**INSTRUMENTO PARTICULAR COM FORÇA DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA E FINANCIAMENTO COM CONSTITUIÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA,**

**EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO E OUTRAS AVENÇAS**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **A - QUADRO RESUMO** | | | | | |
| **1 – OUTORGANTE (S) VENDEDOR (ES):** | | | | | |
| |  | | --- | |  |   Denominado (s) simplesmente VENDEDOR (ES) | | | | | |
| **2 – OUTORGANTE (S) COMPRADOR (ES) /DEVEDOR (ES) FIDUCIANTE (S):** | | | | | |
| |  | | --- | |  |   denominado (s) simplesmente COMPRADOR (ES) **ou** DEVEDOR (ES) | | | | | |
| **ENDEREÇO PARA CORRESPONDÊNCIA**: Para o envio de correspondência o (s) DEVEDOR (ES) indicam o seguinte endereço, obrigando-se a informar a CREDORA caso haja qualquer alteração: Rua Francisco Braga, nº 4274, quadra 09 lote 334, Três Bandeiras, Foz do Iguaçu/PR, CEP 85862-266 | | | | | |
| **3 – CREDORA FIDUCIÁRIA:** | | | | | |
|  | | | | | |
| **A) GALLERIA SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A**, instituição financeira, inscrita no CNPJ/MF sob nº 51.604.356/0001-75, com sede na Av. Gisele Constantino, 1850, Sala 1207, Parque Bela Vista, Votorantim/SP CEP 18110-650 e atos constitutivos registrados no NIRE nº 35300620411, datados de 28 de julho de 2023, cujo artigo 8º do Capítulo III dispõe acerca da Administração da Sociedade Anônima, neste ato representada por seu Diretor Presidente FABRÍCIO FIGUEIREDO, brasileiro, empresário, casado em regime de separação total de bens, portador da Cédula de Identidade 22.569.228-4 SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 266.752.318-04, e pelo Diretor Administrativo e Financeiro JOÃO AUGUSTO MAGATTI ALVES, brasileiro, empresário, natural de Catanduva/SP, casado com comunhão parcial de bens, portador do RG nº 50.630.711-6, emitido pela SSP/SP, e do CPF nº 436.821.448-03, doravante identificada simplesmente como **CREDORA**. | | | | | |
| **4 – PREÇO DA VENDA E COMPRA:** | | | | | |
| **A) PREÇO DA VENDA DO IMÓVEL:** | | | **precoVendaCompra (ExtensoPrecoVendaCompra)** | | |
|  | | | | | |
| **5 – FORMA DE PAGAMENTO DO PREÇO:** | | |  | | |
| A) Com recursos próprios : | | | recursosProprios (ExtensoRecursosProprios) | | |
| **B) Com Recursos do Financiamento :** | | | **recursosFinanciamento (ExtensoRecursosFinanciamento)** | | |
|  | | | | | |
| C.1) O (s) PRIMEIRO (S) VENDEDOR (ES) indica (m) a seguinte conta, para depósito dos valores descritos nos itens 5-B | | | | | |
| C.1.1. Titular da conta: titularContaVendedor | | | | | |
| C.1.2. Banco: nomeBancoVendedor | | | | | |
| C.1.3. Agência: agenciaVendedor | | | | | |
| C.1.4. tipoContaBancoVendedor: contaCorrenteVendedor | | | | | |
| C.1.5. Receberá a quantia de R$ do valor indicado no item 6.A.1. | | | | | |
| **6 – VALOR DO FINANCIAMENTO:** | | | | | |
| **A) VALOR TOTAL DO FINANCIAMENTO** | | | | **valorCredito (ExtensoValorCredito)** | |
| A.1. Valor do Financiamento a ser destinado à aquisição do Imóvel: | | | | valorLiquidoCredito (ExtensoValorLiquidoCredito) | |
| A.2. Pagamentos realizados a terceiros a pedido do COMPRADOR na forma do ANEXO II: | | | | valorDespesas (ExtensoValorDespesas) | |
| A.2.1. Custas Cartorárias: | | | | custasCartorariasValor (ExtensoCustasCartorariasValor) | |
| A.2.2. ITBI: | | | | itbiValor (ExtensoItbiValor) | |
| A.2.3. Custo de emissão | | | | custoEmissao (ExtensoCustoEmissao) | |
| A.2.4. Valor do Financiamento destinado ao Pagamento do Imposto sobre Operações de Crédito (IOF): | | | | (Isento nos termos do art. 9º, I, do Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007) | |
| B) Os valores mencionados no ANEXO II expressam estimativas, sendo que caso haja necessidade de complementação para quitação, o (a) VENDEDOR(ES) e DEVEDOR(ES) autoriza(m) desde já e independentemente de notificação, que seja realizado o desconto destes valores do montante líquido a ser liberado. Caso haja algum reembolso a ser realizado, decorrente dos pagamentos realizados pela CREDORA na forma do item 6.C., o (s) DEVEDOR (ES) indica (m) a seguinte conta, para reembolso do valor descritos nos itens 6.A.2 e 6.A.2.2 acima: | | | | | |
| B.1. Titular da conta: | **titularConta** | | | | |
| B.2. Banco: nomeBanco | | | | | |
| B.3. Agência: agencia | Dígito: digitoBanco | | | | |
| B.4. Conta: contaCorrente |  | | | | |
| B.5 Tipo de conta: tipoContaBanco | | |  | | |
|  | | |  | | |
| C) Caso haja algum reembolso a ser realizado, decorrente dos pagamentos realizados pela CREDORA na forma do item 6.D., será realizado na conta indicada no item 6.B. | | | | | |
| D) As Tarifas mencionadas nos itens **6.A.2** a **6.A.2.3** do QUADRO RESUMO poderão, a critério do (s) DEVEDOR (ES), **ser quitadas pela CREDORA FIDUCIÁRIA** e **incluídas no valor do Financiamento**. As despesas previstas nos itens **6.A.2. a 6.A.2.2.** do QUADRO RESUMO representam uma estimativa das custas e emolumentos a serem despendidos com o registro deste CONTRATO e poderão, a critério do (s) DEVEDOR (ES), ser incluída no valor do Empréstimo, hipótese em que poderá ser paga diretamente pela CREDORA, por conta e ordem do (s) DEVEDOR (ES), e descontado do valor de liberação deste recurso nos termos deste CONTRATO. | | | | | |
| E) Os valores constantes no item **6.A.2** a **6.A.2.3** serão pagos na forma do **ANEXO II** da presente CCI. | | | | | |
| **7– FORMA DE PAGAMENTO DO FINANCIAMENTO:** | | | | | |
| **A) Prazo de pagamento** | | | | prazoContrato **meses** | |
| **B) Número de prestações do Pagamento:** | | | | numeroParcelasPagamento **Prestações** | |
| **C) Data de vencimento da primeira prestação mensal:** | | | | vencimentoPrimeiraParcelaPagamento | |
| **D) Taxa de Juros:** | | | | **Nominal:**  taxaDeJurosMes% ao mês  taxaDeJurosAno% ao ano  **Efetiva:**  cetMes% ao mês  **cetAno% ao ano** | |
| **E) Sistema de Amortização** | | | sistemaAmortizacao | | |
| **F) Índice de Reajuste** | | | **IPCA (IBGE) sobre o saldo devedor (somente a variação positiva)** | | |
| **G) Valor da primeira parcela mensal (G.1 + G.2 + G.3 + G.4):** | | | | **totalPrimeiraParcela (ExtensoTotalPrimeiraParcela) + Reajuste IPCA (IBGE)** | |
| G.1. Seguro de Morte e Invalidez Permanente do mês: | | | | valorMipParcela (ExtensoValorMipParcela) | |
| G.2. Seguro de Danos Físicos ao Imóvel do mês: | | | | valorDfiParcela (ExtensoValorDfiParcela) | |
| G.3. Tarifa administrativa | | | | R$ 25,00 (Vinte e Cinco Reais), na hipótese de carência será cobrado na 1º parcela. | |
| G.4. Parcela mensal de amortização e juros | | | | **valorParcela (ExtensoValorParcela)** | |
|  | | |  | | |
| H. O (s) DEVEDOR (ES) deverá (ão) efetuar o pagamento das prestações mensais via cobrança bancária, que será enviada ao endereço eletrônico do item 2 do QUADRO RESUMO acima ou mediante débito em conta corrente. | | | | | |
| I) O índice de reajuste disposto no item 7-F será aplicado desde a data da assinatura do contrato, independentemente da data do vencimento da primeira prestação mensal. | | | | | |
| **8 – IMÓVEL OBJETO DA GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** | | | | | |
| **A) Imóvel:** | | | | | |
| |  |  |  | | --- | --- | --- | | Cartório de Registro de Imóveis |  | cartorioImovel Cartório de Registro de Imóveis de cidadeImovel/ufImovel | | Número da matrícula |  | numeroImovel | | Inscrição Municipal/cadastro |  | inscricaoMunicipal | | | | | | |
| **B) Descrição do imóvel**  **ImagemImovel** | | | | | |
| |  |  | | --- | --- | | **C) Valor de avaliação do imóvel objeto da garantia para fins de leilão previsto na Lei 9.514/97:** | **vendaLeilao (ExtensoVendaLeilao)** | |  |  | | | | | | |
| **9 – COMPOSIÇÃO PARA FINS DE COBERTURA SECURITÁRIA** | | | | | |
| **10 – INTERVENIENTE QUITANTE:** | | | | | |
| **11 – ÔNUS A SER LIBERADO PELA INTERVENIENTE QUITANTE** | | | | | |
| Registro | |  | Matrícula nº | | Cartório de Registro de Imóveis |
| Constituído em razão do contrato | |  |  | | Datado de |
| **12- CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO- CCI**  **CARACTERÍSTICAS**  **Série: serieCCB Número: numeroCCB**  **CRÉDITO E VALOR DA EMISSÃO:** o que decorre, do presente instrumento para a **CREDORA**, equivalente ao valor descrito no item 6, letra A do QUADRO RESUMO, totalizando **100,00%** do crédito **(INTEGRAL).**  **EMISSORA DA CCI:** Conforme indicada no item 3 deste QUADRO RESUMO.  **DEVEDOR (ES) DA CCI**: Conforme indicado (s) no item 2 deste QUADRO RESUMO.  **INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:** Companhia Hipotecária Piratini - CHP, instituição financeira constituída sob a forma de sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado de Rio Grande do Sul, na Avenida Cristóvão Colombo, 2955 sala 501 bairro Floresta, Porto Alegre/RS, CEP 90560-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.282.093/0001-50, na qualidade de instituição custodiante da(s) CCI(s).  **IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DO FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO:** Descrito e caracterizado no item **8** do Quadro Resumo.  **GARANTIA REAL:** Alienação Fiduciária, em garantia, instituída sobre o (s) imóvel (is) indicado (s) no item 8 deste QUADRO RESUMO.    **FORMA E CONDIÇÃO:** A CCI representa a integralidade do Crédito Imobiliário, emitida sob a forma integral e escritural nos termos § 4º do artigo 18 e do inciso VII do artigo 19 da Lei 10.931/04.  **LOCAL E DATA DE EMISSÃO**: A CCI é emitida neste ato nos termos do presente CONTRATO, conforme disposições contidas na Cláusula 11 abaixo.  **DATA DE VENCIMENTO**: vencimentoUltimaParcelaPagamento  **NEGOCIAÇÃO:** A CCI será registrada para negociação na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, ou qualquer outra câmara detentora de sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, que venha a ser contratada pelo CREDOR para negociação de CCIs.  **FORMA DE PAGAMENTO, PRAZO, ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO, LOCAL DE PAGAMENTO:** São as condições indicadas nos itens 5 e 6 deste QUADRO RESUMO.  **FORMA DE REAJUSTE:** mensal e acumulativa.  **ENCARGOS MORATÓRIOS:** Previstos na Cláusula 4 deste instrumento.  **MULTAS:** Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa moratória, de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento), conforme previsto na Cláusula 4.1. e 8.2. do presente CONTRATO.  **13 – CLÁUSULAS ADICIONAIS:**  **[espaço para adequações que se fizerem necessárias em decorrência de atendimento a exigências cartorárias]**  **LOCAL DE PAGAMENTO:** Votorantim/SP. | | | | | |

**B - CLÁUSULAS E CONDIÇÕES DO INSTRUMENTO PARTICULAR COM FORÇA DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA E FINANCIAMENTO COM CONSTITUIÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO E OUTRAS AVENÇAS**

Pelo presente instrumento particular com força de escritura pública, na forma do artigo 38 da Lei 9.514/97, o(s) VENDEDOR(ES), o(s) COMPRADOR(ES) e a CREDORA FIDUCIÁRIA integrante do Sistema Financeiro Imobiliário - SFI, todos qualificados no QUADRO RESUMO supra, têm entre si, certa, ajustada a COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, com simultânea contratação pelo(s) COMPRADOR(ES) de financiamento imobiliário junto à CREDORA FIDUCIÁRIA, nos termos da supra mencionada Lei, com a constituição de Alienação Fiduciária em Garantia do mesmo imóvel, tudo subordinado às cláusulas e condições adiante consignadas, e às remissões feitas aos itens do QUADRO RESUMO.

**RESOLVEM** as partes, firmar o Presente “*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Compra e Venda e Financiamento com Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário e Outras Avenças* que se regerá mediante as seguintes cláusulas e condições:

**CLÁUSULA 1. DA VENDA E COMPRA**

**1.1.** O (s) VENDEDOR (ES) é(são) legitimo(s) proprietário(s) e possuidor(es) do imóvel descrito e caracterizado no item **8-A** do QUADRO RESUMO (“Imóvel”), livre de ônus de qualquer natureza, hipotecas legais ou convencionais, e de ações pessoais, fiscais, dívidas, dúvidas, arrestos ou sequestros, penhoras, impostos ou taxas, medidas cautelares, locação, comodato ou restrições de qualquer natureza.

**1.2**. O (s) VENDEDOR (ES), neste ato e por este instrumento, vende(m) ao(s) COMPRADOR(ES), pelo preço referido no item **4-A** do QUADRO RESUMO, o Imóvel descrito e caracterizado no item **8-A** do QUADRO RESUMO, cedendo e transferindo ao(s) COMPRADOR(ES) o domínio e a posse que exercia sobre o Imóvel, para que o(s) COMPRADOR(ES) possa(m) usar, gozar e dispor do bem. O (s) COMPRADOR (ES), por sua vez obtém da CREDORA FIDUCIÁRIA um financiamento para pagamento de parte do preço da venda e compra, constituindo em favor da CREDORA FIDUCIÁRIA a alienação fiduciária do Imóvel, de acordo com as determinações da cláusula 6 a seguir, em garantia do financiamento.

**CLÁUSULA 2.** **DO PREÇO DA COMPRA E VENDA E DA LIBERAÇÃO DOS RECURSOS**

**2.1.** O preço ajustado para a venda e compra do Imóvel é o estipulado no item **4-A** do QUADRO RESUMO. O (s) COMPRADOR (ES) pagou(aram) ao(s) VENDEDOR(ES), na presente data, o valor mencionado no item **5-A** do QUADRO RESUMO, por cujo recebimento o(s) mesmo(s) lhe(s) dá(ão) rasa, plena, geral e irretratável quitação, para nada mais reclamar, judicial ou extrajudicialmente.

**2.2.** O pagamento do saldo do preço da presente compra e venda, constante no item **5-B** do QUADRO RESUMO, é financiado pela CREDORA FIDUCIÁRIA, nos termos e nas condições da Lei 9.514/97 e será depositado na conta indicada no item **5-C**, observado o disposto nas cláusulas  **2.2.1** e **2.4**.

**2.2.1.** Os recursos serão liberados pela CREDORA FIDUCIÁRIA na conta indicada no item **5-C, em até 5 (cinco) dias úteis contados da comprovação, por certidão, do registro do presente instrumento e da Cédula de Crédito Imobiliário no Cartório de Registro de Imóveis competente, para comprovação da formalização da garantia de alienação fiduciária nos termos da Lei 9.514/97,**  **constituída nos termos da Cláusula 6 abaixo**, desde que tenham sido entregues os documentos solicitados pela CREDORA FIDUCIÁRIA, referentes ao(s) COMPRADOR(ES), VENDEDOR(ES), ao Imóvel e, **cumulativamente**, com o preenchimento dos seguintes requisitos:

**2.2.2.** O (s) VENDEDOR(ES) e COMPRADOR(ES) concorda(m) que a Liberação do Crédito prevista na cláusula 2.2.1. está condicionada ao cumprimento das seguintes condições precedentes, de forma cumulativa e satisfatória para o CREDOR:

1. Entrega de todas as vias da CCI devidamente assinadas pelas Partes com todas as firmas reconhecidas ou mediante assinatura eletrônica compatível com os padrões do ICP-BRASIL;
2. Entrega da matrícula atualizada com o registro da alienação fiduciária do imóvel descrito no item 7 do QUADRO RESUMO dessa CCI em favor do CREDOR.
3. No caso de haver processo judicial em andamento, a ser quitado na forma do ANEXO II da presente CCI, concorda (m) o (s) DEVEDOR (ES) que a liberação do crédito estará condicionada à comprovação do protocolo do acordo assinado pelas partes litigantes nos autos, o qual deve conter obrigatoriamente a menção à quitação e o pedido de extinção do processo.
4. Emissão da Certidão Negativa de Débitos – CND Municipal atualizada, em que não constem débitos de Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU.
5. Emissão da Certidão Negativa de Débitos – CND dos débitos condominiais.
   * 1. O(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) tem ciência de que a existência do(s) processo(s) nº 0029839-32.2018.8.16.0030 e 0006740-57.2023.8.16.0030 causa(m) risco à garantia objeto da presente Alienação Fiduciária, motivo pelo qual o valor de R$ 153.154,82 ( Cento e Cinquenta e Três Mil e Cento e Cinquenta e Quatro Reais e Oitenta e Dois Centavos), o qual será abatido do valor principal, ficará retido com o CREDOR com propósito específico de garantir o(s) referido(s) processo(s).
        1. O(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) se compromete(m) a resolver o processo, mediante acordo nos autos, no prazo de 6 meses a contar da assinatura deste instrumento.
        2. Todos os custos relativos à formalização do acordo no(s) auto(s) do(s) processo(s), inclusive de honorários advocatícios, deverão incorrer exclusivamente as custas do(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S).
        3. Após a formalização do acordo, o(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTES(S) deverão comunicar o CREDOR, com a apresentação do acordo assinado e homologado pelo juízo competente, a fim de que o valor correspondente seja liberado para este fim.
        4. Caso o processo continue vigente após o esgotamento do prazo da cláusula anterior, o(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) autorizam desde já o CREDOR ou quem vier a sucedê-lo a realizar o depósito da quantia no respectivo juízo.
        5. Com a comprovação de que o(s) processo(s) mencionado(s) no item ANEXO II foi(ram) extinto com trânsito em julgado, antes do prazo de 6 meses da assinatura deste Instrumento, e não representar mais risco à garantia, eventual valor remanescente será disponibilizado na Conta Corrente indicada no item 5.C. do QUADRO RESUMO.
        6. O(S) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) possuem ciência de que os valores retidos para fins de garantia de alienação fiduciária não poderão ser utilizados para pagar parcelas em atraso, uma vez que o seu fim exclusivo é garantir o(s) referido(s) processo(s), salvo se este valor for o remanescente disponibilizado na Conta Corrente indicada no item 3.7. do QUADRO RESUMO.

**2.2.4.** Caso haja parcelamento judicial ou administrativo vigente para pagamento dos débitos de IPTU ou condomínio que torne possível a emissão da CND, pelo fato da existência da dívida ainda representar risco à garantia, é condição necessária à Liberação do Crédito que toda a dívida seja quitada.

**2.2.5.** Caso existam débitos municipais de IPTU ou condomínio, parcelados ou não, ajuizados ou não, o (s) VENDEDOR (ES) e COMPRADOR (ES) autoriza (m) o desconto destes valores para quitação das dívidas nos termos do ANEXO II, caso em que se comprometem a encaminhar ao CREDOR as respectivas guias para pagamento.

**2.2.6.** Caso a Certidão de Débitos seja positiva, a exclusivo critério do CREDOR a operação poderá ser cancelada, devendo o (s) COMPRADOR (ES) DEVEDOR (ES) e VENDEDOR (ES), solidariamente, reembolsar os valores gastos até o registro da garantia.

**2.2.7.** O (s) DEVEDOR (ES) e VENDEDOR (ES) concorda (m) que, caso as condições precedentes acima não sejam cumpridas no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da emissão da CCI, o referido título poderá, a critério do CREDOR, ser considerado cancelado, deixando de surtir efeitos, obrigações, direitos e deveres às Partes, devendo o (a) o (s) COMPRADOR (ES) e DEVEDOR (ES), solidariamente, reembolsar todos os gastos despendidos pelo CREDOR.

**2.2.8.** Nos termos do item **6-D** do QUADRO RESUMO, os valores descontados por solicitação e autorização do (s) DEVEDOR (ES) serão descontados do valor do crédito e constarão do ANEXO II. Tais valores serão utilizados pelo CREDOR para o pagamento das despesas ali previstas e farão parte do saldo devedor a ser pago pelo (s) DEVEDOR (ES).

**2.3.** O (s) COMPRADOR (ES) está(ão) ciente(s) e concorda(m) que é de sua(s) responsabilidade(s) o pagamento dos valores indicados nos itens 6.A.2. a 6.A.2.4. do QUADRO RESUMO, bem como os relativos aos tributos e demais despesas que incidam ou venham a incidir sobre a operação, inclusive as que façam necessária para o registro da garantia real perante a circunscrição imobiliária competente.

**2.3.1.** Eventual valor mencionado no item **6.A.3** do QUADRO RESUMO**,** será pago diretamente pela CREDORA à INTERVENIENTE QUITANTE, através de TED ou cheque administrativo de sua titularidade, no prazo estipulado no item **10** do QUADRO RESUMO, razão pela qual a INTERVENIENTE QUITANTE, desde logo, autoriza expressamente o Senhor Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente a proceder ao cancelamento do ônus mencionado no item **11** do QUADRO RESUMO que recai sobre o Imóvel mencionado no item **8** do QUADRO RESUMO, desde que, concomitantemente, seja registrada a favor da CREDORA a Alienação Fiduciária instituída nos termos da Cláusula **6** deste instrumento.

**2.4.** O (s) VENDEDOR (ES) dá(ão) à CREDORA FIDUCIÁRIA, em virtude do recebimento do saldo do preço do Imóvel, que será financiado ao(s) COMPRADOR(ES) nos termos da cláusula 2.2.1. acima, a mais plena, rasa e irrevogável quitação do preço ajustado, nada mais tendo a reclamar a qualquer título, seja da CREDORA FIDUCIÁRIA, seja do (s) COMPRADOR (ES).

**2.5.** Na hipótese de, em decorrência da celebração ou de disposições contidas neste instrumento, haver valores devidos e não pagos pelo (s) COMPRADOR (ES) à CREDORA FIDUCIÁRIA, quando da liberação de eventual valor sobejante ao pagamento das situações mencionadas nos itens **6-A.2.** a **6-A.2.4** do QUADRO RESUMO, o (s) COMPRADOR (ES), desde já, autoriza(m) a CREDORA FIDUCIÁRIA a compensar tais valores devidos e não pagos com o valor a ser liberado, a título de reembolso.

**2.6.** Nas hipóteses deaquisição de imóvel não residencial, sobre o valor do financiamento incidirá o Imposto Sobre Operações de Crédito, conforme indicado no item **6.A.2.4.** do QUADRO RESUMO, o qual deverá ser retido pela CREDORA no momento da liberação do valor do financiamento, em atendimento à legislação vigente. Caso ocorra a alteração do valor devido a título de IOF até a liberação do financiamento (inclusive em razão de majoração ou redução de alíquota), seja para mais ou para menos, a CREDORA procederá o desconto da diferença a maior do valor a liberar ao (s) DEVEDOR (ES), e caso ocorra a redução, a CREDORA liberará a diferença em favor do (s) DEVEDOR (ES), com o que desde já concorda (m) e autoriza (m) o (s) DEVEDOR (ES).

**2.7.** Caso (i) a utilização dos recursos captados não seja destinada à finalidade habitacional descrita e caracterizada no item 6.A.2.4. do QUADRO RESUMO, nos termos deste Contrato; ou (ii) as autoridades competentes entendam que tal finalidade não se enquadra, por qualquer motivo, nas hipóteses previstas no Decreto nº 6.306/2007 ou, ainda, (iii) por qualquer motivo, o IOF venha a ser cobrado do CREDOR, o DEVEDOR, desde já, compromete-se, de maneira irretratável e irrevogável, a indenizar, defender, eximir, manter indene e reembolsar o CREDOR em relação ao IOF que venha a ser pago pelo CREDOR em razão da concessão de crédito instrumentalizada por meio do presente Contrato, bem como multa e encargos moratórios eventualmente cobrados pelas autoridades competentes. Sem prejuízo do disposto nesta cláusula, o DEVEDOR se responsabiliza, de forma irrevogável e irretratável, por todos os custos efetivamente incorridos pelo CREDOR em função de eventual questionamento das autoridades fiscais, administrativas e/ou judiciais, que deverão ser informados ao DEVEDOR no menor prazo possível, a contar do seu recebimento pelo CREDOR.

**CLÁUSULA 3. PAGAMENTO DO FINANCIAMENTO**

**3.1.** O (s) COMPRADOR (ES) declara (m)-se devedor (es) da CREDORA do valor do financiamento constante do item **6-A** do QUADRO RESUMO, o qual será pago conforme as condições e nos prazos estabelecidos no item **7** do QUADRO RESUMO, cujo montante total reconhece(m) como sua dívida líquida e certa, obrigando-se a efetuar seu pagamento integral.

**3.1.1.** É ainda obrigação do (s) COMPRADOR (ES) o pagamento, nos respectivos vencimentos, da contribuição condominial e do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) incidente sobre o Imóvel, bem como outros encargos que incidirem sobre o bem, aos respectivos credores de tais obrigações, assim como as despesas com o registro da presente compra e venda e da alienação fiduciária no competente Serviço de Registro de Imóveis.

**3.2.** O valor das parcelas mensais será apurado considerando a soma: (i) do reajuste do saldo devedor pelo índice indicado no item **7-F** do QUADRO RESUMO (ii) dos valores da prestação mensal de amortização e dos juros; (iii) do valor mensal de seguro de danos físicos ao imóvel; (iv) do valor mensal de seguro de morte e invalidez permanente e (v) do valor da Tarifa de Administração Mensal do Contrato. **As parcelas serão calculadas pelo Sistema de Amortização definido no item 7-E do QUADRO RESUMO.**

**3.2.1.** O(s) DEVEDOR(ES) declara(m)-se ciente(s) de que a data de pagamento das prestações mensais de amortização, juros, atualização e demais encargos do financiamento, atualizadas *pro rata die*, conforme as condições e nos prazos estabelecidos no item **7** do QUADRO RESUMO, **não estão vinculadas à data de liberação dos recursos**, devendo ser pagas a partir da data ajustada no item 7**-C.** do QUADRO RESUMO, sob pena da incidência de atualização monetária, juros e multa, de acordo com o quanto disposto na Cláusula 4 abaixo.

**3.3.** Conforme estipulado no item **7-F** do QUADRO RESUMO, o saldo devedor será atualizado mensalmente pelo índice IPCA/IBGE desde a assinatura do presente instrumento e essa atualização será incorporada ao saldo devedor resultando em um reajuste em todas as parcelas.

**3.3.1.** Na hipótese de carência para o primeiro pagamento a atualização do saldo devedor durante esse período de carência será incorporado ao saldo devedor, nos termos da cláusula anterior.

**3.3.2.** Para fins de apuração da variação do IPCA/IBGE, será considerada a apuração de dois meses anteriores à data do vencimento da parcela, sendo considerada para o cálculo apenas a variação que resultar positiva.

**3.3.3.** O reajustamento do saldo devedor precederá sempre a amortização decorrente do pagamento de cada uma das prestações.

**3.4.** Na hipótese da inaplicabilidade do índice pactuado no item **7-F** do QUADRO RESUMO, passarão a ser utilizados, a partir da data da impossibilidade, pela ordem e sem solução de continuidade, o [IGPM da Fundação Getúlio Vargas, IGP - DI da Fundação Getúlio Vargas; o IPC da Fundação Getúlio Vargas; e o IPC da FIPE], ou outro índice equivalente.

**3.5.** As partes desde já concordam que se a CREDORA ficar impossibilitada de aplicar os reajustes mensais devidos, em consequência de medidas legais e ou judiciais, as parcelas e o saldo devedor continuarão a ser atualizados como previsto neste contrato, sendo que os reajustes que porventura deixarem de ser aplicados às parcelas serão incorporados, de uma única vez, na primeira prestação que se vencer após a revogação da medida que impossibilitou a aplicação dos reajustes ora previstos.

**3.6. Fica condicionado o pagamento de qualquer parcela à prévia liquidação das obrigações vencidas e não pagas, sendo que o (s) DEVEDOR (ES), desde já autoriza (m) que quaisquer valores recebidos a título de pagamento de parcela mensal sejam utilizados para a liquidação da parcela mensal vencida e não paga, que for mais antiga.**

**3.7.** Os pagamentos devidos à CREDORA, previstos no presente contrato, serão efetuados via boleto bancário a ser encaminhado ao endereço eletrônico indicado no item **2** do QUADRO RESUMO. **Fica estabelecido que a falta de recebimento do aviso de cobrança ou boleto bancário não exime o (s) DEVEDOR (ES) de efetuar (em) os pagamentos previstos neste contrato, nem constitui justificativa para atraso em sua liquidação ou isenção de penalidades moratórias, cabendo ao (s) DEVEDOR (ES) entrar em contato com a CREDORA, em tempo hábil, visando a obtenção de boleto para pagamento.**

**3.8.** Em razão do presente acordo quanto ao preço, prestações, parcelas, reajustes e atualizações, o pagamento de qualquer prestação atualizada de maneira diversa da estabelecida neste contrato, inclusive perante terceiros autorizados a recebê-las, não implicará na quitação do respectivo débito.

**3.9.** Qualquer diferença verificada entre os pagamentos efetuados pelo (s) DEVEDOR (ES) e a sistemática de cálculos dos valores estabelecidos neste contrato, deverá ser imediatamente paga pelo (s) DEVEDOR (ES) no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas, contado do aviso que a CREDORA lhe (s) dirigir neste sentido.

**3.10.** É condição essencial deste contrato, não só o pagamento integral do saldo devedor reajustado, mas também o cumprimento das demais obrigações relativas a este contrato ou à manutenção do Imóvel, entre elas as de pagar, no vencimento, os encargos fiscais, eventuais cotas condominiais relativas ao imóvel, inclusive penalidades emolumentos e respectivas multas, juros e quaisquer outros encargos a que estiver(m) sujeito(s) o(s) DEVEDOR(ES), bem como ressarcir à CREDORA esses pagamentos nas hipóteses em que esta os tenha efetivado em lugar do(s) DEVEDOR(ES), convencionando as partes que aos valores desses ressarcimentos aplicar-se-ão reajuste monetário, juros e multa com base nos índices, taxas e critérios estipulados para reajuste do preço e para a hipótese de mora.

**3.11.** As obrigações de pagamento previstas nesta cláusula são desde logo reputadas pelas partes como líquidas, certas e exigíveis, constituindo este contrato título executivo extrajudicial nos termos do artigo 783, III do Código de Processo Civil.

**3.12.** Na eventual ocorrência de saldo devedor residual ao término do prazo do contrato, o(s) DEVEDOR(ES) fica(m) responsável(is) pelo pagamento do eventual saldo remanescente, que será pago à vista pelo(s) DEVEDOR(ES), juntamente com o vencimento da última prestação referente ao período subsequente.

**CLÁUSULA 4.** **IMPONTUALIDADE**

**4.1. O atraso no pagamento de qualquer das parcelas e/ou prestação ou no atraso do cumprimento de qualquer obrigação prevista neste instrumento pelo (s) DEVEDOR (ES), sem prejuízo da constituição em mora e consequente execução da Alienação Fiduciária, importará na cobrança do valor devido acrescido das seguintes penalidades:**

**a)** Atualização monetária *pro rata die*, com base no índice de atualização monetária eleito neste instrumento, no período decorrido entre a data de vencimento e a data do efetivo pagamento;

**b)** Juros de Mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados sobre o valor da obrigação em atraso, já atualizada conforme o previsto na alínea "a" supra;

**c)** Multa moratória, de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento), que incidirá sobre os valores em atraso, incluindo-se principal e encargos, inclusive as penalidades das alíneas "a" e "b" supra.

**d)** Na hipótese do CREDOR vir a ser compelido a recorrer a meios administrativos ou judiciais para receber o seu crédito, as despesas de cobrança e honorários advocatícios, no importe de 20% (vinte por cento) sobre o valor do saldo devedor e, havendo procedimento judicial, custas processuais e honorários advocatícios, estes fixados judicialmente.

**4.2.** Em caso de atraso ou falta de pagamento das prestações e seus acessórios ou inadimplemento de qualquer obrigação oriunda deste contrato, a CREDORA poderá optar, a seu critério e sem exclusão do direito de utilização dos demais, por promover execução mediante o rito estabelecido pela Lei 9.514/97, tratado adiante neste instrumento ou conforme o rito comum estabelecido no Código de Processo Civil.

**4.3**. O (s) DEVEDOR(ES) declara(m)-se ciente(s) que em caso de inadimplência das obrigações previstas neste instrumento, poderá a CREDORA comunicar os órgãos de proteção ao crédito.

**CLÁUSULA 5. LIBERAÇÃO DO ÔNUS PELA INTERVENIENTE QUITANTE**

**5.1.** Em virtude do quanto disposto no item **10** do QUADRO RESUMO e para que o(s) DEVEDOR(ES) possa(m) cumprir a obrigação de constituição de garantia, mencionada neste instrumento, a INTERVENIENTE QUITANTE, nos termos da cláusula 2.3.1, autoriza o Senhor Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente, a proceder ao cancelamento do ônus mencionado no item **11** do QUADRO RESUMO que recai sobre o imóvel descrito no item 8-A do QUADRO RESUMO, para que, concomitantemente a isso, seja constituída a garantia de que trata a cláusula 6 abaixo.

**5.2.** Em razão do recebimento da integralidade do saldo devedor do Contrato mencionado no item 11 do QUADRO RESUMO, a INTERVENIENTE QUITANTE outorga ao (s) DEVEDOR (ES) ampla e irrevogável quitação quanto às obrigações assumidas naquele instrumento. Do mesmo modo, o (s) DEVEDOR (ES) dá (ao) à INTERVENIENTE QUITANTE ampla e irrevogável quitação, para nada mais reclamar em razão do Contrato mencionado no item 11QUADRO RESUMO.

**CLÁUSULA 6. DAS GARANTIAS**

**Como garantia do integral pagamento do principal, juros, atualização monetária, juros moratórios, multas, custas, honorários advocatícios, taxa de ocupação e quaisquer outras obrigações que venham a acrescer à dívida nos termos deste contrato, o (s) DEVEDOR (ES) neste ato aliena(m) fiduciariamente à CREDORA o Imóvel descrito no item 8.A do QUADRO RESUMO, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97, conforme as disposições a seguir (“Alienação Fiduciária”).**

**6.1.** Por força do estabelecido nesta cláusula o (s) DEVEDOR (ES) cede (m) e transfere (m) à CREDORA, sem reserva alguma, a propriedade fiduciária e a posse indireta do imóvel, reservando-se para si a posse direta na forma da lei, e obriga (m) -se, por si e por seus sucessores, a fazer esta Alienação Fiduciária sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção, tudo na forma da lei.

**6.1.1.** 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 cláusula como RENÚNCIA aos benefícios de tal natureza.

**6.2.** A garantia fiduciária ora contratada abrange o Imóvel identificado no item **8.A** do QUADRO RESUMO (“Imóvel”) e todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, e permanecerá vigente pelo tempo necessário ao integral pagamento do saldo devedor reajustado e dos demais encargos, e até que o(s) DEVEDOR(ES) cumpra(m) integralmente todas as demais obrigações relativas ao contrato (“Obrigações Garantidas”), valendo como prova de extinção da garantia ora estipulada somente o termo de quitação fornecido pela CREDORA ao(s) DEVEDOR(ES), resolvendo-se a propriedade fiduciária do imóvel, nos termos do artigo 25 e parágrafos da Lei 9.514/97.

**6.2.1.** As Partes convencionam que o valor de venda total do (s) Imóvel (eis) para fins de leilão é o constante do item 8-C, conforme Laudo de Avaliação elaborado por **elaboradorNome – elaboradorCrea e responsável responsavelNome – 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)”).

**6.3.** Como alienante (s), em caráter fiduciário, o (s) DEVEDOR (ES):

1. declara (m) não estar sujeito (s) à apresentação da CND-INSS, por não ser (em) contribuinte (s) desse órgão. Todavia, na hipótese de ser (em) contribuinte (s) desse órgão, declara (m) ciente (s) e responsável (eis) pela apresentação da CND-INSS;
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;
3. O(s) FIDUCIANTE(S), declara(m), sob pena de responsabilidade civil e penal, que não existem ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativas aos imóveis objetos do presente contrato, bem como declaram não haver nenhum ônus reais;
4. O(s) FIDUCIANTE (S), apresentam, neste ato, da Certidão Negativa de Ônus Reais e Certidão Negativa de Ações Reais e Pessoais Reipersecutórias

**6.4.** Não se verificando a hipótese da alínea “b” da cláusula 6.3, supra, comparece, neste ato, a (o) companheira (o) do (a) DEVEDOR (A), qualificada (o) no introito, com quem vive em regime de união estável, dando sua integral anuência à alienação fiduciária em garantia, sem que tal concordância tenha qualquer reflexo de caráter registrário, pois não infringidos os princípios da especialidade subjetiva e da continuidade.

**6.5.** Mediante o registro do contrato de alienação fiduciária ora celebrado estará constituída a propriedade fiduciária em nome da CREDORA, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando-se o (s) DEVEDOR (ES) possuidor (es) direto (s) e a CREDORA possuidor indireto do imóvel objeto da garantia fiduciária.

**6.6.** A posse direta de que fica (m) investido (s) o (s) DEVEDOR (ES) manter-se-á enquanto este (s) estiver (em) adimplente (s), obrigando-se este (s) a manter em perfeito estado de segurança e utilização, conservar e guardar o Imóvel, pagar pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel.

**6.7.** Se a CREDORA vier a pagar algum dos encargos inerentes ao Imóvel ou à garantia, o(s) DEVEDOR(ES) deverá(ão) reembolsá-lo dentro de trinta (30) dias contados do recebimento de comunicação para tanto, sendo que sobre o valor correspondente serão aplicáveis as mesmas penalidades a que está(ão) sujeito(s) o(s) DEVEDOR(ES) em caso de inadimplemento, inclusive a de vencimento antecipado da dívida, disposta na cláusula 8 abaixo.

**6.8.** O (s) DEVEDOR(ES) compromete(m)-se a manter o Imóvel em perfeito estado de segurança e habitabilidade, bem como a fazer, às suas custas, dentro do prazo da notificação que lhe(s) for feita, as obras e os reparos julgados necessários, ficando vedada a realização de qualquer obra de modificação ou acréscimo, sem o prévio e expresso consentimento da CREDORA. O cumprimento desta obrigação poderá ser fiscalizado pela CREDORA, obrigando-se o (s) DEVEDOR (ES) a permitir o ingresso de pessoa credenciada a executar as vistorias periódicas, mediante aviso com antecedência mínima de 3 (três) dias úteis.

**6.9.** A CREDORA reserva-se o direito de, a qualquer tempo, mediante aviso com 5 (cinco) dias úteis 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 o Imposto Predial e Territorial Urbano (“IPTU”), laudêmio e/ou foro anual, se aplicável.

**610. Para fins do artigo 26 da Lei nº 9.514/1997, 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.**

**6.11.** A intimação obedecerá ao seguinte procedimento:

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 dívida vencida e não paga;
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. se o fiduciante, o cessionário, o representante legal ou o procurador regularmente constituído encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, o fato será certificado pelo serventuário encarregado da diligência e informado ao oficial de registro de imóveis, que, à vista da certidão, promoverá a intimação por edital publicado pelo período mínimo de 3 (três) dias em jornal de maior circulação local ou em jornal de comarca de fácil acesso, se o local não dispuser de imprensa diária, podendo ser publicado apenas no formato eletrônico, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital; Presume-se que o devedor e, se for o caso, o terceiro fiduciante encontram-se em lugar ignorado quando não forem encontrados no local do imóvel dado em garantia nem no endereço que tenham fornecido por último, observado que, na hipótese de o devedor ter fornecido contato eletrônico no contrato, é imprescindível o envio da intimação por essa via com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da realização de intimação edilícia; considera-se lugar inacessível: I - aquele em que o funcionário responsável pelo recebimento de correspondência se recuse a atender a pessoa encarregada pela intimação; II - aquele em que não haja funcionário responsável pelo recebimento de correspondência para atender a pessoa encarregada pela intimação;
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.”;

**6.12.** Purgada a mora perante o Oficial de Registro de Imóveis competente, a presente Alienação Fiduciária se restabelecerá. Nesta hipótese, nos 3 (três) dias seguintes, o Oficial entregará à CREDORA as importâncias recebidas, cabendo também ao (s) DEVEDOR (ES) o pagamento das despesas de cobrança e intimação.

**6.13.** 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.

**6.14.** Na hipótese de o (s) DEVEDOR (ES) não purgar (em) a mora no prazo assinalado, o Oficial do Registro de Imóveis certificará esse fato e, diante da comprovação do recolhimento do imposto de transmissão *inter vivo*s (“ITBI”), registrará a consolidação da propriedade em nome da CREDORA, nos termos do artigo 26, § 7° da Lei nº 9.514/97.

**6.15.** 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.

**6.16.** 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.

**6.17.** Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o CREDOR, no prazo de 60 (sessenta) dias contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, promoverá público leilão para a alienação do imóvel, nos termos do artigo 27 da mesma Lei, respeitadas as disposições a seguir:

1. o primeiro público leilão será realizado dentro de 60 (sessenta) dias contados da data do registro da consolidação da propriedade em nome do CREDOR, e nele o Imóvel será ofertado pelo i) pelo valor de avaliação do imóvel constante do item 8-C do QUADRO RESUMO devidamente reajustado a partir da data de assinatura deste instrumento pelo mesmo índice estipulado para o reajuste das parcelas e saldo devedor do empréstimo ou pelo valor avaliado para fins de emissão do ITBI caso este seja maior, ou ii) pelo valor que vier a ser apurado em nova avaliação a ser feita por empresa independente de engenharia contratada pelo CREDOR;
2. se no primeiro leilão o maior lance oferecido for inferior ao valor de avaliação do Imóvel, apurado de conformidade com as disposições previstas na alínea “a” acima, será realizado o segundo leilão, nos 15 (quinze) dias subsequentes; se o lance for superior, a CREDORA entregará ao (s) DEVEDOR (ES) a importância que sobejar;
3. no segundo leilão, 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, podendo, caso não haja lance que alcance referido valor, ser aceito pelo credor fiduciário, a seu exclusivo critério, lance que corresponda a, pelo menos, metade do valor de avaliação do bem, devendo o CREDOR no prazo de 5 (cinco) dias a contar da data do segundo leilão, colocar à disposição do(s) DEVEDOR(ES) o termo de quitação da dívida;
4. os leilões públicos serão anunciados mediante edital único, publicado de forma eletrônica por 3 (três) dias, em um dos jornais de ampla circulação no local do(s) Imóvel(is). O(s) DEVEDOR(ES) será(ão) comunicado(s) das datas, horários e locais dos leilões por correspondência dirigida ao endereço indicado no item 2 do QUADRO RESUMO, inclusive ao endereço eletrônico ou outro que eventualmente venha a indicar por escrito, sendo de responsabilidade do(s) Fiduciante(s) manter atualizados seus endereços físico e eletrônico;
5. a CREDORA, já como titular do domínio pleno do imóvel, em razão da consolidação da propriedade em seu nome, transmitirá seu domínio e posse, direta e/ou indireta, ao licitante vencedor; e
6. a importância que sobejar no segundo leilão, na forma da “c” desta cláusula, será depositada na conta indicada no item 6-B do QUADRO RESUMO, permanecendo de responsabilidade do(s) DEVEDOR(ES) informar qualquer alteração da conta;

**6.17.1**. Para os fins do disposto na Cláusula 6.17. Acima, as datas, horários e locais dos leilões serão comunicados ao(s) DEVEDOR(ES) mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do item **2** do QUADRO RESUMO, inclusive ao endereço eletrônico.

**6.18.** 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.

**6.19.** Para os fins do disposto na cláusula anterior, o valor da dívida é o equivalente à soma das seguintes quantias:

**a)** saldo devedor na data do leilão, nele incluídos os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, bem como os prêmios de seguro vencidos e não pagos, atualizados monetariamente até o dia do segundo público leilão, acrescidos das penalidades moratórias;

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

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

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

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

**f)** taxa de ocupação;

**g)** qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela CREDORA em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia ao (s) DEVEDOR (ES);

**h)** custeio dos reparos necessários à reposição do imóvel em idêntico estado de quando foi avaliado para fins da concessão do Financiamento;

**i)** imposto de transmissão e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pela CREDORA, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento do (s) DEVEDOR (ES);

**j)** despesas com a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária, bem como honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 20% (vinte por cento) sob o Valor da Dívida, relacionados ao procedimento de cobrança;

**k)** custas e demais encargos de intimação e outras despesas necessárias à realização do leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro.

**6.20.** Nos 5 (cinco) dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, a CREDORA entregará ao(s) DEVEDOR(ES) a importância que sobejar, considerando-se nela compreendido o valor das benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida e dos encargos enumerados acima, fato que importará em recíproca quitação, não se aplicando o disposto na parte final do art. 1.219 do Código Civil quanto à retenção de benfeitorias;

**6.20.1.** Os direitos reais de garantia ou constrições, inclusive penhoras, arrestos, bloqueios e indisponibilidades de qualquer natureza, incidentes sobre o direito real de aquisição do fiduciante não obstam a consolidação da propriedade no patrimônio do credor fiduciário e a venda do imóvel para realização da garantia.

**6.20.2.** Na hipótese prevista a cláusula anterior, os titulares dos direitos reais de garantia ou constrições sub-rogam-se no direito do fiduciante à percepção do saldo que eventualmente restar do produto da venda.

**6.21.** CREDOR manterá, em seus escritórios, à disposição do (s) DEVEDOR (ES), a correspondente prestação de contas pelo período de 12 (doze) meses contados da realização do (s) leilão (ões);

**6.22.** O (s) DEVEDOR (ES) deverá(ão) desocupar o imóvel até a data da realização do primeiro público leilão, deixando-o livre e desimpedido de pessoas e coisas. O (s) DEVEDOR(ES) pagará(ão) à CREDORA ou a quem vier a sucedê-la, uma taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, no valor correspondente a 1% (um por cento) do valor do imóvel, computado e exigível desde a data da consolidação até a data em que a CREDORA ou seus sucessores, vier(em) a ser imitida(os) na posse do imóvel;

**6.23.** Não ocorrendo a desocupação do imóvel no prazo e forma ajustados, a CREDORA, seus cessionários ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel, quer tenha adquirido no leilão ou posteriormente, poderão requerer a reintegração de sua posse, declarando-se o(s) DEVEDOR(ES) ciente(s) de que, nos termos do art. 30 da lei 9.514/97, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidão da matrícula do imóvel, a consolidação da plena propriedade em nome da CREDORA, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda do imóvel no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada com cobrança do valor da taxa diária de ocupação e demais despesas previstas neste contrato;

**6.24. Se o imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com prazo de 30 (trinta) dias para desocupação, devendo a denúncia ser realizada no prazo de 90 (noventa) dias a contar da consolidação da propriedade;**

**6.24.1.** 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.

**6.24.2. Declara (m)-se ciente(s) o(s) DEVEDOR(ES) de que, por força do artigo 37-B da Lei 9.514/97, será considerada ineficaz, e sem qualquer efeito perante a CREDORA ou seus sucessores, a contratação ou a prorrogação de locação do imóvel alienado fiduciariamente por prazo superior a 1 (um) ano, sem a concordância expressa por escrito da CREDORA ou de seus sucessores.**

**6.25.** Caso no segundo público leilão não haja ofertantes ou não seja oferecido lance que equivalha, pelo menos, ao valor da dívida, apurada conforme cláusula 6.19 acima, fica a CREDORA investida no mais pleno e total direito de propriedade sobre o Imóvel, podendo, inclusive, vendê-lo livremente a terceiros, considerando-se extinta a dívida e exonerado o credor da obrigação de que trata o § 4º do art. 27 da Lei 9.514/97.

**6.26.** Na hipótese de a propriedade dos Imóveis dados em garantia se consolidar em nome da Fiduciária não haverá, em nenhuma hipótese, direito de indenização por benfeitorias.

**6.27.** 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 7. AMORTIZAÇÕES EXTRAORDINÁRIAS E LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA**

**7.1.** O (s) DEVEDOR (ES) poderá(ão) liquidar antecipadamente a dívida, bem como realizar amortizações extraordinárias do saldo devedor desde que observadas as seguintes condições:

**a)** em ambos os casos o saldo devedor será atualizado conforme disposto na cláusula 7.2. abaixo;

**b)** tratando-se de liquidação antecipada pelo (s) DEVEDOR (ES), ao saldo devedor a ser pago acrescentar-se-ão, quando for o caso, as prestações em atraso, e as penalidades previstas neste instrumento, bem como os juros contratuais calculados *pro rata die*; e

**c)** no caso de amortização extraordinária, o valor oferecido será deduzido do saldo devedor após atualização prevista na cláusula 8.2. adiante, com a finalidade de reduzir o prazo do financiamento;

**d)** se, na oportunidade, não tiver sido divulgado o índice de reajuste para a determinação da importância atualizada devida, será utilizado o último índice conhecido, sendo que a quitação ficará condicionada à divulgação daquele índice, fazendo-se, então, os necessários acertos.

**7.2.** O reajuste do saldo devedor precederá sempre à amortização decorrente do pagamento de cada uma das prestações ainda que ocorram na mesma data. Para fins de apuração, qualquer que seja o motivo, o saldo devedor será atualizado monetariamente pelo índice previsto neste contrato, calculado *pro rata die*, pelo período compreendido entre a data de assinatura deste contrato ou da última atualização, se já ocorrida, inclusive, e a data de apuração, exclusive, incidindo sobre o valor assim obtido os juros contratados e proporcionalmente devidos pelo período. Na hipótese de liquidação antecipada, não será devido pelo (s) DEVEDOR (ES) as parcelas de seguros do contrato pelo prazo remanescente do financiamento.

**7.3.** Nos casos em que a liquidação antecipada do saldo devedor ocorrer por motivo de sinistro coberto pela Apólice de Seguro em companhia seguradora indicada pela CREDORA, o (s) DEVEDOR (ES) ou a Seguradora, conforme o caso, obrigar-se-á (ão) junto à CREDORA, pelo saldo devedor que será apurado na forma determinada neste contrato. **O (s) DEVEDOR (ES) fica(m) responsável(is) pela diferença entre o saldo devedor apurado pela CREDORA e o valor efetivamente recebido da Seguradora.**

**CLÁUSULA 8. VENCIMENTO ANTECIPADO DA DÍVIDA**

**8.1.** A CREDORA poderá declarar antecipadamente vencido o presente contrato e, independentemente de prévia interpelação ou notificação judicial, **exigir o pagamento de todas as obrigações, mesmo ainda não vencidas, nos casos previstos em lei e nos seguintes casos**:

1. Se o (s) DEVEDOR (ES) não realizarem o registro da Alienação Fiduciária e averbação da Cédula de Crédito Imobiliário na matrícula do Imóvel objeto da garantia, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da assinatura deste CONTRATO, observada eventual prorrogação desse prazo nos termos da Cláusula 11.2, se aplicável;
2. Se o (s) DEVEDOR (ES) ceder (em), transferir (em) a terceiros os seus direitos e obrigações, ou prometer (em) à venda ou de qualquer outra forma alienar (em) o imóvel objeto da alienação fiduciária em garantia, sem prévio e expresso consentimento da CREDORA;
3. Se o (s) DEVEDOR (ES) deixar (em) de efetuar o pagamento de qualquer parcela e/ou prestação nos termos estipulados neste contrato, sem prejuízo da execução das garantias ora instituídas;
4. Se o (s) DEVEDOR (ES), sem o expresso consentimento da CREDORA, no todo ou em parte, constituir (em) ou permitir (em) que sejam constituídos sobre o imóvel alienado fiduciariamente quaisquer ônus;

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

**e)** Se for ajuizada a ação de execução ou de qualquer medida judicial que afete o Imóvel dado em garantia;

**f)** Se, desfalcada a garantia em virtude da ocultação de fatos que possam deteriorar ou depreciar o Imóvel, o (s) DEVEDOR (ES) não a reforçar (em);

**g)** Se o (s) DEVEDOR (ES) tornar (em) -se insolvente (s), ou como comerciante (s), requerer (em) recuperação judicial ou vier (em) a falir;

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

**i)** Se o (s) DEVEDOR (ES) deixar (em) de apresentar à CREDORA, no prazo de 3 (três) dias úteis, os comprovantes dos pagamentos concernentes às obrigações mencionadas na alínea anterior, quando assim lhes for exigido;

**j)** Se houver desapropriação, total ou parcial, do imóvel alienado fiduciariamente;

**k)** Se houver infração de qualquer das cláusulas constantes do presente contrato ou declaração falsa pelo (s) DEVEDOR (ES).

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

**8.3. Na hipótese de vencimento antecipado nos termos do item (a) da Cláusula 8.1 acima, o (s) DEVEDOR (ES) obriga (m) -se à imediatamente pagar à CREDORA o saldo devedor que será apurado na forma determinada neste CONTRATO.**

**CLÁUSULA 9. CESSÃO DOS CRÉDITOS**

**9.1.** A CREDORA poderá ceder ou caucionar a terceiros, no todo ou em parte, os direitos creditórios decorrentes deste instrumento, independente de aviso ou concordância do (s) DEVEDOR (ES), subsistindo todas as cláusulas deste instrumento em favor do cessionário.

**9.2.** O (s) DEVEDOR (ES) concorda (m) que a cessão ou o endosso não caracterizarão violação do sigilo bancário em relação ao (s) DEVEDOR (ES). Ocorrendo a cessão ou o endosso, o cessionário/endossatário desta Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) assumirá automaticamente a qualidade de credor desta, passando a ser titular de todos os direitos e obrigações dela decorrentes;

**9.3** Em ocorrendo a cessão, endosso ou qualquer outra forma de transferência da(s) Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) 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 CREDORA 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.

**9.4.** Os créditos ora constituídos poderão ser securitizados, especialmente considerando a emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI), na forma da cláusula abaixo, podendo também servir de lastro para a emissão de títulos como Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI, consoante o disposto na Lei 9.514/97.

**CLÁUSULA 10. DA EMISSÃO DA CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO**

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

**10.2.** A CREDORA, na qualidade de única titular do Crédito Imobiliário decorrente deste Contrato, pelo presente Instrumento e nos termos das cláusulas a seguir consignadas, emite a CCI Integral e Escritural, que é parte integrante e indissociável deste instrumento.

**10.3.** A CCI representativa do crédito imobiliário decorrente deste contrato conta com as seguintes características descritas no item **12** do QUADRO RESUMO.

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

**10.5.** A negociação e alienação da CCI, pela CREDORA aos Investidores será feita por sistema de registro e liquidação financeira de títulos privados devidamente autorizado a funcionar pelo Banco Central do Brasil.

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

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

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

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

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

**CLÁUSULA 11. REGISTRO**

**11.1.** Obriga (m) -se, ainda o (s) DEVEDOR (ES) a providenciar o registro deste CONTRATO, com a constituição da Alienação Fiduciária aqui prevista, e averbação da CCI na matrícula do Imóvel objeto da garantia, no prazo de 30 (trinta) dias a contar de sua assinatura (podendo tal prazo ser prorrogado por igual período, uma única vez, à exclusivo critério da CREDORA), sob pena de vencimento antecipado deste CONTRATO. Caso já tenha sido liberado o valor do Crédito, o (s) DEVEDOR (ES) deverá (ão) ressarcir a CREDORA das despesas que tenham sido efetivamente pagas, bem como de quaisquer valores adiantados, restabelecendo as partes o estado anterior.

**11.2.** 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 sentido de prejudicar a efetiva constituição da Garantia Fiduciária será considerada também como hipótese de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas.

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

**11.4.** 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.

**11.5.** Caso ocorra a resolução deste CONTRATO antes do registro, bem como antes da liberação do financiamento pela CREDORA, na forma prevista neste CONTRATO, o (s) DEVEDOR (ES) deverá (ão) ressarcir a CREDORA das despesas que tenham sido efetivamente pagas, bem como de quaisquer valores adiantados, restabelecendo as partes o estado anterior. Eventuais reembolsos ou valores devidos ao (s) VENDEDOR (ES), ficarão à cargo do (s) DEVEDOR (ES).

**CLÁUSULA 12. DOCUMENTOS**

**12.1.** De conformidade com o disposto no parágrafo 2º do artigo 1º da Lei 7433/85, regulamentada pelo Decreto 93.240 de 09/09/1986, o (s) **DEVEDOR (ES)** apresentou (aram) à **CREDORA** as certidões fiscais referentes aos tributos que incidem sobre o Imóvel, bem como a matrícula atualizada do Imóvel, tendo a **CREDORA** verificado inexistirem débitos, ônus ou apontamentos de ações reais e pessoais reipersecutórias. Declara (m) o (s) **DEVEDOR (ES)** e o (s) **VENDEDOR (ES)**, nos termos do §3º do artigo 1º do Decreto 93.240/86 inexistirem ações reais e pessoais reipersecutórias e quaisquer outros ônus incidentes sobre o Imóvel.

**12.2.** Declara (m) o (s) **DEVEDOR (ES)**, sob as penas da lei civil e penal, que sua (s) qualificação (ões) é (são) a (s) constante (s) neste contrato e que não existem contra ele distribuições de ações reais e pessoais reipersecutórias e não constituiu (ram) sobre o Imóvel nenhum ônus real, bem como que não tem quaisquer responsabilidades provenientes de tutela, curatela ou testamentária.

**12.3.** Declara (m) o (s) **VENDEDOR (ES)**, sob as penas da lei civil e penal, que sua (s) qualificação (ões) é (são) a (s) constante (s) neste contrato, que não tem quaisquer responsabilidades provenientes de tutela, curatela ou testamentária e que não existem contra ele (s) distribuições de ações reais que obstem a constituição da garantia, prevista como condição deste instrumento.

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

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

**CLÁUSULA 13. MANDATOS**

**13.1.** **Sendo mais de um DEVEDOR, ou ainda marido e mulher, todos declaram-se solidariamente responsáveis por todas as obrigações ora assumidas, sendo que um constitui o outro seu bastante procurador para o fim especial de receber citação, intimação, interpelação, notificações e avisos de cobrança oriundos de processo de execução judicial ou extrajudicial, bem como para representação em rerratificações, alterações e/ou reformulações contratuais, sendo este mandato outorgado em caráter irrevogável, nos termos do artigo 684 do Código Civil, como condição dos negócios aqui pactuados, até solução final da dívida.**

**CLÁUSULA 14. DISPOSIÇÕES GERAIS**

**14.1.** O presente contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, produzindo efeitos em relação às partes, respectivos herdeiros e sucessores a qualquer título.

**14.2.** No caso de desapropriação, parcial ou total, do imóvel alienado fiduciariamente, a CREDORA receberá do poder expropriante a indenização correspondente, imputando-a na solução da dívida e colocando o saldo excedente, se houver, à disposição do (s) DEVEDOR (ES). Se a indenização for inferior à dívida, a CREDORA receberá do (s) DEVEDOR (ES) a diferença correspondente.

**14.3.** Todas as despesas decorrentes deste instrumento e de seu registro são de responsabilidade do (s) DEVEDOR (ES).

**14.4.** A tolerância, por uma das partes, quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra parte no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das penalidades previstas será considerada mera liberalidade, não se configurando como precedente ou novação contratual.

**14.5.** Em caso de contratação eletrônica, as Partes ratificam que admitem como válido, para fins de comprovação de autoria e integridade, a assinatura e informações constantes no presente documento, as quais foram capturadas de forma eletrônica e utilizadas nesta Cédula, constituindo título executivo extrajudicial nos termos do artigo 28 da Lei nº 10.931 2004 e para todos os fins de direito, ainda que seja estabelecida com assinatura eletrônica ou certificação fora dos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto pelo art. 10 da Medida Provisória nº 2.200/2001.

**14.6. O (s) DEVEDOR (ES) declara (m), sob as penas da Lei, que:**

1. **leu (ram) o presente contrato previamente, não restando nenhuma dúvida sobre qualquer de suas cláusulas;**
2. **Possui (em) plena capacidade e legitimidade para celebrar a presente CCI, realizar todas as operações e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, bem como dos instrumentos de garantia, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementação e cumprimento de todas as obrigações constituídas;**
3. são verdadeiras as informações sobre sua identidade, estado civil, nacionalidade, profissão, endereço, cadastro fiscal e econômico-financeiro; estando plenamente ciente (s) e de acordo que perderá (ão) o direito a indenização decorrente do seguro caso tenha ocorrido omissão de quaisquer informações que possam ter influenciado na aceitação da proposta pela seguradora, conforme previsto no artigo 766 do Código Civil Brasileiro;
4. **o valor do Financiamento destina-se à aquisição de imóvel residencial;**
5. **o valor do Financiamento ora contratado será utilizado em benefício familiar, e que ofereceram o imóvel descrito no item 8 do QUADRO RESUMO, em garantia, de livre e espontânea vontade, conhecendo todas as implicações de referido ato;**
6. **a nomeação da Instituição Custodiante no Quadro Resumo deste instrumento é feita única e exclusivamente para atendimento das disposições do §4º do artigo18 da Lei 10.931/2004. Tal nomeação decorre desta obrigatoriedade legal por conta da emissão de Cédula de Crédito Imobiliária escritural feita neste instrumento;**
7. **a Instituição Custodiante será apenas responsável pela custódia e registro da Cédula de Crédito Imobiliário e não figurará, em qualquer hipótese, como credora do financiamento imobiliário decorrente deste instrumento, não tendo portanto qualquer responsabilidade ou obrigação decorrente do financiamento ora contratado;**
8. **toda e qualquer negociação, pagamento e quitação das parcelas e/ou saldo devedor deste financiamento devem ser tratados diretamente com a CREDORA ou seu eventual cessionário, sendo a Instituição Custodiante parte estranha à relação creditícia deste Contrato;**
9. **tomou ciência prévia do custo efetivo total (CET) da operação contratada estando ciente que o valor das parcelas de juros e da prestação mensal descritas no Anexo I a este Contrato, constituem meras estimativas. Os valores efetivamente devidos apenas poderão ser calculados após o reajuste monetário do saldo devedor, a ser realizado na forma deste Contrato; e**
10. Recebeu (ram) esclarecimentos acerca da Tarifa de Avaliação de Garantia , cobrada pela CREDORA para a confecção do cadastro do(s) DEVEDOR(ES), que inclui a realização de pesquisa junto aos órgãos de proteção ao crédito, base de dados e informações cadastrais, para análise e tratamento dos dados necessários ao início do relacionamento desta operação de crédito, sendo que a confecção do cadastro, a realização destas pesquisas e a cobrança da Tarifa de Avaliação de Garantia foram devidamente autorizadas pelo(s) DEVEDOR(ES);
11. O (s) DEVEDOR (ES) está (ão) integralmente ciente e de acordo com o seguinte: (i) qualquer litígio ou questionamento, judicial ou extrajudicial, que possa vir a ser ajuizado, deverá ser ajuizado àquele que for cessionário e detentor da CCI na data do ajuizamento do litígio ou questionamento, restando exonerada a esta CREDORA, de qualquer responsabilidade decorrente do presente Contrato após a cessão deste Contrato para terceiro.

**CLÁUSULA 15. SEGUROS E TARIFA DE ADMINISTRAÇÃO MENSAL DO CONTRATO**

**15.1.** Fica autorizado neste ato o CREDOR a contratar em nome do(s)DEVEDOR(ES), os seguros para cobertura dos riscos de morte e invalidez permanente e de danos físicos ao Imóvel, cujos prêmios deverão ser pagos mensalmente. O CREDOR será nomeado beneficiário das respectivas apólices/certificados de seguro, e receberá o capital segurado ou indenização em caso de sinistro para utilização dos valores daí decorrentes na liquidação total ou parcial das obrigações de pagamento oriundas da presente Instrumento. O valor do prêmio dos referidos seguros será reajustado conforme definido em apólice e poderá ter revisto e alterado desde o início da contratação, ou seja, na elaboração da proposta de empréstimo, até a liquidação integral do contrato de empréstimo, de acordo com as regras estabelecidas na respectiva apólice de seguros que são estipuladas pela companhia seguradora.

**15.2.** Assim, declara(m)-se ciente(s) o(s) DEVEDOR(ES) que qualquer alteração nas condições inicialmente informadas para a contratação, tais como, mas não se limitando, por exemplo, à(s) idade(s) do(s) proponente(s), poderá refletir em modificação no prêmio dos seguros a ser contratado para a devida formalização deste empréstimo com garantia imobiliária.

**15.3.** Declaram ainda os DEVEDOR(ES) que:

1. foi concedido ao(s) DEVEDOR(ES) o direito de contratar os seguros mencionados nesta cláusula através de outras seguradoras, sendo que, a seu critério, optou(aram) pela contratação de uma das apólices indicadas pelo CREDOR.
2. tem(têm) ciência e concorda(m) integralmente com os termos das condições gerais ora apresentadas com relação ao Seguro de pessoa com cobertura de Morte e Invalidez Permanente por Acidente (MIP) e ao Seguro de danos com cobertura de Danos Físicos ao Imóvel (DFI), tendo pleno conhecimento de todas as suas coberturas e riscos excluídos.
3. os próprios DEVEDOR(ES) ou seus beneficiários, herdeiros ou sucessores, deverão comunicar ao CREDOR e à Seguradora, imediatamente e por escrito, a ocorrência de qualquer sinistro, bem como, qualquer evento suscetível de agravar consideravelmente o risco coberto, sob pena de perder o direito à indenização se for provado que silenciou de má-fé;
4. autoriza(m), desde já, de forma expressa, irrevogável e inequívoca, que a Seguradora realize o levantamento de informações médicas em hospitais, clínicas e/ou consultórios, bem como, que solicite a realização de perícia médica quando necessário.

**15.4.** Para efeito dos seguros mencionados, a composição familiar para fins de cobertura securitária é aquela mencionada no item **9** do QUADRO RESUMO.

**15.5.** Se, em decorrência de sinistro, a Seguradora por qualquer motivo desembolsar indenização em valor insuficiente à quitação do saldo devedor do empréstimo objeto deste instrumento, ficará(ão) o(s) DEVEDOR(ES) ou seu(s) herdeiro(s) e/ou sucessor(es) obrigado(s) à efetiva liquidação do saldo remanescente perante o CREDOR.

**15.6.** Por conta da guarda, manutenção e atualização de dados cadastrais, bem como permanente e contínua geração de dados relativos ao cumprimento dos direitos e obrigações decorrentes deste instrumento e prestação de informações respectivas, o(s) DEVEDOR(ES) concorda(m) em pagar, mensalmente, desde a assinatura do presente instrumento, a Tarifa de Administração Mensal do Contrato cobrada pelo CREDOR.

**15.7.** Na hipótese da cláusula acima, no caso de não liquidação do saldo remanescente pelos DEVEDOR(ES), seus herdeiros e sucessores a qualquer título, sobre estes incidirá os encargos moratórios previstos neste instrumento, bem como a respectiva execução da garantia pelo CREDOR ou quem vier a substituí-lo.

**CLÁUSULA 16.** **FORO**

**16.1.** As partes contratantes elegem o Foro da Cidade de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente instrumento, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E assim, por estarem justas e contratadas, as partes firmam o presente em 3 (três) vias de igual teor e efeito, na presença de duas testemunhas, que também o subscrevem.

Votorantim, emissaoDia de emissaoMes de emissaoAno.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

CREDORA

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

COMPRADOR

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

VENDEDOR

**TESTEMUNHAS:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Nome: nomeTestemunha1 Nome: nomeTestemunha2

RG: rgTestemunha1 RG: rgTestemunha2

CPF: cpfTestemunha1 CPF: cpfTestemunha2

**Anexo I**

**Tabela CET**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **DATA DE EMISSÃO** |  |  |  |  |  |  |  |
| **DATA DE VENCIMENTO** |  |  |  |  |  |  |  |
| **VALOR DA CCB** |  |  | **TAXA JUROS (A.M.)** |  |  | **TIPO OPERAÇÃO** | **PRÉ-PÓS** |
| **IOF** |  |  | **TAXA JUROS (A.A.)** |  |  | **INDEXADOR** | **IPCA** |
| **CUSTO EMISSÃO** |  |  | **CET A.M.** |  |  | **VALOR DA GARANTIA** |  |
| **VALOR DESPESAS ACESSÓRIAS** |  |  | **CET A.A.** |  |  | **SEGURO MIP** |  |
| **VALOR LÍQUIDO** |  |  | **PRAZO (DIAS)** |  |  | **SEGURO DFI** |  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **PARC.** | **VENCIMENTO** | **S. DEVEDOR** | **AMORTIZAÇÃO** | **JUROS** | **PARCELA** | **TARIFA ADM** | **SEGURO MIP** | **SEGURO DFI** | **PARC. COM SEGURO** |