INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMPRÉSTIMO COM CONSTITUIÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA COM EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO E OUTRAS AVENÇAS

|  |  |
| --- | --- |
| **1 - CREDOR FIDUCIÁRIO** | |
| **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**.. | |
| **2 - DEVEDORES FIDUCIANTES** | |
|  | |
| **2.1.** Para o envio de correspondência e notificações o(s) DEVEDOR(ES) indica(m) os endereços físicos e eletrônicos acima indicados, obrigando-se a informar o CREDOR caso haja qualquer alteração. | |
| **2.2.** Declara(m), neste ato, sob as penas da lei, que não mantém ou manteve relação em união estável ou de vida em comum com outra pessoa nas condições do artigo 1.723 e seguintes do Código Civil, do artigo 1º da Lei 9.278 de 10 de maio de 1996, e do artigo 226, § 3° da Constituição Federal, pelo que os direitos e obrigações que lhe decorrem do Imóvel tocam-lhe com exclusividade. | |
| **3 - VALOR DO EMPRÉSTIMO** | |
| **3.1.** Valor total do crédito: | valorCredito (ExtensoValorCredito) |
| **3.2.** Valor líquido do crédito: | valorLiquidoCredito (ExtensoValorLiquidoCredito) |
| **3.3.** Custo de emissão: | custoEmissao (ExtensoCustoEmissao) |
| **3.4**. Valor do Imposto sobre Operações Financeiras (IOF): | valorIOF (ExtensoValorIOF) |
| **3.5.** Valor destinado à pagamento de despesas acessórias à pedido do(s) DEVEDOR(ES): | valorDespesas (ExtensoValorDespesas) |
| **3.6.** Tarifa Mensal de Administração do contrato: | R$ 25,00 (Vinte e Cinco reais), na hipótese de carência, as tarifas desses meses serão cobradas na 1ª parcela. |
| **3.7.** O(s) DEVEDOR(ES) indica(m) a seguinte conta corrente para crédito do valor descrito no item 3.2. e eventual reembolso de saldo que sobrar ao valor descrito no item 3.3. e 3.5. acima: | |
| Titular da Conta: | titularConta |
| Agência e dígito: | agencia |
| Conta e dígito: | contaCorrente |
| Banco: | nomeBanco |
| Pix: | pixBanco |
| **3.8.** As débitos mencionados nos itens **3.3.** a **3.5.** do item 3 do QUADRO RESUMO, os quais são de exclusiva responsabilidade do(s) DEVEDOR(ES) deverão ser pagos no ato da emissão desta CCI e poderão, a critério do(s) DEVEDOR(ES), ser descontados do valor do Crédito, sendo que as referidas despesas representam uma estimativa e constarão do **ANEXO II.** Caso haja necessidade de complementação para quitação de algum débito, o(s) 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 à pedido do(s) DEVEDOR(ES) na forma do **ANEXO II**, esses deverão ser depositados na conta descrita no item **3.7.** deste QUADRO RESUMO. | |
| **4 - FORMA DE PAGAMENTO DO CRÉDITO** | |
| **4.1.** Prazo de pagamento do crédito: | prazoContrato meses |
| **4.2.** Número de parcelas: | numeroParcelasPagamento |
| **4.3.** Data de vencimento da primeira parcela mensal: | vencimentoPrimeiraParcelaPagamento |
| **4.4.** Taxa de juros efetiva: | Mês: taxaDeJurosMes% Ano: taxaDeJurosAno% |
| **4.5.** Custo Efetivo Total (“CET”): | Mês: cetMes% Ano: cetAno% |
| **4.6.** Índice de Reajuste Mensal: | IPCA (IBGE) sobre o saldo devedor (somente variação positiva) |
| **4.7.** Sistema de Amortização: | sistemaAmortizacao |
| **4.8.** Valor da primeira parcela mensal (somatória dos itens 4.8.1. a 4.8.3. e 3.6.): | totalPrimeiraParcela (ExtensoTotalPrimeiraParcela) |
| **4.8.1.** Seguro de Morte e Invalidez Permanente do mês: | valorMipParcela (ExtensoValorMipParcela) |
| **4.8.2.** Seguro de Danos Físicos ao Imóvel do mês: | valorDfiParcela (ExtensoValorDfiParcela) |
| **4.8.3.** Parcela mensal de amortização e juros: | valorParcela (ExtensoValorParcela) |
| **4.9.** O(s) DEVEDOR(ES) deverá(ão) efetuar o pagamento das prestações mensais via cobrança bancária, que será enviada ao endereço eletrônico indicado no 2 do QUADRO RESUMO acima. | |
| **4.10.** O índice de reajuste disposto no item 4.6. será aplicado desde a data da assinatura do contrato, independentemente da data do vencimento da primeira prestação mensal. | |
| **5 - IMÓVEL OBJETO DA GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** | |
| **5.1.** O imóvel foi havido pelo(s) DEVEDOR(ES) por força do Registro n° numeroRegistroMatricula na matrícula do Cartório de Registro de Imóveis abaixo indicada, o qual é a seguir descrito e caracterizado:  ImagemImovel | |
| **5.2.** Cartório de Registro de Imóveis: | cartorioImovel° Cartório de Registro de Imóveis de cidadeImovel/ufImovel |
| **5.3.** Número da matrícula: | numeroImovel |
| **5.4.** Inscrição municipal/cadastro: | inscricaoMunicipal |
| **5.5.** Valor de avaliação do imóvel em da garantia para fins de leilão previsto na Lei 9.514/97: | vendaLeilao (ExtensoVendaLeilao) |
| **6 - COMPOSIÇÃO FAMILIAR PARA FINS DE COBERTURA SECURITÁRIA** | |
| **7 - CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI** | |
| Série: | serieCcb |
| Número: | numeroCCB |
| Data de vencimento: | vencimentoUltimaParcelaPagamento |
| Crédito e Valor da Emissão: | Decorre, do presente instrumento para o CREDOR, equivalente ao valor descrito no item 3.1. do QUADRO RESUMO, totalizando 100,00% do crédito (INTEGRAL). |
| Emissora da CCI: | Indicado no item 1 do QUADRO RESUMO. |
| Devedor(es) da CCI: | Indicado no item 2 do QUADRO RESUMO. |
| Instituição Custodiante: | VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA, instituição financeira constituída sob a forma de sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n° 215, 4° andar, CEP 05425-020, Pinheiros, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de instituição custodiante das CCIs, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social |
| Identificação do Imóvel: | Descrito no item 5 do QUADRO RESUMO. |
| Garantia Real: | Alienação Fiduciária em garantia, instituída sobre o(s) imóvel(is) indicado(s) no item 5 deste QUADRO RESUMO, constituída em favor do CREDOR, nos termos da cláusula 5 abaixo. |
| 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: | Votorantim/SP, emissaoDia de emissaoMes de emissaoAno |
| 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: | Indicado no item 4 do QUADRO RESUMO. |
| Forma de Reajuste: | Mensal e Cumulativa. |
| Encargos Moratórios e Multas: | Indicados na cláusula 6 deste instrumento. |
| Local de Pagamento: | Votorantim/SP |

**CLÁUSULAS E CONDIÇÕES DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMPRÉSTIMO COM CONSTITUIÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO E OUTRAS AVENÇAS**

**CONSIDERANDO QUE:**

**I -** O(s) DEVEDOR(ES) é(são) proprietário(s) do Imóvel descrito e caracterizado no item **5** do QUADRO RESUMO (“Imóvel”) e, à sua conveniência, deseja(m) dispor deste Imóvel, oferecendo-o como garantia real imobiliária para obter crédito, nos termos da Lei 9.514/97 que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário.

**II -** Para a obtenção do crédito de que trata este Instrumento (“Crédito”), o(s) DEVEDOR(ES) concorda(m) em alienar fiduciariamente ao CREDOR a propriedade do Imóvel, mediante a transferência de sua propriedade resolúvel e desdobramento da posse que detém(êm), o que configura um negócio jurídico de caráter imobiliário, considerada a fruição econômica do Imóvel realizada pelo(s) DEVEDOR(ES), conforme Considerando “I” acima, de forma a efetuar o pagamento do Crédito concedido por meio deste instrumento, com as condições de reajustamento e atualização monetária indicadas no item **4** do QUADRO RESUMO.

**III** - Nesta mesma oportunidade é emitida a cédula de crédito imobiliário representativa do crédito imobiliário a qual poderá ser cedida por meio dos sistemas de registro e liquidação financeira autorizados pelo Banco Central do Brasil a quaisquer terceiros, incluindo, mas não limitando a outras instituições financeiras, fundos de investimentos e companhias securitizadoras de créditos imobiliários, independentemente de prévia anuência do(s) DEVEDOR(ES).

**IV** – O CREDOR concorda em conceder o crédito de que trata este Instrumento, observadas as condições mencionadas neste instrumento.

**RESOLVEM** as partes, firmar o Presente “*Instrumento Particular de Empréstimo com Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário e Outras Avenças”* (“CONTRATO”) que se regerá mediante as seguintes cláusulas e condições:

**CLÁUSULA 1. OBJETO**

**1.1.** Pelo presente instrumento particular com força de escritura pública, na forma do artigo 38 da Lei 9.514/97, o CREDOR concede um crédito ao(s) DEVEDOR(ES) no valor estipulado no item **3.1.** do QUADRO RESUMO acima, e o(s) DEVEDOR(ES), por sua vez, em garantia do integral pagamento do crédito ora concedido, aliena(m) fiduciariamente em garantia ao CREDOR o imóvel descrito no item **5** do QUADRO RESUMO (“Imóvel”), mediante a transferência de sua propriedade resolúvel.

**1.2.** Em ocorrendo a cessão, endosso ou qualquer outra forma de transferência da(s) CCI(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 ao **CREDOR** 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.

**1.3. 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).**

**1.4.** 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.

**CLÁUSULA 2. DOS RECURSOS E SUA LIBERAÇÃO**

**2.1.** O valor líquido do Crédito será entregue pelo CREDOR ao(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S), mediante depósito em conta corrente de titularidade dos DEVEDOR(ES), indicada no item **3.7.** do QUADRO RESUMO, **em até 5 (cinco) dias úteis contados da comprovação, por certidão atualizada apresentada pelo(s) DEVEDOR(ES), com o Imóvel livre de quaisquer outros ônus ou gravames e com o registro da Alienação Fiduciária aqui prevista e da averbação da Cédula de Crédito Imobiliário no Cartório de Registro de Imóveis competente, para comprovação da formalização da garantia de Alienação Fiduciária constituída nos termos da Cláusula 5 abaixo.**

**2.2.** Os DEVEDOR(ES) concorda(m) que a Liberação do Crédito prevista na cláusula 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 5 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 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 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.

**2.2.1.** O(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) tem ciência de que a existência do(s) processo(s) numerosProcessos causa(m) risco à garantia objeto da presente Alienação Fiduciária, motivo pelo qual o valor de R$ totalProcessos será abatido do valor principal e ficará retido com o CREDOR com propósito específico de garantir o(s) referido(s) processo(s).

**2.2.2**. O(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) se compromete(m) a resolver o processo, mediante acordo nos autos, no prazo de 180 dias a contar da assinatura deste instrumento.

**2.2.3** 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).

**2.2.4** 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.

**2.2.5** 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.

**2.2.6** Com a comprovação de que o(s) processo(s) mencionado(s) no anexo II deste contrato foi(ram) extinto(s) com trânsito em julgado, antes do prazo mencionado no item 2.2.2 e não representar mais risco à garantia, eventual valor remanescente será disponibilizado na Conta Corrente indicada no item 3.7. do QUADRO RESUMO.

**2.2.7** 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.

**2.3.** 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.

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

**2.5.** Caso a Certidão de Débitos seja positiva, a exclusivo critério do CREDOR a operação poderá ser cancelada, devendo o EMITENTE reembolsar os valores gastos até o registro da garantia.

**2.6.** O(s) DEVEDOR(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(s,a,as) DEVEDOR(A,S) e garantidores, solidariamente, reembolsar todos os gastos despendidos pelo CREDOR, nos termos da cláusula 11.

**2.7.** Nos termos do item **3.8.** 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).

**2.8.** Sobre a presente operação incidirá o Imposto Sobre Operações de Crédito (IOF), no valor estipulado no item **3.4.** do QUADRO RESUMO, o qual deverá ser retido pelo CREDOR no momento da liberação do valor do crédito, em atendimento à legislação vigente. Caso ocorra a majoração da alíquota, o CREDOR procederá o desconto da diferença do valor a liberar ao(s) DEVEDOR(ES), com o que estes desde já concordam e autorizam, e caso ocorra a redução, o CREDOR liberará a diferença em favor do(s) DEVEDOR(ES).

**2.9.** O(s) DEVEDOR(ES) tem expresso conhecimento de que os juros ajustados para o empréstimo a que se refere à presente CCI são calculados, sempre e invariavelmente, de forma diária e capitalizada, conforme permitido pela legislação aplicável;

**2.10.** O(s) DEVEDOR(ES) declara(m) que tomou(aram) conhecimento do cálculo do CET indicado no item 2.4 acima, previamente à operação de empréstimo contratada por meio da presente CCI, através de planilha de cálculo que lhe foi apresentada pelo CREDOR;

**CLÁUSULA 3. PAGAMENTO DO CRÉDITO**

**3.** O(s) DEVEDOR(ES) obriga(m)-se a pagar o valor do Crédito constante do item **3.1.** do QUADRO RESUMO em moeda corrente nacional ao CREDOR, ou a quem o suceder nos direitos e obrigações deste CONTRATO, observadas as condições e prazos estabelecidos no item **4** do QUADRO RESUMO.

**3.1.** O(s) DEVEDOR(ES) declara(m)-se ciente(s) de que o pagamento dos encargos mensais conforme as condições e nos prazos estabelecidos no item **4** do QUADRO RESUMO, **não está vinculado à data de liberação dos recursos**, devendo tais encargos serem pagos a partir da data ajustada no item **4** do QUADRO RESUMO, sob pena de incidência de atualização monetária, juros e multa, de acordo com o quanto disposto na cláusula 6 abaixo.

**3.1.1.** Na hipótese de haver parcelas mensais vencidas e não pagas quando da liberação do valor líquido de empréstimo, o(s) DEVEDOR(ES), desde já, autoriza(m) o CREDOR a compensar com o valor a ser liberado, eventual montante devido em razão do não pagamento das parcelas mensais ajustadas conforme item 4 do QUADRO RESUMO, incluindo juros de mora e multa moratória conforme previsto na cláusula 6 do presente CONTRATO, apurado na data de liberação do recurso.

**3.1.2.** O pagamento das parcelas mensais deverá ser realizado no mesmo dia de cada mês do dia indicado no item **4.3.** do QUADRO RESUMO e deverá ser realizado pelo(s) DEVEDOR(ES), na forma indicada no item **4.9.** do QUADRO RESUMO e cláusula 3.3. abaixo.

**3.1.3**. O(s) DEVEDOR(ES) não poderá(ão) solicitar ao CREDOR a alteração da data de vencimento das parcelas mensais, estipulada no item **4.3.** do QUADRO RESUMO.

**3.1.3.1.** No caso de postecipação do dia de vencimento das parcelas mensais, o valor correspondente à atualização monetária e aos juros, calculados *pro rata die* sobre o saldo devedor no período compreendido entre a data de assinatura deste CONTRATO ou do vencimento da última parcela paga, inclusive, e a nova data de vencimento, será incorporado ao saldo devedor.

**3.1.3.2.** No caso de antecipação do dia de vencimento das parcelas mensais, a diferença entre o valor devido a título de juros na parcela com o mês completo e o valor relativo aos juros diários apurados sobre o saldo devedor atualizado *pro rata die*, do período compreendido entre o dia correspondente ao da assinatura do CONTRATO ou do vencimento da última parcela paga, no mês do evento, inclusive, e a nova data de vencimento da parcela, exclusive, será considerado como amortização extraordinária.

**3.2.** O valor das parcelas mensais será apurado considerando a soma: (i) do reajuste do saldo devedor pelo índice indicado no item **4.6.** 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 **4.7.** do QUADRO RESUMO.

**3.2.1.** A atualização pela variação mensal do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA/IBGE será devida desde o momento da emissão desta CCB, independentemente da data ajustada para o pagamento da 1ª parcela.

**3.2.2.** O valor da atualização IPCA/IBGE apurado a cada mês sobre o saldo devedor, desde a emissão da CCB até a última parcela, será incorporado ao saldo devedor, resultando em um reajuste em todas as parcelas.

**3.2.3.** 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.** 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 **4.6.** 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 o CREDOR ficar impossibilitado 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 prestações serão incorporados, de uma única vez, na primeira parcela 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 ao CREDOR, previstos no presente CONTRATO, serão efetuados via boleto bancário a ser encaminhado ao endereço físico ou eletrônico do(s) O(s) DEVEDOR(ES) constante do 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 o CREDOR, em tempo hábil, visando à obtenção de boleto para pagamento, observadas as disposição da cláusula 3.6.**

**3.8.** Em razão do presente acordo quanto ao valor, 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.

**3.8.1.** Qualquer diferença verificada entre os débitos efetivados na conta corrente do(s) DEVEDOR(ES) e a sistemática de cálculos dos valores estabelecidos neste CONTRATO, deverá ser imediatamente liquidada pelo(s) DEVEDOR(ES) no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas, contado do aviso que o CREDOR lhe(s) dirigir neste sentido.

**3.9.** É condição essencial deste CONTRATO, não só a liquidação 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 ao CREDOR esses pagamentos nas hipóteses em que este 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 aqui estipulados para reajuste do preço e para a hipótese de mora.

**3.10.** 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 784, III do Código de Processo Civil.

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

**3.12.** Sempre e quando houver convênio de pagamento via débito em conta corrente entre o CREDOR e o banco do DEVEDOR(ES), o DEVEDOR(ES) se compromete(m) a autorizar o seu banco a colocar todos os pagamentos em “Débito Automático”.

**CLÁUSULA 4. SEGUROS E TARIFA DE ADMINISTRAÇÃO MENSAL DO CONTRATO**

**4.1.** 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.

**4.1.1.** 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.

**4.1.2.** 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.

**4.2.** Para efeito dos seguros mencionados, a composição familiar para fins de cobertura securitária é aquela mencionada no item **6** do QUADRO RESUMO.

**4.3.** 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.

**4.4.** 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.

**4.5.** 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 na cláusula 6, bem como a respectiva execução da garantia pelo CREDOR ou quem vier a substituí-lo.

**CLÁUSULA 5. DA GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

**5.1. 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 ao CREDOR o imóvel descrito no item 5 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”).**

**5.2.** Por força do estabelecido nesta cláusula o(s) DEVEDOR(ES) cede(m) e transfere(m) ao CREDOR, 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.

**5.3.** A garantia fiduciária ora contratada abrange o Imóvel identificado no item **5** do QUADRO RESUMO 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, valendo como prova de extinção da garantia ora estipulada somente o termo de quitação fornecido pelo CREDOR ao(s) DEVEDOR(ES), resolvendo-se a propriedade fiduciária do imóvel, nos termos do artigo 25 e parágrafos da Lei 9.514/97.

**5.4.** 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;

**5.5.** Não se verificando a hipótese da alínea “b” da cláusula 5.4., supra, comparece, neste ato, a(o) companheira(o) do(s) DEVEDOR(ES), 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.

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

**5.7.** 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.

**5.8.** 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.

**5.9.** Se o CREDOR vier a pagar algum dos impostos, taxas ou quaisquer contribuições ou encargos inerentes ao Imóvel ou à garantia, o(s) DEVEDOR(ES) deverá(ão) reembolsá-lo dentro de quinze (15) 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.

**5.10.** 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 do CREDOR. O cumprimento desta obrigação poderá ser fiscalizado pelo CREDOR, obrigando-se o(s) DEVEDOR(ES) a permitir o ingresso de pessoa credenciada a executar as vistorias, à critério do CREDOR, mediante aviso com antecedência mínima de 3 (três) dias úteis.

**5.11.** A autorização de vistorias conforme acima não importa na obrigatoriedade do CREDOR em exercer o acompanhamento correspondente.

**5.12.** O CREDOR 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, inclusive despesas condominiais, 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, enfim, qualquer despesa relacionada ao Imóvel se aplicável.

**CLÁUSULA 6. DA IMPONTUALIDADE, INADIMPLEMENTO E DOS PROCEDIMENTOS DO ARTIGO 26º DA LEI 9514/1997**

**6.1. 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 e juros remuneratórios calculados *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.

**6.2.** Além do valor apurado em conformidade com a Cláusula 6.1 acima, o(s) DEVEDOR(ES) arcará(ão) com as despesas havidas pelo CREDOR para a cobrança extrajudicial bem como com a notificação para a purgação da mora, inclusive emolumentos, custas extrajudiciais, honorários advocatícios, desde já estipulados em 20% (vinte por cento) sobre o valor do débito, publicação de editais para leilão extrajudicial, comissão de leiloeiro e despesas extrajudiciais e judiciais.

**6.3.** Em caso de atraso ou falta de pagamento das prestações e seus acessórios ou inadimplemento de qualquer obrigação oriunda deste CONTRATO, o CREDOR 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.

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

**6.5.** 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.

**6.6.** 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.

**6.7.** 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;

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

1. a intimação será requerida pelo CREDOR, ou seu cessionário, ao Oficial do Registro de Imóveis, indicando o valor vencido e não pago e penalidades moratórias;
2. a diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localizar o Imóvel, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do imóvel, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo Correio, com aviso de recebimento;
3. a intimação será feita pessoalmente ao(s) DEVEDOR(ES), ou a seu procurador regularmente constituído;
4. quando, por duas vezes, o Oficial de Registro de Imóveis ou de Registro de Títulos e Documentos ou o serventuário por eles credenciado houver procurado o(s) DEVEDOR(ES) em seu endereço sem o(s) encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa, inclusive vizinhos, de que, no dia útil imediato, retornará aos Imóveis, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos artigos 252, 253 e 254 do 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.
6. se o destinatário da intimação 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, podendo ser publicado apenas no formato eletrônico, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital;
7. Os FIDUCIANTES e DEVEDOR(ES) constituem-se bastantes procuradores, uns dos outros, entre si e reciprocamente, 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 CCI 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.”;

**6.9.** 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 ao CREDOR as importâncias recebidas, cabendo também ao(s) DEVEDOR(ES) o pagamento das despesas de cobrança e intimação.

**6.10.** 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 do CREDOR, nos termos do artigo 26, § 7° da Lei nº 9.514/97.

**6.11.** Caso o valor do imóvel convencionado pelas partes para fins de leilão, conforme item **5.5** do QUADRO RESUMO, 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, este último será o valor mínimo para efeito de venda do imóvel no primeiro leilão.

**6.12.** Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o CREDOR, no prazo de 30 (trinta) 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 30 (trinta) 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 5.5. 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 observado o disposto na cláusula 6.11. 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 público leilão, não houver lances ou o maior lance oferecido for inferior ao Valor do Imóvel leiloado, conforme definição do item anterior, será realizado o segundo leilão, nos 15 (quinze) dias seguintes.
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, permanecendo neste caso a obrigação do CREDOR de entregar ao(s) DEVEDOR(ES) eventual importância que sobejar, na forma estipulada na cláusula 6.16. abaixo, bem como deverá 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, ou outro que eventualmente venha a indicar por escrito, sendo de responsabilidade do(s) Fiduciante(s) manter atualizados seus endereços físico e eletrônico; e
5. o CREDOR, 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;

**6.13**. Para os fins do disposto na Cláusula 6.12. 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.

**6.14.** Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do CREDOR e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao(s) DEVEDOR(ES) o direito de preferência para adquirir o Imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado os encargos contratuais ou encargos legais, inclusive tributos - imposto sobre transmissão *inter vivos* e ao laudêmio, se for o caso, contribuições condominiais imputáveis ao Imóvel, além das despesas com a cobrança e intimação, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do CREDOR e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incluindo, também, o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para esta nova aquisição do Imóvel, inclusive custas e emolumentos, estando sujeito também ao pagamento da comissão do leiloeiro.

**6.15.** Para os fins do disposto nesta cláusula, o valor da dívida é o equivalente à soma das seguintes quantias (“Valor da Dívida”):

**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;

**g)** qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pelo CREDOR 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 empréstimo;

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

**j)** despesas com a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária;

**k)** custas e demais encargos de intimação e outras despesas necessárias à execução da garantia e da realização do leilão, nestas compreendidas os honorários advocatícios de 20%, as despesas relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro.

**6.16.** Nos 5 (cinco) dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, o CREDOR 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;

**6.16.1.** Eventual valor do saldo sobejado será depositado na conta indicada no item **3.7.** do QUADRO RESUMO e comunicado via telegrama encaminhado ao endereço disposto no item **2** do mesmo quadro.

**6.16.2.** Caso o imóvel arrematado não tenha sido oferecido pelo(s) DEVEDOR(ES) e sim por terceiros garantidores, os quais estarão qualificados no QUADRO RESUMO, o CREDOR notificará a todos para que indiquem a conta que será depositado o saldo sobejado, mediante preenchimento e assinatura de termo próprio por todos os devedores e garantidores.

**6.17.** O CREDOR deverá manter, 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);

**6.18.** 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) ao CREDOR 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 da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciante até a data em que o CREDOR ou seus sucessores, vier(em) a ser imitida(os) na posse do imóvel;

**6.19.** Não ocorrendo a desocupação do imóvel no prazo e forma ajustados, o CREDOR, 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 do CREDOR, 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;

**6.20. Se o imóvel estiver locado, a locação deverá 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;**

**6.21.** 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, nada podendo reclamar nada aos locatários.

**6.22. 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 o CREDOR 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 do CREDOR ou de seus sucessores.**

**6.23.** Caso no segundo público leilão não haja ofertantes ou não seja oferecido lance que equivalha, pelo menos, ao valor da dívida, apurada conforme cláusula 6.15. acima, fica o CREDOR investido no mais pleno e total direito de propriedade sobre o Imóvel, podendo, inclusive, vendê-lo livremente a terceiros, sem qualquer necessidade de notificação ao(s) DEVEDOR(es).

**6.24.** 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.

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

**6.26.** 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 ao credor fiduciário outra garantia que este considere aceitável, a seu exclusivo critério, para reforço das garantias.

**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, as penalidades previstas neste instrumento, bem como os juros contratuais calculados *pro rata die* e quaisquer outras despesas de responsabilidade do(s)DEVEDOR(ES) nos termos deste CONTRATO;

**c)** no caso de amortização extraordinária, o valor oferecido será deduzido do saldo devedor após atualização prevista na cláusula 7.2. adiante, com a finalidade de reduzir o prazo do empréstimo, devendo ser amortizadas as últimas parcelas e assim sucessivamente;

**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 e Tarifa de Administração Mensal do Contrato pelo prazo remanescente do CONTRATO.

**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 pelo CREDOR, o(s) DEVEDOR(ES) ou a Seguradora, conforme o caso, obrigar-se-á(ão) junto ao CREDOR, 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 pelo CREDOR e o valor efetivamente recebido da Seguradora.**

**7.4.** Caso o (s) DEVEDOR(ES) promova a venda do Imóvel será obrigatória a liquidação antecipada do saldo devedor, caso em que o CREDOR deverá entregar o respectivo termo de liberação da Alienação Fiduciária do Imóvel, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da liquidação.

**CLÁUSULA 8. VENCIMENTO ANTECIPADO DA DÍVIDA**

**8.1. O CREDOR 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) 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 do CREDOR;
2. Se ocorrer inadimplemento de qualquer obrigação assumida pelo(s) DEVEDOR(ES), em consonância com as cláusulas e condições aqui estabelecidas, principalmente no que tange ao pagamento das parcelas devidas em decorrências do empréstimo a ele concedido por força da presente CCI;
3. Se o(s) DEVEDOR(ES), sem o expresso consentimento do CREDOR, 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 extrajudicial 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 ao CREDOR, 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).

l) Se for protestado qualquer título de responsabilidade do DEVEDOR em razão do inadimplemento de obrigação cujo valor individual ou em conjunto seja igual ou superior a R$ 100.000,00 (cem mil reais), sem que a justificativa para tal medida tenha sido apresentada ao credor da CCI, no prazo que lhe tiver sido solicitada ou, sendo ou tendo sido apresentada a justificativa, se esta não for considerada satisfatória pelo CREDOR, ressalvado o protesto tirado por erro ou má-fé do respectivo portador;

m) Se o DEVEDOR for inscrito no Cadastro de Emitentes de Cheques sem Fundo – CCF, ou, ainda, constem informações negativas a seu respeito no Sistema de Informações de Crédito do Banco Central, que, a critério do credor da CCI, possa afetar a sua capacidade de cumprir as obrigações assumidas na presente CCI ou no Termo de Garantia;

n) Se ocorrer mudança ou alteração do objeto social do DEVEDOR ou da pessoa jurídica fiduciante, bem como se houver alteração do representante legal sem que o CREDOR seja notificado.

**8.2. Caracterizado o vencimento antecipado da dívida, a multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) incidirá sobre o valor do saldo devedor devidamente atualizado monetariamente e sobre os demais encargos previstos na cláusula 6.1. e 6.2 do presente instrumento.**

**CLÁUSULA 9. CESSÃO DOS CRÉDITOS**

**9.1.** O CREDOR 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.** 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, pelo CREDOR, 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.** O CREDOR, na qualidade de único 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 9 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, pelo CREDOR aos Investidores somente 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 ao CREDOR 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 do CREDOR 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 §6ºdo 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 ao CREDOR 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 o(s) DEVEDOR(ES) a providenciar o registro do presente instrumento, 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, 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) DEVEDOR(ES). Nesta hipótese, o(s) DEVEDOR(ES) deverá(ão) ressarcir o CREDOR das despesas previstas nos itens 3.3. a 3.5. do QUADRO RESUMO em no máximo 48 (quarenta e oito) horas contadas da data em que for(em) notificado(s) para tanto, sob pena de sofrer(em) execução específica.**

**CLÁUSULA 12. DOCUMENTOS**

**12.1.** Declara(m) o(s) DEVEDOR(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. Declara(m) ademais os DEVEDOR(ES) não possuir qualquer restrição cadastral ou creditícia, autorizando o CREDOR a consultar suas informações perante os órgãos de proteção de crédito, cadastro e Banco Central do Brasil.

**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.** Sendo o(s) DEVEDOR(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 ao Cartório de Registro de Imóveis.

**12.4.** Na hipótese de o Imóvel integrar condomínio, nos termos da Lei nº. 4.591/64, declara(m), neste ato, o(s) DEVEDOR(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, tendo apresentado declaração de inexistência de débitos condominiais.

**12.5.** No caso de a qualificação, infirmações prestadas e declarações realizadas no presente instrumento não espelharem a verdade dos fatos, haverá o vencimento antecipado da dívida nos termos da cláusula 8, sem prejuízo de sofrer(em) as penalidades decorrentes da responsabilidade civil e criminal.

**CLÁUSULA 13. MANDATOS**

**13.1.** O(s) DEVEDOR(ES), em caráter irrevogável, e como condição do negócio, na forma dos artigos 683 e 684, do Código Civil Brasileiro, nomeia(m) e constitui(em) o CREDOR sua bastante procuradora, até a solução total da dívida, com amplos, gerais e irrevogáveis poderes para em juízo ou fora dele, para, no caso de desapropriação total ou parcial do Imóvel objeto da garantia, representá-lo(s) no respectivo processo, recebendo inclusive a primeira citação, receber e dar quitação da indenização correspondente, concordar ou não com o valor de avaliação do imóvel, efetuar levantamento de depósitos judiciais, representá-lo(s) onde mais for necessário, constituir advogados com a cláusula “ad judicia”, para agir em qualquer juízo, instância ou tribunal, com todos os poderes para o foro em geral, podendo substabelecer o presente no todo ou em parte. O(s) DEVEDOR(ES) constitui(em) também o CREDOR seu bastante procurador, com poderes irrevogáveis até a solução da dívida, para representá-lo(s) nas repartições públicas federais, estaduais e municipais, cartórios em geral e de registros imobiliários, autarquias, bancos, companhias de seguro, instituições financeiras em geral, inclusive Banco Central do Brasil e Caixa Econômica Federal e demais entidades públicas ou privadas e sociedades de economia mista, com o fim de obter informações sobre débitos relacionados ao Imóvel, inclusive perante o condomínio, na hipótese de o imóvel integrar condomínio, e perante a Municipalidade onde se localizar o imóvel, no que pertine aos impostos incidentes sobre o imóvel, tudo relacionado com o presente instrumento e com a Alienação Fiduciária nele contida, registros, taxas, desapropriações, recuos ou investiduras, retificações na descrição do imóvel, podendo pagar, receber seguros no caso de sinistro, receber impostos e taxas quando devolvidos pelas repartições, passar recibos, dar quitação, requerer, impugnar, concordar, recorrer, desistir, enfim, praticar todo e qualquer ato necessário ao desempenho deste mandato.

**13.2.** A outorga da procuração conforme acima não importa na obrigatoriedade do CREDOR exercer os poderes correspondentes, sendo que o exercício ficará a critério da conveniência do CREDOR.

**13.3.** Caso venha a ocorrer a cessão dos direitos creditórios objeto do presente CONTRATO, os poderes ora constituídos serão automaticamente substabelecidos aos respectivos cessionários.

**13.4. Sendo mais de um DEVEDOR, garantidor ou ainda marido e mulher, todos declaram-se solidariamente responsáveis ativa e passivamente por todas as obrigações e por todos os direitos ora assumidos, sendo que um constitui o outro seu bastante procurador para o fim especial de receber citação, intimação, interpelação, notificações extrajudicial prevista na lei 9514/97 e avisos de cobrança oriundos de processo de execução judicial ou extrajudicial, bem como para representação em re-ratificações, alterações e/ou reformulações contratuais, sendo este mandato outorgado em caráter irrevogável, nos termos do artigo 683 e 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, ressalvada a hipótese prevista na cláusula 11.1.

**14.2.** No caso de desapropriação, parcial ou total, do imóvel alienado fiduciariamente, o CREDOR cobrará 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) em até 5 (cinco) dias úteis do recebimento. Se a indenização for inferior à dívida, o CREDOR cobrará 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.** No caso de falta de pagamento de qualquer parcela(s) na(s) data(s) de seu(s) respectivo(s) vencimento(s), o CREDOR poderá, por mera liberdade e sem que tal situação caracterize novação ou alteração das condições estabelecidas nesta CCI – optar pela cobrança somente da(s) parcela(s) devida(s) em aberto ou de outra forma, comprometendo-se o(s) DEVEDOR(ES), em contrapartida, a liquidá-la(s) imediatamente quando instado(s) para tal, sob pena de ultimar-se o vencimento antecipado de toda a dívida.

**14.5.** O(s) DEVEDOR(ES), está(ão) integralmente ciente(s) e de acordo com o seguinte: (i) qualquer litígio ou questionamento, judicial ou extrajudicial, que possa vir a ser ajuizado, deverá ser ajuizado, àquele portador endossatário da CCI na data do ajuizamento do litígio ou questionamento; e (ii) o ajuizamento de qualquer ação, judicial ou extrajudicial, pelo(s) DEVEDOR(ES), contra o CREDOR, após o mesmo ter endossado esta CCI para terceiro, o(s) DEVEDOR(ES), estará(ão) sujeito(s) ao pagamento de indenização por perdas e danos, e ressarcimento de todo e quaisquer custos e despesas que o CREDOR venha a incorrer (incluindo honorários advocatícios) para defesa de seus direitos no respectivo litígio;

**14.6.** 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.

**14.7. 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**, 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. **Que ofereceram o imóvel descrito no item 5 do QUADRO RESUMO, em garantia, de livre e espontânea vontade, conhecendo todas as implicações de referido ato, inclusive notadamente as previstas nos incisos II e V do art. 3º da Lei 8.009/90 (Bem de Família);**
5. A nomeação da Instituição Custodiante no Quadro Resumo deste instrumento é feita única e exclusivamente para atendimento das disposições do §4º do artigo 18 da Lei 10.931/2004. Tal nomeação decorre desta obrigatoriedade legal por conta da emissão de Cédula de Crédito Imobiliário escritural feita neste instrumento;
6. A Instituição Custodiante será apenas responsável pela custódia e registro da Cédula de Crédito Imobiliário e não figurará, em qualquer hipótese, como credora do empréstimo imobiliário decorrente deste instrumento, não tendo portanto qualquer responsabilidade ou obrigação decorrente do empréstimo ora contratado;
7. Toda e qualquer negociação, pagamento e quitação das parcelas e/ou saldo devedor deste empréstimo devem ser tratados diretamente com o CREDOR ou seu eventual cessionário, sendo a Instituição Custodiante parte estranha à relação creditícia deste CONTRATO;
8. Nenhuma das Partes se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar esta CCI e/ou quaisquer contratos e compromissos a ela relacionados e acessórios;
9. As discussões sobre o objeto contratual, crédito, encargos incidentes e obrigações acessórias, oriundos desta CCI e dos instrumentos de garantia, foram feitas, conduzidas e implementadas por livre iniciativa das Partes;
10. DEVEDOR(ES), TERCEIRO(S) GARANTIDOR(ES), AVALISTA(S) e ANUENTE(S) declaram expressamente, sob pena de responsabilidade civil e criminal, que não possuem nenhum negócio jurídico pactuado entre si ou com terceiros que tenha relação com emissão desta CCI ou com a garantia oferecida, estando cientes de que nada poderá ser oponível ao credor com a finalidade de prejudicar os pagamentos ou a execução da garantia;
11. CREDOR e DEVEDOR(ES), são pessoas devidamente estruturadas, qualificadas e capacitadas para entender a estrutura financeira e jurídica objeto desta CCI, e estão acostumadas a celebrar, em seus respectivos campos de atuação, títulos e instrumentos de garantia semelhantes aos previstos nesta CCI, não havendo entre as Partes qualquer relação de hipossuficiência ou ainda natureza de consumo na relação aqui tratada;
12. **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
13. **Que lhe foram apresentadas 2 (duas) opções de apólice para cada tipo de seguro para contratação.**

**CLÁUSULA 15.FORO**

**15.1.** As partes contratantes elegem o foro da Cidade de São Paulo/SP, 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** CREDOR | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **nomeEmitente** tipoParticipanteEmitente |
|  |  |
| 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** |