

CONTRATO Nº

INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL CONSTITUÍDA MEDIANTE SUA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E OUTRAS AVENÇAS

Valor do financiamento em R\$	Data da assinatura	Data do vencimento
-------------------------------	--------------------	--------------------

Pelo presente instrumento particular com força de escritura pública, nos termos do artigo 61 e parágrafos da Lei nº 4.380, de 21.08.64, com as alterações introduzidas pela Lei nº 5.049, de 29.06.66 e Lei 9.514, de 20.11.97, as partes adiante qualificadas ajustam e contratam a presente operação de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Propriedade Fiduciária de Bem Imóvel Constituída Mediante sua Alienação Fiduciária e Outras Avenças, obedecidos os itens constantes do Quadro Resumo e as cláusulas e condições adiante convencionadas, que elas, reciprocamente, estipulam, outorgam e aceitam, a saber:

Credor

BANCO ITAÚ S.A., com sede em São Paulo - SP, na Praça Alfredo Egidio de Souza Aranha, nº 100 – Torre Itaúsa, inscrito no CNPJ sob nº 60.701.190/0001-04, no âmbito de sua Carteira de Crédito Imobiliário e na qualidade de Agente Financeiro integrante do Sistema Financeiro da Habitação, neste ato representado, na forma de seu Estatuto Social, por dois de seus representantes legais no final assinados e identificados.

VENDEDOR(A,ES,S)

COMPRADOR(a,es,s), doravante denominado(a,s) simplesmente **COMPRADOR(A,ES,S)**

Rubrica das partes

QUADRO RESUMO:

1 - IMÓVEL(IS) OBJETO DA VENDA E COMPRA

2 - IMÓVEL(IS) OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

3 - PREÇO DE VENDA DO(S) IMÓVEL(IS)

Apartamento / Casa	R\$
Garagem	R\$
Total	R\$

4 - FORMA DE PAGAMENTO DO PREÇO DE VENDA

A - Com recursos de poupança e direito próprios	
A-1 Recursos próprios	R\$
A-2 Recursos do FGTS	R\$
B – Com parte ou totalidade dos recursos do financiamento	R\$

5 - FINANCIAMENTO

A – Valor do principal financiado destinado ao pagamento do preço da venda	R\$
B – Valor financiado destinado ao pagamento de despesas acessórias com o processo do financiamento	R\$
C – Valor financiado destinado aos custos cartorários e ITBI – Imposto sobre a Transferência de Bens imóveis – Inter Vivos	
C-1 – Custos cartorários e ITBI pagos pelo Credor em nome do Comprador	R\$
C-2 – Custos cartorários e ITBI desembolsados pelo Comprador	R\$
D – Valor total do financiamento	R\$

6 - CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO

Taxa mensal de juro efetiva	%
Prazo de amortização	meses
Periodicidade de reajustamento das prestações	mensal conforme cláusula terceira
Data de vencimento da primeira prestação	/ /
Forma de amortização	Sistema de Amortização Constante - SAC
Dia do mês designado para vencimento das prestações e reajustamento do saldo devedor	

Rubrica das partes

7 - VALOR DOS ENCARGOS MENSAIS NA DATA DA ASSINATURA DO PRESENTE INSTRUMENTO

A - Valor da cota de amortização	R\$
B - Valor do juro	R\$
C – Valor do prêmio de seguro – Morte e Invalidez Permanente	R\$
D – Valor do prêmio de seguro – Danos Físicos no Imóvel	R\$
E – Valor de Manutenção de Serviços de Administração –VMSA	R\$
Valor total do Encargo Mensal	R\$

8 - RAZÃO DE DECRÉSCIMO DA PRESTAÇÃO DE JURO R\$

9 - VALOR LÍQUIDO A SER LIBERADO AO(A,S) VENDEDOR(A,ES,S) R\$

10-VALOR LÍQUIDO A SER LIBERADO AO ANUENTE R\$

11- PERCENTUAL DE PARTICIPAÇÃO NA COBERTURA SECURITÁRIA

Nome	Percentual
------	------------

12- CONTA CORRENTE DO(A,S) COMPRADOR(A,ES,S)

Agência	nº da conta/dac
---------	-----------------

13- CONTA CORRENTE PARA CRÉDITO DO VALOR A SER PAGO AO(A,S) VENDEDOR(A,ES,S)

Agência	nº da conta/dac
---------	-----------------

14- CONCESSÃO E ENQUADRAMENTO DO FINANCIAMENTO: À Taxa de Mercado

15- PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DE INTIMAÇÃO:

16- VALOR(ES) ATRIBUÍDO(S) AO(S) IMÓVEL(IS) OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA PARA EFEITO DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO

Apartamento/casa descrito(a) no item _____ acima	R\$
--	-----

Garagem(ns) descrita(s) no item _____ acima	R\$
---	-----

Rubrica das partes

CLÁUSULAS E CONDIÇÕES :

VENDA E COMPRA

CLÁUSULA PRIMEIRA - Objeto e condições: - O(A,s) Vendedor(a,es,s), senhor(a,es,s) e legítimo(a,s) possuidor(a,es,s), livre(s) e desembaraçado(s) de quaisquer ônus ou responsabilidades decorrentes de procedimentos judiciais ou extrajudiciais, quite(s) de impostos, taxas e despesas condominiais até esta data, do(s) imóvel(is) descrito(s) e caracterizado(s) no item 1 do Quadro Resumo deste instrumento, pelo presente e na melhor forma de direito, vende(m)-o(no,s), como de fato vendido tem(têm), ao(à,s) Comprador(a,es,s), pelo preço certo, ajustado e aceito, constante no item 3, recebido na forma do item 4, sendo que o valor mencionado no item 4-B é pago neste ato, através de financiamento concedido ao(à,s) Comprador(a,es,s), na forma do disposto na cláusula segunda adiante, operando-se desta forma a plena, geral, rasa e irrevogável quitação do referido preço, para nada mais ser reclamado em tempo algum.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: - Em consequência da venda feita, o(a,s) Vendedor(a,es,s) transfere(m) ao(à,s) Comprador(a,es,s), desde já, toda a posse, domínio, direito e ação que exercia(m) sobre o(s) imóvel(is) vendido(s), obrigando-se por si, seus herdeiros e sucessores, a qualquer título, a tornar esta venda sempre boa, firme e valiosa e a responder pela evicção de direito, se chamado(a,s) à autoria.

PARÁGRAFO SEGUNDO: - Todos os impostos, taxas e demais tributos que a partir desta data venham a incidir sobre o(s) imóvel(is) vendido(s) correrão por conta exclusiva do(a,s) Comprador(a,es,s).

PARÁGRAFO TERCEIRO: - O(A,s) Vendedor(a,es,s) e o(a,s) Comprador(a,es,s), quando pessoas jurídicas, apresentarão a necessária Certidão Negativa de Débito - CND, expedida pelo INSS - Instituto Nacional do Seguro Social e a Certidão de Quitação da Receita Federal, por ocasião do registro deste contrato no Serviço de Registro de Imóveis competente, desde que não estejam isentos(as) de apresentação, na forma da legislação vigente.

PARÁGRAFO QUARTO: - O(A,s) Vendedor(a,es,s), e o(a,s) Comprador(a,es,s), quando pessoas físicas, declaram, sob as penas da Lei, que não estão vinculados(as) à Previdência Social, como empregadores(as), e que não são contribuintes da mesma, na qualidade de produtores(as) rurais, não estando, portanto, sujeitos(as) às obrigações previdenciárias abrangidas pelo INSS - Instituto Nacional do Seguro Social. Na hipótese de estarem e/ou serem, será apresentada, por ocasião de registro deste contrato no Serviço de Registro de Imóveis competente, a necessária Certidão Negativa de Débito expedida pelo INSS.

PARÁGRAFO QUINTO: - Fica fazendo parte integrante deste contrato a guia de recolhimento referente ao Imposto sobre Transmissão "inter vivos", recolhido pelo(a,s) Comprador(a,es,s), que é juntada à primeira via deste instrumento.

PARÁGRAFO SEXTO: - O(A,s) Vendedor(a,es,s) e o(a,s) Comprador(a,es,s) declaram que seus estados civis são os constantes de suas qualificações neste instrumento e que não têm quaisquer responsabilidades provenientes de tutela, curatela ou testamentária, bem como, que contra eles(as) pessoalmente não existem ações reais, pessoais, reipersecutórias, possessórias, reivindicatórias, embargos, arrestos, seqüestros, depósitos, protestos, recuperação judicial, falências, e/ou concursos de credores, dívidas fiscais, penhoras ou execuções que possam atingir o(s) imóvel(is) objeto da garantia e comprometer o presente contrato.

PARÁGRAFO SÉTIMO: - O(A,s) Vendedor(a,es,s) e o(a,s) Comprador(a,es,s) apresentarão ao Oficial de Registro de Imóveis competente, as certidões negativas e de quitação fiscal, exigidas pela legislação vigente. O(a,s) Vendedor(a,es,s) e o(a,s) Comprador(a,es,s) se responsabilizam, expressa e solidariamente, por eventuais débitos oriundos de impostos, taxas e outros encargos incidentes sobre o(s) imóvel(is) ora transacionado(s).

PARÁGRAFO OITAVO: - Foram apresentadas as certidões de ações reais e pessoais reipersecutórias, bem como a(s) de ônus reais, relativas ao(s) mesmo(s) imóvel(is), extraídas da(s) matrícula(s) referida(s) no item 1 do Quadro Resumo, expedidas pelo competente Serviço de Registro de Imóveis, e a de tributos incidentes sobre o imóvel objeto da presente transação, expedida pelo órgão competente da Municipalidade onde está localizado o referido imóvel, que permanecem arquivadas em poder do Credor.

Rubrica das partes

PARÁGRAFO NONO: - Ressalvada a apresentação de certidões para cumprimento dos regulamentos ou normas de caráter registrário específicos, o(a,es) Comprador(a,es) e Vendedor(a,es), declaram, em comum acordo, que dispensam a apresentação das certidões fiscais e de feitos ajuizados, nos termos do Decreto nº 93.240/86, que regulamenta a Lei 7.433/85.

FINANCIAMENTO

CLÁUSULA SEGUNDA - Concessão: - Para o pagamento de parte do preço da compra e venda conforme cláusula antecedente e, quando for o caso, de despesas acessórias relativas ao processo de financiamento especificadas na cláusula quinquagésima sétima deste instrumento, o(a,s) Comprador (a,es,s) solicita(m) e o Credor concede o presente financiamento enquadrado conforme disposto no item 14 do Quadro Resumo, no valor constante no item 5-D do Quadro Resumo, que será objeto de pagamento a prazo, o qual será resgatado nos prazos e condições estabelecidos neste instrumento.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: - O saldo devedor do financiamento ora contratado será reajustado mensalmente, nos mesmos dias designados para os vencimentos das prestações mensais, mediante aplicação de percentual igual ao utilizado para a atualização dos saldos dos depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física), mantidos nas instituições integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE, que tenham data de aniversário no mesmo dia do mês da assinatura deste contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: - O reajustamento do saldo devedor será feito antes da amortização decorrente do pagamento de cada uma das prestações referentes às cotas de amortização.

PARÁGRAFO TERCEIRO: - O saldo devedor, na ocorrência do disposto na cláusula décima nona deste instrumento, será reajustado no período compreendido entre a data da assinatura deste contrato, ou do último reajustamento aplicado, e a data do evento, pelo "pro rata die" do índice utilizado para a atualização dos saldos dos depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física), mantidos nas instituições integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE em igual período e com data de aniversário no mesmo dia do mês em que ocorreu a assinatura deste instrumento.

CLÁUSULA TERCEIRA – Cota de Amortização: - A amortização do financiamento será feita pelo(a,s) Comprador(a,es,s), por intermédio de pagamento de cotas de amortização mensais e consecutivas, no valor constante do item 7-A do Quadro Resumo, vencendo-se a primeira na data constante do item 6 do Quadro Resumo e as demais em igual dia dos meses subseqüentes, calculadas conforme Sistema de Amortização Constante – SAC, taxa de juro e demais condições estipuladas no item 6 do Quadro Resumo deste instrumento.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: - O valor da cota de amortização que compõe o encargo mensal, inclusive o da primeira, será reajustado mensalmente, no mesmo dia do mês designado para o seu vencimento, mediante a aplicação de percentual igual ao utilizado para a atualização dos saldos dos depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física), mantidos nas instituições integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE, com data de aniversário no mesmo dia do mês escolhido para o seu vencimento.

PARÁGRAFO SEGUNDO: - O valor do saldo devedor, após atualizado conforme disposto no parágrafo primeiro da cláusula segunda e observado no disposto no parágrafo segundo da cláusula segunda, será diminuído do valor da cota de amortização na data do vencimento desta.

CLÁUSULA QUARTA - Juro: - O(a,s) Comprador(a,es,s) pagará(ão) mensalmente, na data do vencimento da prestação, o valor do juro constante do item 7-B do Quadro Resumo, calculado pela fórmula do Sistema de Amortização Constante – SAC, com as condições constantes do item 6 do Quadro Resumo, atualizado mensalmente conforme parágrafo primeiro da cláusula antecedente e deduzido, mês a mês, do valor da razão de decréscimo de que trata a cláusula sétima.

PARÁGRAFO ÚNICO: - O juro calculado e cobrado, conforme "caput" desta cláusula, corresponde, em cada mês de vigência deste contrato, à taxa efetiva do juro constante do item 6 do Quadro Resumo incidente sobre o saldo devedor atualizado conforme parágrafo primeiro da cláusula segunda deste instrumento e antes de fazer a diminuição da cota de amortização de que trata o parágrafo segundo da cláusula antecedente.

Rubrica das partes

CLÁUSULA QUINTA – Seguros: - O(a,s) Comprador(a,es,s) pagará(ão), juntamente com o pagamento das cotas de amortização e do juro mensal devido, o prêmio do seguro de danos físicos do(s) imóvel(is) objeto(s) da(s) alienação(ões) fiduciária(s) acrescido do Imposto sobre Operações Financeiras – IOF correspondente e, quando pessoa(s) física(s), também o do seguro destinado à cobertura dos riscos de morte e invalidez permanente, conforme estipulados nas “Condições da Apólice Habitacional – Cobertura Compreensiva”, documento esse de cujo teor, o(a,s) comprador(a,es,s) declara(m) ter tomado conhecimento conforme constante no verso da Declaração de Saúde para fins de análise de aceitação de inclusão de proposta no Seguro Habitacional, anteriormente assinada para efeito da presente contratação.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: - O(s) valor(es) do(s) Prêmio(s) de Seguro(s) na data da assinatura deste instrumento, é(são) o(s) constante(s) do item(ns) 7-C e 7-D, este quando for o caso, do Quadro Resumo, ressalvado o disposto no parágrafo quinto desta cláusula.

PARÁGRAFO SEGUNDO: – O valor do prêmio de seguro destinado à cobertura dos riscos de morte e invalidez permanente será determinado mensalmente pela aplicação do percentual definido na apólice, já de conhecimento do(a,s) Comprador(a,es,s) sobre o valor do saldo devedor atualizado mês a mês, conforme previsto no parágrafo primeiro da cláusula segunda deste instrumento.

PARÁGRAFO TERCEIRO: - O valor do prêmio de seguro destinado à cobertura dos riscos de danos físicos do(s) imóvel(eis) objeto(s) da(s) alienação(ões) fiduciária(s) deste instrumento, constantes do item 7 - D do Quadro Resumo, será reajustado mensalmente conforme disposto no parágrafo primeiro da cláusula terceira deste instrumento.

PARÁGRAFO QUARTO: - Na data do vencimento da primeira prestação, o(a,s) Comprador(a,es,s) pagará(ão) o(s) prêmio(s) do(s) seguro(s) no valor constante dos itens 7-C e 7-D, que deveria(m) ter sido pago(s) no ato da assinatura do contrato em face da vigência da cobertura securitária a partir daquela data.

PARÁGRAFO QUINTO: - As taxas determinantes dos valores dos prêmios dos seguros aqui contratados serão revisadas, conforme previsto nas condições da respectiva Apólice, com o que está(ão) de acordo o(a,s) Comprador(a,es,s).

CLÁUSULA SEXTA – Valor de Manutenção de Serviços de Administração – VMSA: - Para a guarda, manutenção e atualização de dados cadastrais, bem como, permanente e contínua geração de dados relativos ao cumprimento dos direitos e obrigações decorrentes das relações jurídicas, legais e contratuais originados deste instrumento, e disponibilização ou prestação de informações respectivas, o(a,s) Comprador(a,es,s) concorda(m) em pagar mensalmente, juntamente com as prestações de amortização, juro e seguros, o Valor de Manutenção de Serviços de Administração – VMSA cobrado pelo Credor, que nesta data, corresponde ao valor constante do item 7-E do Quadro Resumo.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: - O Valor de Manutenção de Serviços de Administração – VMSA será reajustado no mês de julho de cada ano mediante aplicação do índice utilizado para atualização dos saldos de depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física), mantidos nas instituições financeiras integrantes no Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE, com data de aniversário no primeiro dia do mês, compreendendo o período de primeiro de julho do ano anterior ao primeiro de julho do ano em que deve ocorrer o reajuste.

PARÁGRAFO SEGUNDO: - Excetuados os dados disponibilizados e as informações decorrentes de rotinas, a disponibilização e prestações de que trata o “caput” desta cláusula será limitado pelo Credor, quanto ao número, frequência, quantidade e natureza da solicitação, ficando certo e ajustado que, nestas hipóteses haverá a incidência de tarifa especial, para cada informação excedente, conforme tabela praticada à época da solicitação.

CLÁUSULA SÉTIMA – Razão de Decréscimo: – Contratado o retorno do valor financiado pelo Sistema de Amortização Constante – SAC, considerando as condições do financiamento constantes do item 6 do Quadro Resumo, para a exata cobrança do juro à taxa contratada incidente sobre o valor do saldo devedor em cada mês de vigência deste contrato, fica determinada a razão de decréscimo a ser deduzida de cada prestação de juro, no valor constante do item 8 do Quadro Resumo deste instrumento.

Rubrica das partes

PARÁGRAFO ÚNICO: - O valor da razão de decréscimo será atualizado mensalmente conforme disposto no parágrafo primeiro da cláusula terceira e mensalmente deduzido do valor do juro calculado conforme cláusula quarta, a partir, inclusive, da segunda prestação de juro contratada.

CLÁUSULA OITAVA – Encargos Mensais Agrupados: – O valor total dos encargos mensais, em cada mês de vigência deste contrato, corresponderá ao valor constante do item 7 do Quadro Resumo com observância da aplicação do disposto nas cláusulas terceira, quarta, quinta, sexta e sétima deste instrumento.

CLÁUSULA NONA – Recebimento de Prestação Antes do seu Vencimento: – Qualquer recebimento de pagamento de prestação antes da data de seu respectivo vencimento, e que não constitua amortização extraordinária, terá o seu valor apropriado, para os efeitos próprios do pagamento deste contrato, como se no vencimento da prestação tivesse sido realizado.

CLÁUSULA DÉCIMA – Pagamento das prestações: - As prestações serão pagas, mensal e pontualmente, pelo(a,s) Comprador(a,es,s) em dinheiro, mediante débito em sua conta corrente, cujo número e agência encontram-se mencionados no item 12 do Quadro Resumo deste instrumento.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: - O(A,s) Comprador(a,es,s) autoriza(m) expressante o Credor a debitar em sua conta corrente indicada, nas datas de seus vencimentos, os valores das prestações mensais, autorização esta irrevogável durante a vigência deste contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: - O(A,s) Comprador(a,es,s) obriga(m)-se a manter na conta corrente mencionada no item 12 do Quadro Resumo deste instrumento, saldo suficiente para o débito do valor de cada prestação do presente financiamento.

PARÁGRAFO TERCEIRO: - Serão igualmente debitados em conta corrente do(a,s) Comprador(a,es,s) o juro de mora e quaisquer outros encargos decorrentes do recebimento das prestações e seus acessórios com impontualidade, conforme disposto nas cláusulas décima quarta, décima quinta, décima sexta e décima sétima deste instrumento.

PARÁGRAFO QUARTO: - Se, na data do vencimento de alguma prestação, a referida conta não apresentar saldo suficiente para o débito, este não será realizado, aplicando-se o disposto nas cláusulas décima quarta, décima quinta, décima sexta e décima sétima deste instrumento.

PARÁGRAFO QUINTO: - Se, por liberalidade, o Credor autorizar a qualquer tempo, que os pagamentos de responsabilidade do Comprador(a,es,s) sejam efetuados por intermédio de boletos bancários, ficará(ao) obrigado(a,s) a pagar(em) juntamente com cada um dos encargos mensais agrupados de que trata a cláusula oitava supra, a tarifa de cobrança vigente no momento de cada pagamento, constante do quadro de tarifas praticadas pelo Credor, fixadas nas suas agências.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - Quitação: - Atingido o término do prazo contratual, com o pagamento de todas as prestações, desde que não reste saldo devedor, ou ainda na hipótese de o saldo devedor tornar-se nulo antes do prazo aqui estabelecido e não existindo quantias em atraso, o Credor dará quitação ao(à,s) Comprador(a,es,s), de quem mais nenhuma importância poderá ser exigida com fundamento neste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - Saldo devedor residual: - Se, atingido o término do prazo contratual e uma vez pagas todas as prestações, o financiamento concedido permanecer com saldo devedor, o(a,s) Comprador(a,es,s) deverá(ão) pagá-lo, com recursos próprios, de uma só vez, na data do vencimento deste contrato, ou mediante concessão de novo financiamento, com as mesmas condições do financiamento ora contratado, ressalvados o prazo máximo, que será limitado a até 50% (cinquenta por cento) do prazo de amortização constante do item 6 do Quadro Resumo, bem como a remuneração máxima efetiva do Credor neste contrato.

Rubrica das partes

PARÁGRAFO ÚNICO – Se, no final do prazo de amortização do saldo devedor residual, com pagamento da última prestação de amortização, ainda existir saldo devedor, este deverá ser liquidado, pelo(a,s) Comprador(a,es,s), de uma só vez, na data do vencimento do novo financiamento concedido para a liquidação do saldo devedor residual do financiamento ora contratado.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - Amortização extraordinária: - É assegurado ao(à,s) Comprador(a,es,s), em dia com as suas obrigações, o direito de liquidar a dívida antes de seu vencimento, ou efetuar amortizações extraordinárias, que terá como consequência a redução do prazo ou do valor da prestação, conforme escolha do(a,s,) Comprador(a,es,s).

PARÁGRAFO PRIMEIRO: - Na hipótese de liquidação antecipada, ou de amortização extraordinária da dívida, adotar-se-ão os seguintes critérios:

- a) tratando-se de liquidação antecipada, o saldo devedor será reajustado no período compreendido entre a data da assinatura deste contrato ou do último reajustamento aplicado, e a data da liquidação, pelo "pro rata die" do índice utilizado para a atualização dos saldos dos depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física), mantidos nas instituições integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE em igual período e com data de aniversário no mesmo dia do mês em que ocorreu a assinatura deste instrumento; o juro será cobrado sobre o valor previamente atualizado.
- b) tratando-se de amortização extraordinária, o abatimento do montante oferecido será precedido do reajuste do saldo devedor e cálculo do juro, pela forma antes indicada, procedendo-se, após o abatimento, à eliminação do efeito do reajuste sobre o saldo remanescente, mediante divisão desse saldo pelo mesmo índice de reajuste aplicado.

PARÁGRAFO SEGUNDO: - No caso de liquidação antecipada da dívida pelo(a,s) Comprador(a,es,s), ao saldo devedor a ser pago acrescentar-se-ão, quando for o caso, as prestações, multas e demais acessórios em atraso, observando-se o disposto no parágrafo primeiro desta cláusula.

PARÁGRAFO TERCEIRO: - O valor da amortização extraordinária deverá ser suficiente para reduzir, conforme escolha, o valor nominal da prestação mensal ou em pelo menos em 1 (um) mês o prazo de amortização remanescente.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - Atualização monetária das prestações em atraso: - Os valores das prestações, não pagos nos respectivos vencimentos, serão atualizados monetariamente desde a data do vencimento até a data do efetivo pagamento pelo "pro rata die" do índice utilizado para a atualização dos saldos dos depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física), mantidos nas instituições integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE em igual período, na forma da legislação em vigor, ou por qualquer índice que vier a ser adotado para a finalidade desta cláusula pelo órgão competente do Governo Federal, com vigência na época de vencimento de cada prestação.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – Juro Compensatório nas Prestações em Atraso: - Sobre o valor das prestações em atraso, atualizado conforme cláusula antecedente, será cobrado juro compensatório à taxa constante do item 6 do Quadro Resumo deste instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - Juro de mora: - Sobre as prestações, pagas com atraso, atualizadas conforme cláusula décima quarta, além do juro compensatório será cobrado o juro moratório à taxa de 3% (três por cento) ao mês.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – Multa moratória no pagamento de prestações em atraso: - No pagamento das prestações em atraso atualizadas monetariamente conforme cláusula décima quarta acrescida do juro compensatório e do juro de mora, será cobrada multa moratória de 2% (dois por cento) nos termos da legislação vigente.

Rubrica das partes

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - Recebimento com impontualidade dos pagamentos: - Ocorrendo impontualidade na satisfação de qualquer obrigação de pagamento, a quantia a ser paga corresponderá ao somatório dos valores da obrigação em reais na data do vencimento, atualizado monetariamente, conforme cláusula décima quarta, dos juros previstos nas cláusulas décima quinta e décima sexta, acrescido da multa moratória prevista na cláusula antecedente, tudo de acordo com a regulamentação vigente.

PARÁGRAFO ÚNICO: - Qualquer pagamento das prestações e/ou demais parcelas contratadas, que for recebido fora dos prazos estabelecidos neste contrato, bem como o não exercício imediato de qualquer direito de que o Credor seja titular, em decorrência deste contrato ou de leis, não serão considerados como novação ou alteração contratual, mas sim mero ato de tolerância do Credor, e apenas nos casos concretos em que tais hipóteses se verificarem.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - Vencimento antecipado da dívida: - Na falta de cumprimento de qualquer obrigação aqui assumida, a dívida ora confessada vencer-se-á antecipadamente de pleno direito, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, tornando-se exigível na sua totalidade, acrescida de atualização monetária, juro e demais encargos, elevando-se de 1% (um por cento) ao ano a taxa nominal de juro incidente sobre o débito em aberto.

PARÁGRAFO ÚNICO: - Além dos casos previstos neste contrato e dos contidos na lei, a dívida vencer-se-á automática e antecipadamente, também pelos seguintes motivos:

- a) se as obrigações não forem cumpridas nas épocas próprias e se o(a,s) Comprador(a,es,s) faltar ao pagamento de qualquer prestação de juro ou de capital, ou de qualquer outra quantia por ele devida em decorrência do presente contrato;
- b) se o(a,s) Comprador(a,es,s) tornar(em)-se insolvente(s) ou, como empresário(s), requerer(em) recuperação judicial ou vier(em) a falir;
- c) se não forem mantidos em dia os pagamentos de todos os tributos, impostos, taxas ou quaisquer outras contribuições, condomínios, contribuições associativas, foro, lançadas ou de responsabilidade do imóvel;
- d) se forem prestadas informações ou declarações falsas neste instrumento;
- e) se ocorrer cessão ou transferência, pelo(a,s) Comprador(a,es,s), de seus direitos e obrigações decorrentes deste contrato ou cessão, financiamento, promessa de venda ou constituição sobre o mesmo de qualquer ônus, seja de que natureza for;
- f) se ocorrer a distribuição de ação desapropriatória;
- g) se o(a,s) Comprador(a,es,s) não mantiver o imóvel em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, ou realizar, sem prévio e expresse consentimento do Credor, obras de demolição, alteração ou acréscimo, que comprometam a manutenção ou realização da garantia;
- h) se houver infração a qualquer cláusula do presente contrato;
- i) se o(a,s) Comprador(a,es,s) não substituir ou reforçar a garantia nos termos da cláusula vigésima quinta;
- j) se houver uso indevido do imóvel;
- l) se contra o(a,s) Comprador(a,es,s) for movida qualquer ação, execução ou decretada qualquer medida judicial que, de algum modo, afete o(s) imóvel(is) oferecido(s) em garantia, no todo ou em parte;
- m) se o(a,s) Comprador(a,es,s) deixar de apresentar anualmente, ou sempre que solicitado, pelo Credor, os recibos comprobatórios do pagamento dos impostos e taxas incidentes sobre o(s) imóvel(is) alienado(s);
- n) se for(em) desapropriado(s) o(s) imóvel(is) objeto da(s) garantia(s).

CLÁUSULA VIGÉSIMA - Multa contratual: - Na eventual execução forçada do presente contrato, o(a,s) Comprador(a,es,s) ficará(ão) sujeito(s) à multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do saldo devedor apurado, além das custas e honorários advocatícios, devidos na base de 20% (vinte por cento).

Rubrica das partes

DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações, contratuais ou legais, o(a,s) Comprador(a,es,s) aliena(m) ao Credor, em caráter fiduciário, o imóvel objeto do financiamento, identificado no item 2 do Quadro Resumo, nos termos e para os efeitos dos arts. 22 e seguintes da Lei nº 9.514, de 1997.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – A garantia fiduciária ora contratada abrange o imóvel identificado no item 2 do Quadro Resumo e todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do capital financiado e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário que permanecerá íntegra até que o(a,s) Comprador(a,es,s) cumpra(m) todas as demais obrigações contratuais e legais vinculadas ao presente negócio.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA – Por força deste contrato o(a,s) Comprador(a,es,s) cede(m) e transfere(m) ao Credor, a propriedade fiduciária e a posse indireta, reservando-se a posse direta na forma da lei, e obriga-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.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA - O(A,s) Comprador(a,es,s) compromete(m)-se a manter o(s) imóvel(is) alienado(s), em perfeito estado de segurança e habitabilidade, bem como a fazer(em) à sua custa, 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(a,s) Comprador(a,es,s) a permitir(em) o ingresso de pessoa credenciada a executar as vistorias periódicas.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA – No prazo de (120) cento e vinte dias, contados da comunicação do Credor, o(a,s) Comprador(a,es,s) substituirá(ao) ou reforçará(ão) a garantia se esta se deteriorar ou diminuir por culpa do(a,s) Comprador(a,es,s).

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA – O(A,s) Comprador(a,es,s) concorda e está ciente que o crédito do Credor poderá ser cedido ou transferido, no todo ou em parte, hipótese em que a propriedade fiduciária do imóvel objeto da garantia será transmitida ao novo Credor, ficando este sub-rogado em todos os direitos e obrigações, ações, inclusive seguros.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA – A posse direta de que fica(m) investido(a,s) o(a,s) Comprador(a,es,s) manter-se-á enquanto este(a,s) se mantiver(em) adimplente(s), obrigando-se o(a,s) mesmo(a,s) a manter, 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 ou que sejam inerentes à garantia, tais como contribuições devidas ao condomínio de utilização do edifício ou à associação que congregue os moradores do conjunto imobiliário respectivo.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OITAVA – Se o Credor vier a pagar algum dos encargos inerentes ao imóvel dado em garantia, o(a,s) Comprador(a,es,s) deverá reembolsá-lo dentro de 30 (trinta) dias, contados do recebimento de sua comunicação, sendo aplicáveis as mesmas penalidades para casos de inadimplemento.

CLÁUSULA VIGÉSIMA NONA – O(A,s) Comprador(a,es,s) poderá(ão) transmitir os direitos de que seja(m) titular(es) sobre o imóvel, aqui objetivado desde que haja prévia e expressa anuência do Credor, e que o(a,s) Comprador(a,es,s) assumam(m) integralmente as obrigações previstas neste contrato.

Rubrica das partes

CLÁUSULA TRIGÉSIMA – No prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data da liquidação da dívida, o Credor, fornecerá, a requerimento da parte interessada ou encaminhará para o endereço de correspondência do(a,s) Comprador(a,es,s), o respectivo termo de quitação, sob pena de multa em favor do Comprador(a,es,s) equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês, ou fração, sobre o valor do contrato de financiamento.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMEIRA – O(A,s) Comprador(a,es,s) deverá(ão):

- a) apresentar(em) ao Serviço do Registro de Imóveis o termo de quitação para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária para a reversão da propriedade plena do imóvel a seu favor;
- b) informar(em) o seu endereço de correspondência atualizado.

DA MORA E DO INADIMPLEMENTO

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA – Decorrido o prazo de carência determinado no item 15 do Quadro Resumo, conforme estabelecido no parágrafo segundo do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, contados do vencimento da prestação em atraso, o CREDOR, ou seu cessionário, poderá iniciar o procedimento de intimação e, mesmo que não concretizada, o(a,s) Comprador(a,es,s) que pretender(em) purgar a mora deverá fazê-lo com o pagamento das prestações vencidas e não pagas e as que se vencerem no curso da intimação, com todos os encargos previstos neste instrumento.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCEIRA – A mora do(a,s) Comprador(a,es,s) será comprovada mediante intimação com prazo de 15 (quinze) dias para sua purgação.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUARTA – O simples pagamento da prestação, sem atualização monetária e sem os acréscimos moratórios, não exonerará o(a,s) Comprador(a,es,s) da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em mora para todos efeitos legais e contratuais.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA – O procedimento de intimação obedecerá aos seguintes requisitos:

- a) a intimação será requerida pelo Credor, ou seu cessionário, ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis, indicando o valor vencido e não pago e penalidades moratórias;
- b) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Serviço de 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 Serviço de 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 a ser firmado pessoalmente pelo(a,s) Comprador(a,es,s) ou por quem deva receber a intimação;
- c) a intimação será feita pessoalmente ao(à,s) Comprador(a,es,s), ou a seu representante legal ou a procurador regularmente constituído;
- d) se o destinatário da intimação se encontrar em local incerto e não sabido, certificado pelo Oficial do Serviço de Registro de Imóveis e pelo de Títulos e Documentos, competirá ao primeiro promover sua intimação por edital com prazo de dez (10) dias, contados da primeira divulgação, publicado por três dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do imóvel ou em outro de comarca de fácil acesso, se no local do imóvel, não houver imprensa com circulação diária.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEXTA – Purgada a mora perante o Serviço de Registro de Imóveis, convalescerá o contrato de alienação fiduciária, caso em que, nos três dias seguintes, o Oficial entregará ao Credor as importâncias recebidas, cabendo também ao(à,s) Comprador(a,es,s) o pagamento das despesas de cobrança e de intimação.

PARÁGRAFO ÚNICO: Se a mora for purgada por cheque, este deverá ser exclusivamente cheque OP (Ordem de Pagamento), nominativo ao Credor ou a quem expressamente indicado na intimação.

Rubrica das partes

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SÉTIMA – Eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pelo(a,s) Comprador(a,es,s) juntamente com a primeira ou com a segunda prestação que se vencer após a purgação da mora no Serviço de Registro de Imóveis.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA OITAVA – Na hipótese de o(a,s) Comprador(a,es,s) deixar(em) de purgar a mora no prazo assinalado, o Oficial do Registro de Imóveis certificará esse fato e, promoverá o registro da consolidação da propriedade em nome do Credor, à vista da prova do pagamento do imposto de transmissão inter-vivos e, se for o caso, do laudêmio.

DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL

CLÁUSULA TRIGÉSIMA NONA – Uma vez consolidada a propriedade no Credor, por força da mora não purgada, deverá o imóvel ser alienado pelo Credor a terceiros, com observância dos procedimentos previstos na Lei 9.514, de 20.11.97, como a seguir se explicita:

- a) a alienação far-se-á sempre por público leilão, extrajudicialmente;
- b) o primeiro público leilão será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data do registro da consolidação da plena propriedade em nome do Credor, devendo ser ofertado pelo valor para esse fim estabelecido neste instrumento e indicado no item 16 do Quadro Resumo;
- c) não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as partes estabelecem, conforme alínea “b” supra, o imóvel será ofertado em 2º leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias, contados da data do primeiro público leilão, devendo o imóvel ser ofertado pelo valor da dívida;
- d) os públicos leilões serão anunciados mediante edital único com prazo de 10 dez dias, contados da primeira divulgação, publicado por três dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do imóvel ou em outro de comarca de fácil acesso, se, no local do imóvel, não houver imprensa com circulação diária;
- e) o Credor, já como seu titular de domínio pleno, transmitirá o domínio e a posse, indireta e/ou direta do imóvel ao licitante vencedor.

CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA – Para fins do leilão extrajudicial, as partes adotam os seguintes conceitos:

- a) valor do imóvel é o mencionado no item 16 do Quadro Resumo, atualizado monetariamente de acordo com a variação do IGP-M, mensalmente, a partir da presente data, e incluído o valor das benfeitorias necessárias, executadas às expensas do(a,s) Comprador(a,es,s), obedecidos os demais requisitos previstos neste contrato;
- b) valor da dívida é o equivalente à soma das seguintes quantias:
 - b.1) valor do saldo devedor, nele incluídas as prestações e os prêmios de seguro vencidos e não pagos, atualizados monetariamente até o dia da consolidação da plena propriedade na pessoa do Credor e acrescidas das penalidades moratórias e despesas abaixo elencadas;
 - b.2) 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;
 - b.3) mensalidades (valores vencidos e não pagos à data do leilão) devidas a associação de moradores ou entidade assemelhada, se o imóvel integrar empreendimento com tal característica;
 - b.4) despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;
 - b.5) IPTU, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;
 - b.6) taxa diária de ocupação, fixada em um décimo percentual (0,1%) sobre o valor do imóvel, atualizado pelo mesmo índice aqui pactuado, e devida desde o trigésimo dia subsequente ao da consolidação da plena propriedade na pessoa do Credor;
 - b.7) 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(à,s) Comprador(a,es,s);
 - b.8) custeio dos reparos efetuados pelo Credor, necessários à reposição do imóvel em idêntico estado de quando foi entregue ao(à,s) Comprador(a,es,s), a menos que ele já o tenha(m) devolvido em tais condições ao Credor ou ao adquirente no leilão extrajudicial;
 - b.9) imposto de transmissão e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pelo Credor, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento do(a,s) Comprador(a,es,s).

Rubrica das partes

CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA PRIMEIRA – Se o maior lance oferecido no primeiro leilão for inferior ao valor do imóvel ou da dívida, o maior deles, será realizado segundo leilão; se superior, o Credor entregará ao(à,s) Comprador(a,es,s) a importância que sobejar, na forma adiante estipulada.

CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA SEGUNDA – No segundo leilão:

- a) será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, hipótese em que, nos cinco (5) dias subsequentes, ao integral e efetivo recebimento, o Credor entregará ao(a,s) Comprador(a,es,s) a importância que sobejar, como adiante disciplinado;
- b) poderá ser recusado o maior lance oferecido, desde que inferior ao valor da dívida, caso em que a dívida perante o Credor será considerada extinta e exonerado o Credor da obrigação de restituição ao(à,s) Comprador(a,es,s) de qualquer quantia a que título for;
 - b.1) extinta a dívida, dentro de 5 (cinco) dias a contar da data da realização do segundo leilão, o Credor disponibilizará ao(à,s) Comprador(a,es,s) termo de extinção da obrigação.

CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA TERCEIRA – Também será extinta a dívida se no segundo leilão não houver licitante.

CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA QUARTA – Caso em primeiro ou segundo leilão sobejar importância a ser restituída ao(à,s) Comprador(a,es,s), o Credor colocará a diferença à sua disposição, considerado nela incluído o valor da indenização das benfeitorias, podendo tal diferença ser depositada em conta corrente do(a,s) Comprador(a,es,s).

CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA QUINTA – O Credor manterá, em seus escritórios, à disposição do(a,s) Comprador(a,es,s), a correspondente prestação de contas pelo período de 12 (doze) meses, contados da realização do(s) leilão(ões).

CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA SEXTA – O(A,s) Comprador(a,es,s) deverá restituir o imóvel no dia seguinte à consolidação da propriedade, em nome do Credor, deixando-o livre e desimpedido de pessoas e coisas, sob pena de pagamento ao Credor, ou àquele que tiver adquirido o imóvel em leilão, da penalidade diária prevista no sub-ítem b.6 da cláusula quadragésima, sem prejuízo de sua responsabilidade pelo pagamento:

- a) de todos os tributos e despesas de condomínio, mensalidades associativas, foro, água, luz e gás incorridas após a data da realização do público leilão;
- b) de todas as despesas necessárias à reposição do imóvel ao estado em que recebeu.

PARÁGRAFO ÚNICO: A penalidade diária referida nesta cláusula incidirá a partir do trigésimo dia após a consolidação da propriedade.

CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA SÉTIMA – 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(a,s) Comprador(a,es,s) ciente 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 desde já convencionada em 1% (um por cento) do valor a que se refere o item 16 do Quadro Resumo, por mês ou fração e demais despesas previstas neste contrato.

PARÁGRAFO ÚNICO: A taxa de ocupação a que se refere o “caput” deste artigo será computada e exigível desde a data da alienação do imóvel em leilão, até a data em que o Credor vier a ser emitido na posse do imóvel.

CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA OITAVA - Locação do Imóvel Alienado Fiduciariamente: – Será considerada ineficaz, e sem qualquer efeito perante o Credor, a contratação ou a prorrogação de locação do imóvel alienado fiduciariamente por prazo superior a 1 (um) ano sem concordância por escrito do Credor.

Rubrica das partes

CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA NONA – *Denúnciação da Locação do Imóvel Alienado Fiduciariamente*: - Se o imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do CREDOR, devendo a denúncia ser realizada no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data da consolidação da propriedade no Credor.

CONDIÇÕES GERAIS

CLÁUSULA QUINQUAGÉSIMA - **Caderneta de Poupança**– No caso de extinção da Caderneta de Poupança Livre (pessoa física), adotar-se-á, como parâmetro de atualização das prestações, dos seus acessórios e do saldo devedor deste contrato, o investimento que vier a tomar o seu lugar, utilizando-se o índice que for aplicado para esse investimento, ou, na falta de investimento que o substitua, o índice que vier a ser fixado pelo Governo Federal.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: - Havendo alteração do critério de cálculo de recomposição do valor dos depósitos em Caderneta de Poupança, adotar-se-á, para a atualização das prestações, seus acessórios, do saldo devedor e para os demais efeitos de atualização previstos neste contrato, o índice que servir de base para a atualização dos saldos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física) no novo critério.

PARÁGRAFO SEGUNDO: - As partes acordam também que a ocorrência de majoração da taxa de juro incidente sobre os depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física) implicará a elevação da taxa mensal prevista no item 6 do Quadro Resumo, no mesmo número de pontos percentuais correspondentes à elevação da taxa de juros incidentes sobre os depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física).

CLÁUSULA QUINQUAGÉSIMA PRIMEIRA – **Indenizações Securitárias**: - O(A,s) Comprador(a,es,s) está(ão) ciente(s) de que o Credor figura na Apólice de Seguro Habitacional - Cobertura Compreensiva, como entidade autorizada a receber, diretamente da Seguradora, as importâncias correspondentes à indenizações.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: - O(A,s) Comprador(a,es,s) declara(m) que está(ão) ciente(s) de que, na ocorrência de evento amparado pelos seguros contratados juntamente com o presente financiamento, relativamente às coberturas de morte e invalidez permanente dele(s) Comprador(a,es,s) e danos físicos no(s) imóvel(is) alienado(s), o sinistro deverá ser de imediato comunicado ao Credor, por escrito. Compromete(m)-se o(a,s) Comprador(a,es,s) para esse efeito, a dar conhecimento a seus beneficiários, logo após a assinatura deste contrato, da existência do seguro e da obrigatoriedade da comunicação aludida neste parágrafo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: - Acorda(m) o(a,s) Comprador(a,es,s), desde já, em conformidade com a legislação pertinente, que a indenização do seguro que vier a ser devida, no caso de morte ou invalidez permanente, será calculada proporcionalmente ao percentual de participação na cobertura securitária, constante do item 11 do Quadro Resumo, cuja alteração somente será considerada, para efeito de indenização, se expressamente observados os requisitos estabelecidos em ato normativo do órgão federal competente. Em caso de sinistro, previsto na Apólice de Seguro Habitacional - Cobertura Compreensiva, que atinja o(s) imóvel(is) objeto da garantia deste instrumento, a indenização a ser paga corresponderá ao prejuízo efetivamente apurado pela Seguradora na ocasião do evento.

PARÁGRAFO TERCEIRO: - Estão excluídos da cobertura securitária os riscos de morte e invalidez permanente quando decorrentes, direta ou indiretamente, de acidente ocorrido ou de doença adquirida antes da data da assinatura deste instrumento.

CLÁUSULA QUINQUAGÉSIMA SEGUNDA: - **Outorga de mandato**: - O(A,s) Comprador(a,es,s), em caráter irrevogável e irretroatável, como condição de negócio, constitui(em) o Credor seu procurador, até a solução da dívida, para representá-lo(a,s): a) junto a repartições públicas federais, estaduais e municipais, cartórios, autarquias, bancos, companhias de seguro e demais entidades públicas e privadas, e, em Juízo ou fora dele, com poderes "ad judicium et extra", perante qualquer instância ou tribunal; b) em assuntos referentes a seguros e desapropriação, para receber importâncias em casos de sinistros ou desapropriação amigável ou judicial, decorrentes de pagamento precípuo de seu crédito; podendo, para tanto, assinar, reconhecer, aceitar, dar quitação, receber, endossar, requerer, impugnar, concordar, recorrer, desistir, transigir, firmar compromissos e substabelecer. O(A,s) Comprador(a,es,s) e o(a,s) Vendedor(a,es,s) outorgam, ainda, poderes ao Credor para representá-los(as) nos instrumentos de re-ratificação do presente, que se tornarem necessários para suprir equívocos ou omissão, especialmente quanto a atendimento de exigências que porventura forem feitas para possibilitar o registro do presente instrumento, assinando os competentes aditivos, concordando com cláusulas e condições e praticando tudo o mais que se tornar necessário ao bom e fiel cumprimento deste mandato, inclusive substabelecer.

Rubrica das partes

PARÁGRAFO PRIMEIRO: - No caso de desapropriação do(s) imóvel(is) alienado(s), o Credor, em virtude da procuração outorgada nesta cláusula, receberá do poder expropriante a indenização correspondente, ainda que referente a levantamento de 80%(oitenta por cento) da oferta, imputando-a na solução da dívida e colocando o saldo, se houver, à disposição do(a,s) Comprador(a,es,s). Se a indenização for inferior ao saldo da dívida, o Credor promoverá a cobrança da diferença diretamente do(a,s) Comprador(a,es,s).

PARÁGRAFO SEGUNDO: - Havendo mais de um(a) Comprador(a), inclusive cônjuge, qualquer que seja o regime de bens, os(as) mesmos(as) constituem-se, reciprocamente, em caráter irrevogável e irretroatável, procuradores, até a solução da dívida, para o fim específico de recebimento de citações, notificações, intimações, interpelações, avisos judiciais ou extrajudiciais, bem como com os poderes necessários para solicitar e assinar instrumentos de renegociação de dívida e/ou alterações contratuais.

CLÁUSULA QUINQUAGÉSIMA TERCEIRA - Declarações do(a,s) COMPRADOR(a,es,s): - O(a,s) Comprador(a,es,s) declara(m) expressamente, sob as penas da lei civil e penal, que:

- a) obriga(m)-se a não ceder, emprestar, alienar ou prometer vender o(s) imóvel(is) oferecido(s) em garantia, sem o expresse consentimento do Credor;
- b) obriga(m)-se por si, seus herdeiros ou sucessores, pelo inteiro cumprimento deste contrato;
- c) está(ão) ciente(s) das condições em vigor para o seguro habitacional contratado.
- d) está(ão) ciente(s) e de acordo com a comunicação aos Órgãos de Proteção ao Crédito na hipótese de impontualidade no pagamento das prestações.
- e) no caso de ser pessoa física, solteira, viúva, divorciada ou separada judicialmente, o imóvel aqui objetivado não foi adquirido na constância de união estável prevista na Lei nº 9.278, de 10/05/96, razão pela qual é o seu único e exclusivo proprietário; caso contrário, tem eficácia o disposto no parágrafo único desta cláusula.
- f) a(s) declaração (ões) prestada(s) na “declaração de saúde para fins de análise de aceitação de inclusão de proposta de financiamentos no Seguro Habitacional, foi(ram) prestada(s) de próprio punho, e que no caso de não ser(em) verdadeira(s), ou ser(em) omissa(s) ou incompleta(s), acarretará (ão) na perda de direito à indenização securitária contratualmente prevista.
- g) que não será(ao) coberto(s) pelo contrato de seguros, os sinistros decorrentes de doença(s) contraída(s) ou acidente(s) ocorrido(s) antes da assinatura do presente instrumento.

PARÁGRAFO ÚNICO: - Não se verificando a hipótese da alínea "e" desta Cláusula, comparece, neste ato, o(a,s) companheiro(a,s) do(a,s) Comprador(a,es,s), devidamente qualificado(a,s) no intróito deste instrumento, com quem vive em regime de união estável, dando sua integral anuência à alienação fiduciária em garantia, sem que tal concordância tenha reflexo de caráter registrário, pois não infringidos os princípios da especialidade subjetiva e da continuidade.

CLÁUSULA QUINQUAGÉSIMA QUARTA - Declarações do(a,s) VENDEDOR(a,es,s): - O(A,s) Vendedor(a,es,s) declara(m) sob as penas da lei civil e penal, que:

- a) não existem contra ele(a,s) distribuições de ações reais e pessoais reipersecutórias relativas ao(s) imóvel(is) objeto da venda e compra;
- b) não constituiu(ram), sobre o(s) mesmo(s) imóvel(is), nenhum ônus real;
- c) em se tratando de imóvel(is) integrante(s) de condomínio, estão quitadas todas as suas obrigações condominiais relativas ao(s) mesmo(s), existentes até a presente data.
- d) no caso de ser pessoa física, solteira, viúva, divorciada ou separada judicialmente, o imóvel aqui objetivado não foi adquirido na constância de união estável prevista na Lei nº 9.278, de 10/05/96, razão pela qual é o seu único e exclusivo proprietário; caso contrário, tem eficácia o disposto no parágrafo único desta cláusula.

PARÁGRAFO ÚNICO: - Não se verificando a hipótese da alínea "d" desta Cláusula, comparece, neste ato, o(a,s) companheiro(a,s) do(a,s) Vendedor(a,es,s), devidamente qualificado(a,s) , no intróito deste instrumento, com quem vive em regime de união estável, dando sua integral anuência à alienação do imóvel objeto deste instrumento, sem que tal concordância tenha reflexo de caráter registrário, pois não infringidos os princípios da especialidade subjetiva e da continuidade.

CLÁUSULA QUINQUAGÉSIMA QUINTA - Certidão negativa de débitos fiscais: - O(a,s) Comprador(a,es,s) dispensa(m) a apresentação da certidão negativa de débitos fiscais, respondendo, nos termos da lei, solidariamente com o(a,s) Vendedor(a,es,s), pelo pagamento dos débitos dessa natureza, porventura existentes sobre o(s) imóvel(is) objeto do presente instrumento.

Rubrica das partes

CLÁUSULA QUINQUAGÉSIMA SEXTA - O(A,s) Comprador(a,es,s) e o(a,s) Vendedor(a,es,s) declaram que estão cientes de que:

- a) se o presente instrumento não for apresentado ao Credor no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de sua assinatura, devidamente registrado no Serviço de Registro de Imóveis competente, operar-se-á o cancelamento de pleno direito deste contrato, arcando eles(as) com os prejuízos de tal fato decorrentes.
- b) as importâncias devidas ao(à,s) Vendedor(a,es,s), referentes ao valor líquido do financiamento, constante do item 9, e ao valor do FGTS mencionado no item 4-A-2, serão liberadas e creditadas na conta-corrente mencionada no item 13 do Quadro Resumo, no prazo de até 3(três) dias úteis após o dia da entrega deste contrato ao Credor, devidamente registrado no Serviço de Registro de Imóveis competente.

CLÁUSULA QUINQUAGÉSIMA SÉTIMA – Pagamento e Financiamento de despesas acessórias com o processo de financiamento: - O(A,s) Comprador(a,es,s) concorda(m) e obriga(m)-se a pagar ao Credor, e este em incluir no valor financiado o valor constante do item 5-Bdo Quadro Resumo destinado às despesas e custas com a avaliação do imóvel, extração e juntada dos documentos necessários para análise da situação jurídica e fiscal da(s) parte(s) contratante(s) e do(s) imóvel(s) dado(s) em garantia do financiamento, bem como a da análise jurídica e operacional da documentação visando a regularidade da contratação dos atos jurídicos constantes neste instrumento.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: - Por solicitação do(a,s) Comprador(a,es,s), quando for o caso, o Credor concorda em incluir no valor do financiamento, a importância mencionada no item 5-C-1 ou 5-C-2 do Quadro Resumo, referente às despesas com custos cartorários e ITBI – Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – Inter Vivos.

PARÁGRAFO SEGUNDO: - Concluída a contratação, com o respectivo registro deste instrumento no Serviço de Registro de Imóveis competente, em cumprimento da obrigação de pagar contratada no “caput” desta cláusula o(a,s) Comprador(a,es,s) autoriza(m) o Credor a apropriar-se da importância destinada ao pagamento daquelas despesas, ressarcindo-se dos gastos incorridos e recebendo o que sobejar como pagamento do preço da análise do processo de financiamento, dando-se as partes, reciprocamente, plena, rasa e irrevogável quitação. O Credor, no caso de pagamento dos custos cartorários e de ITBI feito diretamente pelo(a,s) Comprador(a,es,s), liberará na mesma data prevista no item “b” da cláusula antecedente, ao(s) Comprador(a,es,s), o valor constante no item 5-C-2 do Quadro Resumo, através de crédito na conta corrente indicada no item 12 do Quadro Resumo.

PARÁGRAFO TERCEIRO – O(a) Comprador(a,es), no caso de autorizar(em) e concordar(em) que em seu(s) nome(s) o Credor leve o presente instrumento a registro junto ao competente Serviço de Registro de Imóveis, e efetue o pagamento dos respectivos custos cartorários e ITBI – Imposto sobre Transferência de Bens Imóveis, autoriza(m) o Credor a apropriar-se do valor constante no item 5-C-1, o correspondente aos gastos incorridos com os custos cartorários e ITBI, creditando a diferença, se houver, na conta informada no item 12 do Quadro Resumo.

PARÁGRAFO QUARTO: - Ocorrendo o cancelamento do contrato em decorrência da aplicação do disposto na alínea “a” da cláusula antecedente ou o distrato do presente negócio jurídico, o(a) Comprador(a,es,s) pagará(ão) o valor referente às despesas com o processo de financiamento, à vista, com moeda corrente do país.

CLÁUSULA QUINQUAGÉSIMA OITAVA - Repasse de Tributos e Encargos: - O(A,s) Comprador(a,es,s) declara(m) que:

- a) **estou ciente de que o Credor poderá repassar a mim(nós) o valor de tributos e encargos, que venham a ser criados e o aumento dos atuais, exigíveis pelas autoridades competentes em razão deste contrato;**
- b) **estou ciente de que o Credor me informará sobre as alterações antes do início da cobrança do valor a ser repassado.**

CLÁUSULA QUINQUAGÉSIMA NONA - Condições especiais: - Para que o(a,s) Vendedor(a,es,s) possa(m) cumprir a obrigação de venda ora contratada, quando for o caso, o Credor ou o Anuente, autoriza, expressamente, o Senhor Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente, a proceder o cancelamento do(s) ônus que pesa(m), exclusivamente sobre o(s) imóvel(is) objeto do presente instrumento, mencionado(s) no item 1 do Quadro Resumo, desde que, concomitantemente, seja registrada a favor do Credor, a alienação fiduciária instituída nos termos deste instrumento.

PARÁGRAFO ÚNICO: - Em virtude do cancelamento autorizado no "caput" desta cláusula, o(a,s) Vendedor(a,es,s) autoriza(m), expressamente o Credor a creditar a importância constante do item 9, na conta do contrato referido no item 1, ou a pagar neste ato, diretamente ao Anuente, a importância mencionada no item 10. O Anuente, em vista do recebimento do seu crédito hipotecário/fiduciário, compromete-se a cedê-lo ao Credor, na conformidade dos artigos 286 e seguintes do Código Civil, na hipótese de o presente instrumento, por qualquer motivo, deixar de ser registrado.

Rubrica das partes

CLÁUSULA SEXAGÉSIMA - Disposições Finais: - As partes aceitam as operações aqui consubstanciadas e o presente contrato em todas as suas cláusulas e condições, as quais leram e acharam conforme, autorizando que sejam processados, junto ao Serviço de Registro de Imóveis competente, quaisquer registros e averbações que se tornarem necessários ao seu fiel cumprimento, e requerendo ao Sr. Oficial que seja(m) fornecida(s), juntamente com as vias devolvidas, certidão(ões) de inteiro teor ou cópia(s) reprográfica(s) autenticada(s) da(s) matrícula(s), constando todos os atos praticados, conforme facultam os artigos 16 e seguintes da Lei nº 6.015/73.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: - A tolerância de uma das partes quanto ao descumprimento de qualquer obrigações pela outra parte, não significará renúncia ao direito de exigir a cumprimento da obrigação, nem perdão, nem alteração do que foi aqui contratado.

PARÁGRAFO SEGUNDO: - Nos termos do artigo 61, da Lei nº 4.380/64, o presente instrumento será obrigatoriamente rubricado, em todas as suas folhas, por todas as partes contratantes.

PARÁGRAFO TERCEIRO: - Todas as despesas decorrentes do presente contrato ou incidentes sobre qualquer um dos atos jurídicos ora contratados, correrão por conta do(a,s) Comprador(a,es,s).

PARÁGRAFO QUARTO: - Para reger as demandas que porventura surgirem decorrentes deste contrato, as partes obrigam-se a usar o foro da situação do imóvel objeto do financiamento ou da garantia, se este for diverso daquele, não se utilizando de qualquer outro.

Rubrica das partes
