

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE BEM  
IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO  
FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL 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 art. 61 e parágrafos da Lei nº 4.380/64, com as alterações introduzidas pela Lei nº 5.049/66 e Lei 9.514/97, as partes adiante qualificadas ajustam e contratam a presente operação de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel e Outras Avenças, de acordo com as seguintes cláusulas e condições:

---

**ITAÚ**

**ITAÚ UNIBANCO S.A.**, com sede em São Paulo - SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100 – Torre Olavo Setúbal, 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 seus representantes legais no final assinados e identificados, doravante denominado simplesmente Itaú.

---

**VENDEDOR(ES)**, doravante denominado simplesmente **VENDEDOR**

---

**COMPRADOR(ES)**, doravante denominado simplesmente **COMPRADOR**

---

**INTERVENIENTE QUITANTE**, doravante denominado simplesmente **INTERVENIENTE QUITANTE**

---

**QUADRO RESUMO:**

**1 - IMÓVEIS**

**2 - PREÇO DE VENDA DOS IMÓVEIS**

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

**3 - FORMA DE PAGAMENTO DO PREÇO DE VENDA**

A – Recursos do Comprador	
A-1 Recursos próprios	R\$
A-2 Recursos do FGTS	R\$
B – Recursos do financiamento	R\$

**4 - FINANCIAMENTO**

A – Valor destinado ao pagamento do preço	R\$
B – Valor destinado ao pagamento de despesas	
B-1 – Despesas acessórias ao financiamento	R\$
B-1(i) tarifa de avaliação de bens recebidos em garantia	R\$
B-1(ii) tarifa de reavaliação da garantia	R\$
B-1(iii) tarifa de análise de documentos complementar	R\$
B-1(iv) tarifa de garantia adicional	R\$
B-1(v) tarifa de 2º via de emissão de documentos	R\$
B-1(vi) tarifa de análise apólice habitacional de mercado	R\$
B-2 – Custos cartorários e ITBI pagos pelo Itaú	R\$
B-3 – Custos cartorários e ITBI pagos pelo Comprador	R\$
C – Valor total do financiamento (saldo devedor)	

**5 - CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO**

A - Taxa efetiva de juros anual nos 36 primeiros meses do prazo	%	
Taxa nominal de juros anual nos 36 primeiros meses do prazo		%
B - Taxa efetiva de juros mensal nos 36 primeiros meses do prazo		%
Taxa nominal de juros mensal nos 36 primeiros meses do prazo		%
C - Taxa efetiva de juros anual a partir do 37º mês até o final do prazo		%
Taxa nominal de juros anual a partir do 37º mês até o final do prazo		%
D - Taxa efetiva de juros mensal a partir do 37º mês até o final do prazo		%
Taxa nominal de juros mensal a partir do 37º mês até o final do prazo		%
E - Taxa efetiva de juros anual com benefício a partir do 37º mês até o final do prazo		%
Taxa nominal de juros anual com benefício a partir do 37º mês até o final do prazo		%
F - Taxa efetiva de juros mensal com benefício a partir do 37º mês até o final do prazo		%
Taxa nominal de juros mensal com benefício a partir do 37º mês até o final do prazo		%
G - Prazo de amortização	meses	
H - Periodicidade de reajustamento das prestações	Mensal	
I - Data de vencimento da primeira prestação	dd/mm/aaaa	
J - Custo Efetivo Total - CET (anual):		
Taxa de Juros (item A e C):	%	
Taxa de Juros com benefício (item A e E):	%	
K - Sistema de Amortização:		

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE BEM  
IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO  
FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS**

- nos 36 primeiros meses: Sistema de Amortização Crescente  
- a partir do 37º mês até o final do prazo Sistema de Amortização Constante

**6 - VALOR DA PRESTAÇÃO MENSAL NESTA DATA**

A - Valor da amortização da primeira prestação dos 36 primeiros meses	R\$
B - Valor dos juros à taxa dos 36 primeiros meses	R\$
C - Valor do prêmio de seguro - Morte e Invalidez Permanente	R\$
D - Valor do prêmio de seguro - Danos Físicos no Imóvel	R\$
E - Custos de Administração	R\$
F - Valor Total do Encargo Mensal	R\$

**7- VALOR LÍQUIDO A SER LIBERADO AO VENDEDOR** R\$

**8 - VALOR LÍQUIDO A SER LIBERADO AO COMPRADOR** R\$

**9 - VALOR LÍQUIDO A SER LIBERADO AO ANUENTE** R\$

**10- PERCENTUAL DE PARTICIPAÇÃO NA COBERTURA SECURITÁRIA**

A - Nome \_\_\_\_\_ Percentual \_\_\_\_\_

B – Apólice de Seguros: \_\_\_\_\_

**11- CONTA CORRENTE DO COMPRADOR E MODO DE PAGAMENTO**

Agência \_\_\_\_\_ nº da conta/DAC \_\_\_\_\_

Modo de Pagamento \_\_\_\_\_ {débito na conta corrente ou documento de cobrança (boleto ou assemelhado)}

**12- CONTA CORRENTE/POUPANÇA PARA CRÉDITO DO VALOR A SER PAGO AO VENDEDOR**

Nome \_\_\_\_\_ Banco \_\_\_\_\_ Agência \_\_\_\_\_ nº da conta/DAC \_\_\_\_\_ Percentual de Recebimento \_\_\_\_\_

**13- ENQUADRAMENTO DO FINANCIAMENTO:**

**14- PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DE INTIMAÇÃO:**

**15- VALOR ATRIBUÍDO AOS IMÓVEIS PARA EFEITO DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO**

Imóvel descrito no item _____ acima	R\$
Imóvel descrito no item _____ acima	R\$

**CLÁUSULAS E CONDIÇÕES**

1. **Venda e Compra**: O Vendedor é senhor e legítimo possuidor, livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou responsabilidades decorrentes de procedimentos judiciais ou extrajudiciais, quite de impostos, taxas e despesas condominiais até esta data, dos imóveis descritos e caracterizados no item 1 do Quadro Resumo deste Contrato (“Imóveis”).
  - 1.1. O Vendedor, pelo presente e na melhor forma de direito, vende ao Comprador os Imóveis pelo preço certo e ajustado constante no item 2 do Quadro Resumo. O preço é pago nesta data, na forma do item 3 do Quadro Resumo, sendo que o valor mencionado no item 3-B é pago por meio de financiamento concedido ao Comprador, na forma do disposto neste Contrato.

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE BEM  
IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO  
FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS**

---

- 1.2. O valor do financiamento destinado ao pagamento do preço de compra dos Imóveis, indicado no item 4-A, será liberado ao Vendedor por meio de crédito na conta-corrente ou poupança, conforme mencionado no item 7 do Quadro Resumo, no prazo de até 3 (três) dias úteis após a devolução deste Contrato ao Itaú, devidamente registrado no Serviço de Registro de Imóveis competente, acompanhado de ficha original de matrícula atualizada dos Imóveis, comprovando o efetivo e perfeito registro da garantia de alienação fiduciária aqui constituída. Os valores liberados serão acrescidos de remuneração equivalente à dos depósitos de poupança, nos termos da regulamentação bancária em vigor, a qual será paga líquida dos tributos incidentes.
- 1.3. A liberação ao Vendedor do valor correspondente aos recursos de FGTS, utilizados pelo Comprador para pagamento do preço dos Imóveis, estará sujeita às mesmas condições e prazo previstos na cláusula 1.2, acima. Tais valores serão acrescidos da remuneração estipulada nas regras de utilização do FGTS, estabelecidas pela Caixa Econômica Federal, na qualidade de Agente Operadora do FGTS.
- 1.4. O Vendedor outorga ao Comprador a mais plena, geral, rasa e irrevogável quitação do preço de venda dos Imóveis, para nada mais reclamar, a qualquer tempo.
- 1.5. O Vendedor, nesta data, transfere ao Comprador toda a posse, domínio, direito e ação que exerce sobre os Imóveis, obrigando-se por si, seus herdeiros e sucessores a tornar esta venda sempre boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção de direito. Todos os impostos, taxas e demais tributos que a partir desta data venham a incidir sobre os Imóveis correrão por conta do Comprador.
- 1.6. O Comprador e Vendedor, em comum acordo, declaram que dispensam a apresentação dos documentos enumerados no Decreto nº 93.240/86, inclusive as certidões fiscais e de feitos ajuizados, substituindo-as pela Certidão Atualizada de Inteiro Teor da Matrícula, apresentando-se, na data da entrega ao Itaú das vias contratuais assinadas, o comprovante de recolhimento do ITBI – Imposto de Transmissão de Bens Imóveis.
- 1.6.1. Quando for expressamente previsto pela Legislação Estadual, as certidões fiscais e de feitos ajuizados deverão ser apresentadas para o registro, sem prejuízo de outras exigidas pelo Registro de Imóveis.
- 1.7. Até a data de assinatura do presente Contrato, o Vendedor se responsabiliza expressamente por eventuais débitos oriundos de impostos, taxas e outros encargos incidentes sobre os Imóveis, passando, a partir dessa data, tal responsabilidade ser exclusivamente do Comprador.
- 1.8. O Vendedor e o Comprador declaram que responsabilizam-se, expressa e solidariamente, por eventuais débitos condominiais existentes até a data da assinatura do presente instrumento, sendo dispensada pelo Itaú a apresentação do Comprovante de Quitação de Débitos Condominiais, ficando o Itaú isento de qualquer responsabilidade sobre referidas cobranças.
- 1.8.1. O Vendedor e o Comprador, quando necessário, responsabilizam-se pela apresentação do Comprovante de Quitação de Débitos Condominiais diretamente ao Oficial de Registro de Imóveis competente.
- 1.9. **Caso não seja entregue ao Itaú a comprovação de registro deste Contrato e da garantia de alienação fiduciária nele constituída no prazo de 30 (trinta) dias a contar desta data, este Contrato será resolvido automaticamente e de pleno direito, extinguindo-se todas as relações jurídicas dele decorrentes e ficando o Itaú exonerado de sua obrigação de liberar os recursos referentes ao financiamento.**
- 
2. **Financiamento:** O Itaú, neste ato, concede ao Comprador financiamento imobiliário enquadrado conforme disposto no item 13 do Quadro Resumo, no valor constante no item 4-C do Quadro Resumo e pelo prazo total estipulado no item 5-G daquele Quadro, a fim de financiar ao Comprador: a) o pagamento de parte do preço de compra dos

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE BEM  
IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO  
FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS**

---

Imóveis; e b) as despesas acessórias relativas ao processo de financiamento e os custos cartorários e ITBI, relativos ao registro da presente venda e compra e alienação fiduciária, conforme especificado neste Contrato.

- 2.1. Ocorrendo atraso no recolhimento do ITBI, por culpa do Comprador, este arcará com a multa e juros moratórios decorrentes do atraso.
- 2.2. **O Comprador declara que, previamente à assinatura do presente Contrato, o Itaú ofereceu-lhe dois sistemas de amortização do financiamento distintos, sendo que optou livremente pelo sistema descrito na cláusula 4, abaixo.**

3. **Atualização Monetária: O saldo devedor do financiamento, correspondente, nesta data, ao montante indicado no item 4-C do Quadro Resumo, 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 da assinatura deste Contrato.**

- 3.1. O reajustamento do saldo devedor será feito antes da incidência dos juros devidos e antes da aplicação ao saldo devedor da amortização decorrente do pagamento de cada uma das prestações mensais.

4. **Prestações Mensais: O Comprador deverá quitar suas obrigações decorrentes deste Contrato por meio de prestações mensais, que incluirão: a) o valor, se financiado, das tarifas, dos custos e das despesas previstas neste Contrato; b) o valor relativo as prêmios de seguros; c) o valor relativo aos juros devidos naquele mês; e d) o valor relativo à cota de amortização do saldo devedor. A primeira prestação mensal vencerá na data especificada no item 5-I do Quadro Resumo. As demais prestações vencerão no mesmo dia dos meses subseqüentes.**

- 4.1. **Sistema de Amortização:** No período de vigência da maior taxa de juros indicada no item 5 do Quadro Resumo (Primeiro Período), a amortização do financiamento será feita através de prestações no valor constante no item 6-A do Quadro Resumo, atualizada conforme cláusula 4.1.2 deste Contrato, e no período de vigência da menor taxa de juros indicada no item 5 do Quadro Resumo (Segundo Período), a amortização do financiamento será feita através de prestações decrescentes e cotas de amortização constante.

4.1.1. O valor da primeira prestação do Primeiro Período do financiamento corresponde, nesta data, ao valor indicado no item 6-A do Quadro Resumo, resultando da soma da cota de amortização e dos juros, sendo a cota de amortização atualizada pelo mesmo critério descrito na cláusula 4.1.2 deste Contrato.

4.1.2. As prestações subseqüentes serão atualizadas mensalmente, no mesmo dia do mês designado para o seu vencimento, mediante a aplicação de percentual igual ao utilizado para 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.

4.1.3. Durante o primeiro período, o saldo devedor atualizado conforme disposto na cláusula 3 e observando o disposto na cláusula 3.1 deste Contrato, será amortizado mensalmente pelo valor equivalente à prestação paga, diminuída dos juros devidos naquele mês.

4.1.4. O valor da primeira prestação do Segundo Período do financiamento

corresponderá ao resultado da divisão do saldo devedor existente no 36º mês de amortização do financiamento pelo prazo total de amortização. O valor indicado no Cronograma de Retorno de Financiamento é meramente indicativo.

**4.1.5.** O valor de cada cota de amortização, inclusive o da primeira desse período, 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.

**4.1.6.** O valor do saldo devedor, após atualizado conforme disposto na cláusula 3 deste Contrato e observado o disposto na cláusula 3.1 deste Contrato, será diminuído do valor da cota de amortização na data do vencimento desta.

**4.1.7.** A cada prestação do financiamento, serão acrescidos os valores de Morte e Invalidez Permanente - MIP e dos Danos Físicos no Imóvel - DFI, além dos Custos de Administração, conforme previsto neste Contrato.

**4.2.** Juros: Os juros incorridos sobre o saldo devedor atualizado conforme disposto na cláusula 3 deste Contrato, durante todo o financiamento deverão ser pagos mensalmente, e encontram-se incluídos nas prestações mensais.

4.2.1. Os juros devidos em cada mês corresponderão ao resultado da aplicação, na data de vencimento da prestação, da taxa efetiva mensal vigente para aquele mês, descrita no item 5 do Quadro Resumo, sobre o valor do saldo devedor do financiamento, devidamente atualizado na forma da cláusula 4.6 deste Contrato, e antes da aplicação da amortização realizada naquele mês.

**4.3.** O valor dos juros mencionado no item 6-B do Quadro Resumo e o valor da prestação mensal mencionado no item 6-F daquele Quadro constituem meras estimativas. Os valores efetivamente devidos apenas poderão ser calculados após o reajuste monetário do saldo devedor, a ser realizado na data de vencimento da primeira prestação mensal.

4.3.1. O cronograma de retorno do financiamento, constante do anexo deste Contrato, contém estimativa dos valores devidos a cada mês pelo Comprador. O valor efetivamente devido dependerá do reajuste monetário mensal sofrido pelo saldo devedor, e poderá ser alterado por qualquer amortização extraordinária ou por aditamentos ou alterações deste Contrato.

**4.4.** **A taxa efetiva mensal de juros estabelecida para este Contrato para o Segundo Período é a prevista no item 5-D do Quadro Resumo, que corresponde à taxa efetiva anual prevista no item 5-C daquele Quadro, sendo as taxas efetivas mensal e anual de juros constantes do item 5-F e 5-E do Quadro Resumo, condição com benefício que o Comprador perderá se: a) deixar de efetuar o pagamento das prestações mensais por débito em conta corrente; ou b) tornar-se inadimplente.**

**4.4.1 Além das condições constantes nas letras "a" e "b" da cláusula 4.4 acima, o Comprador, se funcionário do Itaú, também perderá a condição com benefício das taxas efetivas mensal e anual de juros constantes dos itens 5-F e 5-E do Quadro Resumo se: a) perder o vínculo empregatício existente nesta data com o Itaú ou suas coligadas ou b) optar por qualquer outra Seguradora, que não seja a Seguradora Itaú.**

**4.5.** Estará caracterizada a inadimplência, para fins do previsto na cláusula 4.4, acima, caso o Comprador permaneça em mora por prazo superior a 15 dias, contados da data de vencimento da prestação.

**4.6.** **Ocorrendo extinção de qualquer das condições especiais previstas na cláusula 4.4, o Comprador está ciente e de acordo que sobre o seu financiamento passará a incidir a taxa efetiva mensal de juros estipulada no item 5-D do Quadro Resumo.**

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE BEM  
IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO  
FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS**

---

- 4.7. **Uma vez cancelada a taxa de juros com benefício, essa não voltará a ser aplicada, ainda que as condições dispostas na cláusula 4.4 voltem a ser cumpridas.**
- 4.8. Qualquer pagamento antes da data de seu respectivo vencimento, e que não constitua amortização extraordinária, terá o seu valor calculado como se o pagamento ocorresse na data regular de vencimento.
- 4.9. Qualquer alteração ou aditamento que venha a ser efetuada neste Contrato poderá alterar o valor ou a composição da prestação mensal. Nesse caso, o novo valor da prestação será determinado de acordo com as regras de referida alteração ou aditamento.
- 
5. **Seguros: O Comprador pagará, juntamente com as prestações mensais, os prêmios dos seguros de Danos Físicos dos Imóveis objeto da Alienação Fiduciária e, quando pessoa física, também o seguro de Morte e Invalidez Permanente.**
- 5.1. **A cobertura securitária inicia-se na data de celebração deste Contrato pela seguradora escolhida pelo Comprador, indicada no item 10.B do Quadro Resumo.**
- 5.2. Os valores dos Prêmios de Seguros nesta data Contrato são os constantes dos itens 6-C e 6-D do Quadro Resumo e o custo efetivo do seguro habitacional – CESH é o previsto no anexo 2 deste Contrato.
- 5.3. 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 sobre o valor do saldo devedor reajustado.
- 5.4. O valor do prêmio de seguro destinado à cobertura dos riscos de Danos Físicos dos Imóveis será reajustado mensalmente conforme índice definido na cláusula 3, acima.
- 5.5. **Na data do vencimento da primeira prestação, o Comprador pagará os prêmios dos seguros correspondentes ao primeiro e ao segundo mês de vigência dos seguros.**
- 5.6. **Os índices determinantes dos valores dos prêmios dos seguros aqui contratados serão revisados, conforme previsto nas condições da respectiva Apólice.**
- 5.7. O Comprador está ciente de que o Itaú figura como beneficiário das apólices de seguro, e está autorizado a receber, diretamente da Seguradora, as importâncias correspondentes às indenizações.
- 5.8. **O Comprador obriga-se a comunicar ao Itaú, de imediato, a ocorrência de qualquer sinistro coberto pelos seguros, e se compromete a dar conhecimento a seus beneficiários, logo após a assinatura deste Contrato, da existência dos seguros e da obrigatoriedade da comunicação estabelecida nesta cláusula.**
- 5.9. O Comprador declara-se ciente de que, em conformidade com a legislação pertinente, 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 10 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.
- 5.10. O Comprador, neste ato, assina o anexo 2 deste Contrato, concordando com as condições do seguro habitacional ali previstas.
- 
6. **Custos de Administração: O Comprador concorda em pagar mensalmente os Custos de Administração, cujo valor, nesta data, corresponde ao estipulado no item 6-E do Quadro Resumo. O montante relativo aos custos de administração está incluído nas prestações mensais.**
- 6.1. O valor dos Custos de Administração será reajustado na mesma periodicidade e com o mesmo percentual que se verificar na variação do valor máximo permitido e

regulamentado pelo Conselho Monetário Nacional. Caso este valor deixe de ser regulamentado, o reajustamento do mesmo ocorrerá anualmente no mês de julho de cada ano mediante aplicação da variação do IGP-M verificada no último ano.

7. **Pagamento e Financiamento de Despesas: O Comprador reconhece como devidas as despesas acessórias ao financiamento, indicadas no item 4-B-1, relacionadas à formalização desta operação. O Comprador solicita ao Itaú que lhe financie os valores relativos a essas despesas, incorporando-as ao saldo devedor do financiamento.**
- 7.1. O Comprador solicita ao Itaú que pague, em nome e por conta do Comprador, os custos cartorários e as despesas com o ITBI – Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – *Inter Vivos* indicados no item 4-B-2 do Quadro Resumo, incorporando os respectivos valores no saldo devedor do financiamento.
- 7.2. O Comprador solicita ao Itaú que lhe financie o montante equivalente aos custos cartorários e as despesas com o ITBI – Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – *Inter Vivos* indicados no item 4-B-3 do Quadro Resumo, que foram pagos pelo Comprador, incorporando referido montante no saldo devedor do financiamento.
- 7.3. Concluída a contratação, com o respectivo registro deste Contrato no Serviço de Registro de Imóveis competente, o Comprador autoriza o Itaú a reembolsar-se das importâncias mencionadas no item 4-B-1 e 4-B-2 do Quadro Resumo, relativos ao pagamento das despesas ali mencionadas. O Itaú liberará ao Comprador, na mesma data prevista para a liberação de valores ao Vendedor, o valor constante no item 4-B-3 do Quadro Resumo, por meio de crédito na conta corrente indicada no item 11 do Quadro Resumo.
- 7.4. Ocorrendo o cancelamento deste Contrato por qualquer motivo, o Comprador pagará, à vista, o valor das despesas com o financiamento, equivalente ao somatório dos itens 4-B-1, 4-B-2 e 4-B-3 do Quadro Resumo.
8. **Tarifas:** O Comprador tem ciência que o Itaú cobrará as tarifas relativas a serviços relacionados a este Contrato e que vierem a ser prestados por solicitação do Comprador, conforme Tabela Geral de Tarifas divulgada pelo Itaú.
9. **Custo Efetivo Total: O montante relativo, nesta data, aos juros, prêmios de seguro, tarifas, custos e despesas previstas neste Contrato foram considerados para o cálculo do Custo Efetivo Total – CET, informado no item 5-J do Quadro Resumo, que demonstra o custo total a ser incorrido pelo Comprador por força deste financiamento.**
10. **Forma de Pagamento:** Os pagamentos devidos pelo Comprador por força deste Contrato serão efetuados mediante débito em sua conta corrente mantida junto ao Itaú, cujo número e agência encontram-se mencionados no item 11 do Quadro Resumo, ou mediante liquidação de boleto de cobrança, à opção do Comprador.
- 10.1. **Caso opte por pagar por meio de débito em conta, o Comprador obriga-se a manter saldo suficiente em sua conta corrente na data do débito, e autoriza expressamente o Itaú a debitar a conta corrente, nas datas de seus vencimentos, os valores das prestações mensais. Nesse caso, serão igualmente debitados em conta corrente do Comprador os juros de mora e quaisquer outros encargos decorrentes do recebimento das prestações e seus acessórios com impontualidade, conforme disposto neste Contrato.**
- 10.2. Ocorrendo a opção por pagamento das prestações via boleto bancário, esses serão enviados ao endereço de correspondência do Comprador, constante dos cadastros do Itaú. O Comprador obriga-se a comunicar ao Itaú qualquer alteração no endereço de correspondência.
-

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE BEM  
IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO  
FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS**

---

- 10.2.1. Se, por qualquer motivo, o boleto não for recebido pelo Comprador até a data de vencimento da parcela, este se obriga a EFETUAR O PAGAMENTO EM QUALQUER AGÊNCIA DO ITAÚ.**
- 10.3.** A qualquer momento, o Comprador poderá alterar a forma de pagamento das prestações, solicitando o cadastramento de débito em conta corrente ou a emissão de boleto bancário, mediante documento escrito entregue ao Itaú, observado o disposto na cláusula 4.6, acima.
- 10.4.** Caso o Comprador tenha indicado no item 11 do Quadro Resumo conta corrente mantida junto ao Unibanco – União de Bancos Brasileiros S.A., até que ocorra a integração das agências do Itaú Unibanco S.A. e do mencionado Banco, sem prejuízo da condição especial contratada na cláusula 4.6 deste Contrato, a cobrança das prestações mensais será efetuada por boleto bancário. Ocorrendo referida integração, as prestações passarão a ser cobradas por débito em conta corrente.
- 
- 11. Amortização Extraordinária:** É assegurado ao Comprador, em dia com as suas obrigações, o direito de liquidar ou amortizar a dívida antes do vencimento. A amortização extraordinária terá como consequência a redução do prazo ou do valor das prestações mensais, conforme escolha do Comprador.
- 11.1. Antes da imputação ao saldo devedor do pagamento extraordinário realizado:** a) o saldo devedor será reajustado “pro-rata-die”, no período compreendido entre a data da assinatura, ou do último reajustamento efetuado, e a data do evento, pelo índice especificado na cláusula 3, acima; e b) sobre o saldo devedor reajustado incidirão os juros contratuais também calculados “pro rata die”. Os valores referentes ao pagamento extraordinário serão então utilizados na seguinte ordem: a) liquidação das despesas, tarifas e prêmios de seguro até então devidos; b) liquidação dos juros incidentes “pro rata die”; e c) amortização do saldo devedor reajustado “pro rata die”.
- 
- 12. Quitação:** Com o pagamento integral do saldo devedor, o Itaú dará quitação ao Comprador com relação a suas obrigações decorrentes deste Contrato, servindo o documento para cancelamento da garantia de alienação fiduciária ora constituída.
- 
- 13. Mora: Caso o Comprador incorra em mora com relação a qualquer de suas obrigações decorrentes deste Contrato, inclusive de pagamento dos juros incorridos, das despesas e tarifas devidas, do prêmio dos seguros contratados e da amortização mensal do saldo devedor, sobre os valores devidos e não pagos incidirão:** a) reajuste monetário desde a data do vencimento até a data do efetivo pagamento pela aplicação, "pro rata die", do índice mencionado na cláusula 3, acima; b) juros moratórios que corresponderão à taxa constante do item 5-B do Quadro Resumo, acrescida de 1% a.m.; e c) multa moratória de 2% (dois por cento), calculada sobre as quantias em atraso reajustadas e acrescidas dos juros moratórios aqui estipulados.
- 
- 13.1.** A mora do Comprador caracterizar-se-á pelo simples não pagamento, na data de seu vencimento, de qualquer obrigação decorrente deste Contrato, independentemente de qualquer notificação ou interpelação, judicial ou extrajudicial.
- 
- 14. Vencimento Antecipado:** Além dos casos previstos neste Contrato e dos contidos na lei, a dívida do Comprador decorrente deste financiamento vencerá automática e antecipadamente, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, caso: a) o Comprador incorra em mora; b) o Comprador deixe de cumprir qualquer obrigação assumida neste Contrato; c) o Comprador ceda ou transfira a terceiros os direitos e obrigações, ou por qualquer forma alienar os Imóveis, sem o prévio e expresse consentimento do Itaú; d) o

Comprador deixe de purgar a mora caso seja para tanto intimado nos termos da cláusula 17, abaixo; e) contra o Comprador for movida qualquer ação, execução ou decretada qualquer medida judicial que, de algum modo, afete os Imóveis, no todo ou em parte; f) Comprador tornar-se insolvente ou, como empresário, requerer recuperação judicial ou vier a falir; g) se verifique não ser verdadeira qualquer das declarações feitas neste Contrato; h) se o Comprador deixar de recolher, ou deixar de apresentar quando solicitado pelo Itaú, os recibos comprobatórios dos pagamentos de todos os tributos, impostos, taxas ou quaisquer outras contribuições, condomínios, contribuições associativas ou foro, lançados ou que seja dívida própria dos Imóveis; i) forem desapropriados qualquer dos Imóveis; j) o Comprador não mantenha os Imóveis em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, ou realizar, sem prévio e expresso consentimento do Itaú, obras de demolição, alteração ou acréscimo, que comprometam a manutenção ou realização das garantias; k) se houver uso indevido dos Imóveis; ou l) o Comprador não substitua ou reforce a garantia nos termos deste Contrato.

- 14.1. No caso de vencimento antecipado, o Comprador deverá liquidar a totalidade de suas obrigações pecuniárias decorrentes deste financiamento no prazo de 48 (quarenta e oito) horas a contar do evento que acarretou o vencimento antecipado.
15. **Alienação Fiduciária: Para garantir o cumprimento de todas e quaisquer obrigações pecuniárias, inclusive as referentes à restituição de principal e ao pagamento de juros, encargos, comissões, tarifas, prêmios de seguro, multas e encargos moratórios, assumidas neste Contrato, o Comprador aliena ao Itaú, em caráter fiduciário, a totalidade dos Imóveis objeto do financiamento, identificados no item 1 do Quadro Resumo, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97.**
- 15.1. Por força da alienação fiduciária, o Comprador cede e transfere ao Itaú a propriedade fiduciária e a posse indireta sobre os Imóveis, reservando-se a posse direta, podendo, enquanto adimplente, utilizar livremente os Imóveis, por sua conta e risco.
- 15.2. A propriedade fiduciária abrange os Imóveis e todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações neles acrescidas e vigorará até a quitação total e final das obrigações do Comprador decorrentes deste Contrato.
16. **Obrigações decorrentes da garantia:** O Comprador compromete-se a manter os Imóveis em perfeito estado de segurança e habitabilidade, e a pagar pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre os Imóveis ou que sejam inerentes à garantia, tais como contribuições devidas ao condomínio de utilização do edifício.
- 16.1. O Comprador obriga-se a fazer às suas custas, dentro do prazo da notificação que lhe 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 Itaú. O cumprimento desta obrigação poderá ser fiscalizado pelo Itaú obrigando-se o Comprador a permitir o ingresso de pessoa credenciada a executar as vistorias periódicas.
- 16.2. Se o Itaú vier a pagar algum dos encargos inerentes ao imóvel dado em garantia, o Comprador deverá reembolsá-lo dentro de 30 (trinta) dias, contados do recebimento de sua comunicação
- 16.3. No prazo de 120 (cento e vinte) dias, contados da comunicação do Itaú, o Comprador substituirá ou reforçará a garantia se houver deterioração dos Imóveis.
17. **Intimação de Pagamento:** Decorrido o prazo de carência determinado no item 14 do Quadro Resumo, contado do vencimento da prestação em atraso, o Itaú, ou seu cessionário, poderá fazer intimar o Comprador, nos termos do art. 26, §1º da

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE BEM  
IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO  
FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS**

---

**Lei nº 9.514/97, indicando-lhe prazo para que purgue a mora com o pagamento das prestações vencidas e as que se vencerem no curso da intimação, acrescidas dos encargos previstos neste Contrato.**

- 17.1. O simples pagamento da prestação, sem atualização monetária e sem os acréscimos moratórios de que trata este Contrato não configurará a purga da mora para os efeitos legais.
- 17.2. A intimação será realizada pelo Oficial do Serviço de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localizar os Imóveis, ou, a critério desse, por seu preposto ou pelo Serviço de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação dos Imóveis, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou ainda, pelo Correio, com aviso de recebimento.
- 17.3. Se o destinatário da intimação se encontrar em local incerto e não sabido, certificado pelo Oficial do Serviço de Registro de Imóveis ou pelo Oficial de Títulos e Documentos, a intimação será realizada por edital publicado por 3 (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.
- 17.4. Se a mora for purgada por cheque, este deverá ser exclusivamente cheque OP (Ordem de Pagamento), nominativo ao Itaú ou a quem expressamente indicado na intimação.
- 17.5. Eventual diferença entre o valor pago e o valor devido deverá ser paga pelo Comprador juntamente com a primeira ou com a segunda prestação que se vencer após a purgação da mora no Serviço de Registro de Imóveis.
- 17.6. Purgada a mora perante o Serviço de Registro de Imóveis, convalidarão as obrigações do Comprador e a garantia de alienação fiduciária.

**18. Consolidação da Propriedade: Na hipótese de o Comprador deixar de purgar a mora no prazo assinalado, o Oficial do Registro de Imóveis certificará o fato e promoverá a averbação da consolidação da propriedade em nome do Itaú ou seus sucessores.**

- 18.1. O Comprador deverá desocupar os Imóveis no dia seguinte ao da consolidação da propriedade plena em nome do Itaú, deixando-os livres e desimpedidos de pessoas e coisas, sob pena de pagamento ao Itaú, ou àquele que tiver adquirido o Imóvel em leilão, a título de taxa de ocupação do Imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a 1% (um por cento) do valor de avaliação dos Imóveis estipulado neste Contrato, acrescido da variação do IGP-M, sem prejuízo de sua responsabilidade pelo pagamento: a) do foro e das despesas de água, luz e gás referentes aos Imóveis; b) de todas as despesas e contribuições devidas ao condomínio de utilização ou à associação que congregue os moradores do conjunto imobiliário integrado pelos Imóveis; c) de todas as despesas necessárias à reposição do Imóvel ao estado em que o recebeu.
- 18.2. **Não ocorrendo a desocupação dos Imóveis pelo Comprador, no prazo e forma aqui ajustados, independentemente da penalidade estipulada na cláusula 18.1, acima, o Itaú, o adquirente dos Imóveis ou seus sucessores poderão propor ação de reintegração de posse contra o Comprador, sem prejuízo da cobrança e execução do valor da taxa de ocupação e demais despesas previstas neste Contrato. O Comprador declara-se ciente de que, nos termos do art. 30 da Lei nº 9.514/97, tal reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias.**
- 18.3. A penalidade diária referida na cláusula 18.1 será exigível desde a data da alienação dos Imóveis em leilão até a data em que o Itaú ou seus sucessores, vier a ser imitado na posse do Imóvel.

- 18.4. O Comprador responde pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam sobre os Imóveis, até a data em que efetivamente transfira a posse dos Imóveis ao Itaú, seus sucessores ou a quem ele indicar.
19. **Venda dos Imóveis: Uma vez consolidada a propriedade plena ao Itaú ou seus sucessores, por força da mora não purgada, os Imóveis serão alienados a terceiros extrajudicialmente, por meio de leilões públicos, realizados de acordo com o previsto no art. 27 da Lei 9.514/97.**
- 19.1. Os leilões serão conduzidos por leiloeiro oficial, legalmente habilitado para tanto e eleito pelo Itaú, ao qual será devida comissão à taxa que se praticar para esse tipo de leilão no local em que este for realizado.
- 19.2. **O primeiro público leilão será realizado no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da data do registro da consolidação da plena propriedade em nome do Itaú. O preço mínimo de venda dos Imóveis, nesse primeiro público leilão, corresponderá ao valor de avaliação estipulado no item 15 do Quadro Resumo, o qual será atualizado pela variação do IGP-M, ou, no caso de sua extinção, pelo mesmo índice de atualização do saldo devedor do financiamento. O valor de avaliação do Imóvel poderá, ainda, a critério exclusivo do Itaú, ser revisto por meio de nova avaliação, realizada por companhia idônea a ser por ele indicada, incluindo-se os custos da nova avaliação no saldo devedor.**
- 19.3. Considera-se incluído no valor do preço mínimo de venda o valor de todas e quaisquer benfeitorias, necessárias, úteis e voluptuárias, executadas pelo Comprador nos Imóveis.
- 19.4. Não havendo, no primeiro público leilão, oferta em montante igual ou superior ao preço mínimo de venda dos Imóveis, conforme acima estipulado, o Itaú promoverá segundo público leilão, no prazo de até 15 (quinze) dias, contado da data da realização do primeiro público leilão.
- 19.5. **O preço mínimo de venda dos Imóveis no segundo público leilão, equivalerá ao somatório do valor das obrigações do Comprador decorrentes deste Contrato, inclusive prêmios de seguros, tarifas e demais despesas, acrescidas dos juros e encargos moratórios incorridos até a data da realização do segundo público leilão, e dos seguintes valores que porventura não tenham sido pagos: a) contribuições devidas ao condomínio de utilização, ou contribuições devidas a associação de moradores ou entidade assemelhada; b) despesas de água, luz e gás referentes ao Imóvel; c) Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes sobre a propriedade ou a posse dos Imóveis; d) ITBI e laudêmio, e demais custos e despesas, inclusive despesas de cobrança, eventualmente devidos por força da consolidação da propriedade plena do Imóvel em nome do Itaú; e) encargos e custas de intimação do Comprador; f) encargos e custas com os leilões, inclusive com a publicação do edital de anúncio de ambos os leilões; g) a comissão devida ao leiloeiro; h) custos de avaliação dos Imóveis; i) valor dos reparos efetuados pelo Itaú, necessários à reposição dos Imóveis em idêntico estado de quando foi entregue ao Comprador; e j) taxa de ocupação dos Imóveis, conforme prevista neste Contrato.**
- 19.6. Os leilões serão realizados no local da situação dos Imóveis, na capital do Estado em que este se localiza, ou no local da sede do Itaú, conforme opção desse, e serão anunciados mediante edital, publicado por 3 (três) vezes, ao menos, devendo mediar, entre a primeira publicação e a realização do leilão nela anunciado, pelo menos, 10 (dez) dias. As publicações do edital serão efetuadas em jornal de grande circulação no local de realização do leilão e no local de situação do Imóvel, elegendo-se, preferencialmente, jornais editados naquelas localidades.
-

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE BEM  
IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO  
FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS**

---

- 19.7. A venda do Imóvel em qualquer dos públicos leilões far-se-á sempre pelo critério de maior lance, respeitado, todavia, o preço mínimo de venda acima estabelecido.
- 19.8. Realizada a venda do Imóvel em qualquer dos públicos leilões, o Itaú, na qualidade de proprietário pleno e possuidor indireto do Imóvel, transferirá ao licitante vencedor toda a propriedade e posse que sobre ele exerce, bem como receberá o preço pago pelo licitante vencedor, e utilizará os valores para liquidar as obrigações do Comprador decorrentes deste Contrato, acrescidas dos juros e encargos moratórios até a data da realização do leilão, e do valor das obrigações do Comprador descritas na cláusula 19.5, acima, que se encontrem vencidas e não pagas.
- 
20. **Prestação de Contas:** Após liquidadas suas obrigações decorrentes deste Contrato, o Comprador terá direito à restituição do eventual saldo restante do preço recebido pela venda dos Imóveis. O pagamento desse saldo será realizado no prazo de 5 (cinco) dias a contar da venda dos Imóveis e importará em recíproca quitação.
- 20.1. Nos termos do §4º ao art. 27 da Lei nº 9.514/97, considerar-se-á incluída no valor restituído ao Comprador a indenização pelas benfeitorias, úteis, necessárias ou voluptuárias por ele realizadas nos Imóveis, não podendo esse reclamar o pagamento de qualquer outra quantia, a qualquer título.
- 20.2. Caso não haja saldo a ser restituído, não será devida ao Comprador, nos termos do §4º ao art. 27 da Lei nº 9.514/97, qualquer indenização pelas benfeitorias, úteis, necessárias ou voluptuárias por ele realizadas, não cabendo ao Comprador qualquer direito de retenção dos Imóveis.
- 20.3. **Caso no segundo público leilão não haja licitantes ou não seja oferecido lance que equivalha, pelo menos, ao valor mínimo acima estipulado, a dívida do Comprador decorrente deste Contrato estará quitada. Nesse caso, o Itaú disponibilizará o respectivo documento, no prazo de 5 (cinco) dias contados da data do segundo leilão, e estará exonerado da obrigação de vender os Imóveis por meio de público leilão. O Itaú, ainda, não estará obrigado a entregar ao Comprador qualquer quantia, a qualquer título, e nem estará obrigado a indenizá-lo pelas benfeitorias, úteis, necessárias ou voluptuárias por ele realizadas nos Imóveis, nos termos do §5º ao art. 27 da Lei 9.514/97, não cabendo ao Comprador qualquer direito de retenção dos Imóveis.**
- 20.4. Caso haja a venda do Imóvel em qualquer dos dois públicos leilões previstos na cláusula 19, acima, o Itaú manterá, em seus escritórios, à disposição do Comprador, a correspondente prestação de contas pelo período de 12 (doze) meses, contados da realização do primeiro leilão.
- 
21. **Locação do Imóvel Alienado Fiduciariamente:** Se os Imóveis estiverem locados, o Itaú, conforme previsto no §7º ao art. 27 da Lei nº. 9.514/97, poderá denunciar a locação, no prazo de 90 (noventa) dias contados da data da consolidação da propriedade plena em seu nome, devendo os locatários desocupar os Imóveis em até 30 (trinta) dias contados da realização da denúncia.
- 21.1. Será considerada ineficaz, e sem qualquer efeito perante o Itaú, a contratação ou a prorrogação de locação do imóvel alienado fiduciariamente por prazo superior a 1 (um) ano sem concordância por escrito do Itaú.
- 
22. **Alteração da Poupança:** O financiamento é provido por recursos captados no âmbito do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE, sujeitando-se às regras do Sistema Financeiro da Habitação – SFH. Dessa forma, havendo alteração do critério de cálculo de atualização 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.

- 22.1.** 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.
- 22.2.** As partes acordam também que a ocorrência de majoração da taxa de juros 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 incidente sobre os depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física).
- 
- 23.** **Outorga de Poderes:** O Comprador, em caráter irrevogável e irretratável, como condição de negócio, constitui o Itaú seu procurador, até a solução da dívida, para representá-lo junto a Companhias Seguradoras referente aos seguros objeto deste instrumento e cartórios. O Comprador e o Vendedor, se pessoa diferente do Itaú, outorgam, ainda, poderes ao Itaú para representá-los nos instrumentos de re- ratificação do presente, que se tornarem necessários para suprir equívocos ou omissão, especialmente quanto ao 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.
- 23.1.** No caso de desapropriação dos Imóveis alienados, o Itaú fica autorizado a receber 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 Comprador. Se a indenização for inferior ao saldo da dívida, o Itaú promoverá a cobrança da diferença diretamente do Comprador.
- 23.2.** Havendo mais de um Comprador, inclusive cônjuge, qualquer que seja o regime de bens, esses se constituem, reciprocamente, em caráter irrevogável e irretratável, 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.
- 
- 24.** **Declarações do Comprador:** O Comprador declara expressamente, sob as penas da lei civil e penal, que: a) está ciente das condições em vigor para os seguros contratados; b) está ciente e de acordo com a comunicação aos Órgãos de Proteção ao Crédito na hipótese de impontualidade no pagamento das prestações; c) no caso de ser pessoa física, solteira, viúva, divorciada ou separada judicialmente, não se encontra atualmente na constância de união estável e; d) as declarações prestadas na “Declaração de Saúde” para fins de análise de aceitação de inclusão de proposta de financiamentos no Seguro Habitacional, foram prestadas de próprio punho, e que no caso de não serem verdadeiras, ou serem omissas ou incompletas, acarretará na perda de direito à indenização securitária.
- 
- 25.** **Declarações do Vendedor:** O Vendedor declara sob as penas da lei civil e penal, que: a) não constituiu, sobre os Imóveis, nenhum ônus real; b) em se tratando de Imóveis integrantes de condomínio, estão quitadas todas as suas obrigações condominiais relativas aos mesmos, existentes até a presente data; e c) no caso de ser pessoa física, solteira, viúva, divorciada ou separada judicialmente, os

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE BEM  
IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO  
FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS**

---

Imóveis não foram adquiridos na constância de união estável prevista na Lei 9.278/96, razão pela qual é o seu único e exclusivo proprietário.

26. **Declarações do Vendedor e do Comprador:** O Vendedor e o Comprador, se pessoas físicas, declaram, sob as penas da Lei: a) que não estão vinculados à Previdência Social, como empregadores, e que não são contribuintes na qualidade de produtores rurais, não estando, portanto, sujeitos às obrigações previdenciárias abrangidas pelo INSS - Instituto Nacional do Seguro Social. Na hipótese de serem contribuintes da Previdência Social, deverá ser apresentada, por ocasião de registro deste Contrato no Serviço de Registro de Imóveis competente, a necessária Certidão Negativa de Débito expedida pelo INSS; e b) que seus estados civis são os constantes de suas qualificações neste Contrato e que não têm quaisquer responsabilidades provenientes de tutela, curatela ou testamentária.
- 26.1. O Vendedor e o Comprador declaram, ainda, que contra qualquer deles 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 os Imóveis.
- 26.2 O Vendedor e o Comprador declaram, sob as penas da lei, que seus dados cadastrais e demais informações mencionadas nos formulários de contratação deste financiamento são verdadeiros e permanecem atualizados até esta data. O Comprador obriga-se a comunicar ao Itaú qualquer alteração que ocorre nesses dados.
27. **Certidões:** O Vendedor e o Comprador, quando pessoas jurídicas, comprovarão a inexistência de débito perante a Fazenda Nacional que trata o artigo 257 do Decreto 3048/99, com apresentação das Certidões emitidas pela Secretaria da Receita Federal do Brasil e pela Receita Federal do Brasil, e da Certidão Conjunta emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil e Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, por ocasião do registro deste contrato no Serviço de Registro de Imóveis, desde que não estejam isentos de apresentação na forma da lei.
28. **Cancelamento de Ônus:** Para que o Vendedor possa cumprir a obrigação de venda ora contratada, quando for o caso, o Itaú ou o Anuente, autoriza, expressamente, o Senhor Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente, a proceder o cancelamento dos ônus que pesam sobre os Imóveis, mencionados no item 1 do Quadro Resumo, desde que, concomitantemente, seja registrada a favor do Itaú, a Alienação Fiduciária instituída nos termos deste Contrato.
- 28.1. Em virtude do cancelamento autorizado nesta cláusula, o Vendedor autoriza, expressamente o Itaú a creditar em favor do credor do gravame cancelado, a importância constante do item 9 do Quadro Resumo. O Anuente, em vista do recebimento do seu crédito, compromete-se a cedê-lo ao Itaú juntamente com suas garantias, em conformidade com o disposto nos artigos 286 e seguintes do Código Civil, na hipótese de o presente Contrato, por qualquer motivo, deixar de ser registrado.
29. **Sistema de Informações de Crédito – SCR:** A finalidade do SCR é prover o Banco Central do Brasil de informações sobre operações de crédito para supervisão do risco de crédito e intercâmbio de informações entre instituições financeiras.
- 29.1. **O Comprador autoriza o Itaú, e as sociedades sob controle direto ou indireto do Itaú Unibanco Holding S.A., a qualquer tempo, mesmo após a extinção desta operação, a:** a) fornecer ao Banco Central, para integrar o SCR, informações sobre

**o montante de suas dívidas a vencer e vencidas, inclusive as em atraso e as operações baixadas com prejuízo, bem como o valor das coobrigações assumidas pelo Comprador e das garantias por ele prestadas, e b) consultar o SCR sobre eventuais informações nele existentes com relação ao Comprador.**

- 29.2. O Comprador declara que está ciente de que a consulta ao SCR depende da autorização prévia e que eventual consulta anterior, para fins desta contratação, foi realizada sob autorização, ainda que verbal.
- 29.3. O Comprador declara que está ciente de que pode ter acesso, a qualquer tempo, aos dados do SCR pelos meios colocados à sua disposição pelo Banco Central e, em caso de divergência nos dados do SCR fornecidos pelo Itaú, ou/e sociedade sob controle direto ou indireto do Itaú Unibanco Holding S.A., poderá solicitar sua correção, exclusão ou registro de anotação complementar, inclusive de medidas judiciais, mediante solicitação escrita e fundamentada ao Itaú.
- 
30. **Solução Amigável de Conflitos:** Para a solução amigável de eventuais conflitos relacionados a este Contrato, o Comprador poderá dirigir seu pedido ou reclamação à Central de Atendimento Itaú Imobfone (4004-7051) (capitais e regiões metropolitanas) ou 0300-7897051 (demais localidades), em dias úteis, das 9 às 18 horas. O Itaú coloca ainda à disposição do Comprador o SAC – Itaú (0800-7280728), o SAC exclusivo para atendimento ao deficiente auditivo e de fala (0800-7221722) e o Fale Conosco ([www.itaubr.com.br](http://www.itaubr.com.br)) todos os dias, 24 horas. Se não for solucionado o conflito, o Comprador poderá recorrer à Ouvidoria Corporativa Itaú (0800-5700011) em dias úteis das 9 às 18 horas, ou através da Caixa Postal nº 67.600 – CEP 03162-971.
- 
31. **Cessão e Transferência pelo Itaú:** O Itaú poderá ceder ou transferir, no todo ou em parte, seus direitos decorrentes deste Contrato, inclusive pela emissão de Cédula de Crédito Imobiliário – CCI, hipótese em que a propriedade fiduciária do imóvel objeto da garantia será transmitida ao cessionário, ficando este sub-rogado em todos os direitos e obrigações, ações do Itaú, inclusive seguros.
- 
32. **Cessão e Transferência pelo Comprador:** O Comprador poderá transmitir os direitos de que seja titular sobre os Imóveis, desde que haja prévia e expressa anuência do Itaú, inclusive com a aprovação de crédito e cadastro do cessionário da dívida, o qual deverá assumir integralmente as obrigações previstas neste Contrato.
- 
33. **Solidariedade:** Caso figure na qualificação das partes deste contrato mais de um Comprador, todas essas pessoas declaram-se solidariamente responsáveis por todas as obrigações descritas neste Contrato decorrentes do financiamento ora concedido e, entendendo-se as referências feitas neste instrumento ao Comprador abrangentes a todas as referidas pessoas.
- 
34. **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 sejam fornecidas, juntamente com as vias devolvidas, certidões de inteiro teor ou cópias reprográficas autenticadas das matrículas, constando todos os atos praticados, conforme facultam os artigos 16 e seguintes da Lei nº 6.015/73.
- 34.1. A tolerância de uma das partes quanto ao descumprimento de qualquer obrigação pela outra parte, não significará renúncia ao direito de exigir a cumprimento da obrigação, nem perdão, nem alteração do que foi aqui contratado.
- 34.2. **Todas as despesas decorrentes do presente Contrato ou incidentes sobre qualquer um dos atos jurídicos ora contratados correrão por conta do Comprador.**
-

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE BEM  
IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO  
FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS**

---

- 35.** O Comprador declara que utilizará este imóvel exclusivamente de acordo com a finalidade indicada no item 1 do Quadro Resumo, comprometendo-se a regularizar sua situação perante a Prefeitura, caso exista qualquer divergência de informações quanto à sua destinação.
- 35.1.** Se o Comprador utilizar o imóvel para finalidade diversa da prevista na cláusula acima, deverá ressarcir o Itaú de todos os custos decorrentes de eventual desenquadramento deste financiamento, sem prejuízo do previsto na cláusula 14 deste contrato.
- 36.** **Foro:** Para reger as demandas que porventura surgirem decorrentes deste Contrato, as partes obrigam-se a usar o foro da situação dos Imóveis, com exclusão de qualquer outro.

E por estarem juntos e contratados, assinam o presente em 04 (quatro) vias de igual teor, na presença de 02 (duas) testemunhas adiante nomeadas.

São Paulo, [dia/mês/ano]

\_\_\_\_\_  
Itaú Unibanco S.A.

\_\_\_\_\_  
[nome do Interveniente Quitante]

\_\_\_\_\_  
[nome do Vendedor]

\_\_\_\_\_  
[nome do Comprador]

\_\_\_\_\_  
[nome do Anuente]

**ANEXO 1**

**CRONOGRAMA DE RETORNO DE FINANCIAMENTO**

Nº | Venc/o. | Cota Amort.(\*)| Juros(\*) | Amort. | Custos de Adm. | DFI | MIP | PM | Sdo.Dev.(\*)  
e juros

MODELO

**LEGENDA**

**MIP** = Seguro Morte e Invalidez Permanente  
**DFI** = Seguro Danos Físicos no Imóvel  
**PM** = Prestação Mensal

**OBSERVAÇÕES**

(\*) Os valores acima demonstrados serão atualizados mensalmente.  
Cronograma válido, desde que não seja efetuada nenhuma alteração neste financiamento, ou nenhuma amortização extraordinária.

**ANEXO 2:**

**SEGURO HABITACIONAL**

A - O Comprador declara que o Itaú lhe ofereceu mais de uma opção de apólice de sociedades seguradoras diferentes e que manifestou livremente sua escolha pela seguradora indicada no item 10.B do Quadro Resumo deste Contrato.

B – Custo Efetivo do Seguro Habitacional – CESH: \_\_\_\_%

Custo Efetivo do Seguro Habitacional: O valor percentual do CESH, acima, foi informado ao Itaú pela seguradora escolhida pelo Comprador, identificada no item 10.B do Quadro Resumo deste Contrato. Foram considerados para o cálculo do CESH os valores cobrados pela seguradora a título de prêmio, incluídos todos tributos, tarifas e demais despesas decorrentes da contratação das coberturas obrigatórias contra morte e invalidez permanente e contra danos físicos ao imóvel.