

**ESCRITURA DE COMPRA E VENDA, COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DO  
IMÓVEL EM GARANTIA DE PAGAMENTO E OUTRAS AVENÇAS**

De um lado, como PROMITENTE VENDEDORA e mais adiante CREDORA, doravante denominada simplesmente por “**VENDEDORA**” ou “**CREDORA**”, as empresas: (a)... e, de outro lado, como COMPROMISSÁRIO COMPRADOR e mais adiante DEVEDOR FIDUCIÁRIO, doravante denominado simplesmente por “**COMPRADOR**” ou “**DEVEDOR**”, o(a) Sr(a):

NOME: [REDACTED]

RG: [REDACTED] CPF/MF: [REDACTED] NACION.: [REDACTED]

DATA NASC.: [REDACTED] / [REDACTED] / [REDACTED] ESTADO CIV.: [REDACTED] PROF.: [REDACTED]

DATA CASAMENTO: [REDACTED] REGIME: [REDACTED]

CÔNJUGE: [REDACTED]

RG: [REDACTED] CPF/MF: [REDACTED] NACION.: [REDACTED] DATA NASC.: [REDACTED]

PROF.: [REDACTED] TEL.RES.: ( [REDACTED] ) [REDACTED] TEL.CEL.: ( [REDACTED] ) [REDACTED]

TEL. CML.: TEL.RES.: ( [REDACTED] ) [REDACTED] E-MAIL: [REDACTED] @ [REDACTED]

END.RESID.: [REDACTED] Nº [REDACTED] BAIRRO: [REDACTED]

CIDADE: [REDACTED] ESTADO: [REDACTED] CEP: [REDACTED]

têm entre si justo e contratado, na melhor forma de direito, o que a seguir se estabelece:

**I - DO IMÓVEL:**

**1.1. DO OBJETO DO PRESENTE CONTRATO.** A **VENDEDORA** declara ser senhora e legítima possuidora a justo título e de forma absolutamente livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus, impostos, taxas, dívidas, dúvidas ou despesas condominiais de qualquer natureza, inclusive hipotecas legais ou convencionais, do(s) imóvel(eis) **LOTE(S)** [REDACTED] **da QUADRA** [REDACTED] – **DO LOTEAMENTO RESIDENCIAL** [REDACTED], situado no Município de [REDACTED] Comarca de [REDACTED], Estado de São Paulo, com área de [REDACTED] m2, objeto da matrícula nº [REDACTED], do Registro de Imóveis da Comarca [REDACTED] – SP. Este imóvel acha-se cadastrado junto à Prefeitura do Município [REDACTED], no exercício de [REDACTED], sob nº [REDACTED], que assim se descreve(m):

**LOTE(S)** [REDACTED] **da QUADRA** [REDACTED] . Faz frente para a Rua [REDACTED]

**LOTE(S)** [REDACTED] **da QUADRA** [REDACTED] . Faz frente para a Rua [REDACTED]

**1.2. DO LOTEAMENTO.**

A **VENDEDORA** declara que o Loteamento [REDACTED] se encontra aprovado pelo GRAPROHAB através do Certificado nº [REDACTED] de [REDACTED] e pela Prefeitura Municipal de [REDACTED] e demais órgãos competentes, conforme Alvará de Licença [REDACTED] de [REDACTED] e registrado na matrícula nº [REDACTED], do Registro de Imóveis de xxxxxx, neste Estado, tudo em conformidade com a Lei Federal 6.766/79.

**1.2.1. DAS OBRAS DE INFRA-ESTRUTURA.** Loteamento dotado dos seguintes melhoramentos: **a)** Terraplenagem das ruas; **b)** Drenagem de águas pluviais; **c)** Demarcação de lotes e demais áreas; **d)** Sistema de abastecimento de água; **e)** Sistema de Coleta de Esgoto; **f)** Pavimentação do Sistema Viário; **g)** Guias e Sarjetas; **h)** Paisagismo do Sistema Viário; **i)** Rede de Energia Elétrica e Iluminação Pública;

**1.2.1.1.** As obras de infra-estrutura referidas no item 1.2.1 acima, em conformidade com o cronograma físico aprovado pela Prefeitura Municipal de xxxxxx, são de responsabilidade da **VENDEDORA**.

**1.3. DA ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. 1.3.1.** O **COMPRADOR** declara ter ciência de que encontra-se constituída, ou em constituição, uma **ASSOCIAÇÃO CIVIL**, sem fins lucrativos, que, de forma voluntária e não obrigatória, congrega, ou congregará, em seu quadro associativo, os proprietários e os titulares de direitos reais sobre os imóveis integrantes do loteamento. **(Cláusula opcional, quando for o caso)**

**1.3.2.** A **ASSOCIAÇÃO** tem por objetivo social a prestação de serviços em prol de seus associados, tais como a manutenção das obras do loteamento, execução de obras de infra-estrutura, caso o Poder Público não as faça, a execução de melhoramentos complementares de interesse de seus associados, a implantação e manutenção do sistema de segurança, a manutenção das áreas verdes públicas e o serviço de coleta de lixo dentro dos módulos residenciais.

#### **1.4. DO LOTE.**

**1.4.1.** O **COMPRADOR** declara que tomou conhecimento do perfil topográfico do(s) lote(s), percorrendo pessoalmente suas divisas, e achando-as conforme as especificações e confrontações constantes do presente e que o(s) terreno(s) é(são) entregue(s) devidamente demarcado(s). No caso de desaparecimento dos marcos, o **COMPRADOR** se obriga a providenciar, as suas expensas, as remarcações antes de iniciar qualquer construção no(s) lote(s);

**1.4.2.** Qualquer diferença a maior ou a menor, superior à admitida em lei (Art. 500, Parágrafo Primeiro do Código Civil Brasileiro), isto é, 1/20 da extensão total enunciada na metragem do(s) imóvel(eis) ora compromissado(s), deverá ser acusada pelas partes no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da assinatura do presente, devendo ser compensada tanto em relação à **VENDEDORA** como em relação ao **COMPRADOR**, na base do preço por metro quadrado pelo qual é celebrado o presente negócio, sendo que esta compensação se dará em favor do **COMPRADOR** mediante abatimento do preço e em favor da **VENDEDORA** mediante acréscimo ao preço. Tais diferenças apuradas serão somadas ou diminuídas, conforme o caso, nas 3 (três) últimas parcelas do pagamento do preço. Após o prazo estipulado de seis meses não caberá as partes ora contratantes qualquer direito à compensação por diferença de área;

**1.4.3.** O **COMPRADOR** obriga-se expressamente a permitir gratuitamente a passagem pelo(s) lote(s), de canalizações de água servida, potável e pluvial, que eventualmente sejam realizadas

pelos Poderes Públicos ou por terceiros, as quais poderão atravessar o(s) lote(s) em uma faixa de xxxx metros das suas divisas laterais ou aos fundos;

**1.4.3.1.** Com relação à canalização de águas pluviais dentro da área do(s) lote(s), fica a critério do **COMPRADOR** a sua execução, sendo que todas as despesas, inerentes a este serviço, bem como sua manutenção, correrão por conta do **COMPRADOR**;

**1.4.4.** O sistema de lazer e outras áreas não poderão ser utilizados como acesso para os lotes que fazem frente ou divisas para tais locais;

**1.4.5.** O **COMPRADOR** está ciente de que enquanto não forem implantadas e interligadas a rede de distribuição de água potável e a rede de esgotos em cada lote, o abastecimento de água deverá ser feito através de poço freático, e os esgotos tratados e dispostos no terreno através de fossa séptica e poço absorvente distanciados de 30 (trinta) metros do poço freático, de acordo com a NBR 7229/92 e 93 da ABNT. Os projetos de edificações e obras deverão conter os projetos detalhados da fossa séptica (NBR 13.969/97) ou de outro processo de tratamento, desde que aprovado pela SABESP ou outra concessionária local, e de acordo com o sistema de infiltração do seu efluente.

## **1.5. DAS LEIS E REGULAMENTOS:**

**1.5.1.** O **COMPRADOR** deverá obedecer rigorosamente às determinações da Prefeitura Municipal e demais Órgãos Públicos competentes referentes à utilização e aproveitamento do(s) lote(s), não podendo, outrossim, fazer instalações prejudiciais aos lotes vizinhos, responsabilizando-se inteiramente por eventuais infrações as leis, regulamentos e posturas que devam ser observadas;

**1.5.2.** Os projetos necessários às construções deverão ser elaborados por profissionais habilitados (arquitetos, engenheiros) que se responsabilizarão pelos atos praticados, bem como pelo acompanhamento de obra. Estes projetos, assim como todas as plantas, construções, modificações ou acréscimos, deverão ser previamente aprovados pela ASSOCIAÇÃO, que verificará obediência aos afastamentos de divisas, uso adequado da área ocupada e aspecto geral arquitetônico, observando-se as restrições impostas neste contrato. Após a aprovação da ASSOCIAÇÃO os projetos deverão ser encaminhados para aprovação da Prefeitura Municipal e demais Órgãos Públicos competentes;

**1.5.3.** Fica expressamente proibida a habitação no lote antes da concessão do "habite-se" pela Prefeitura Municipal, bem como antes da ligação na rede de distribuição água potável a ser primeiramente implantada no empreendimento, mesmo que a construção tenha sido licenciada pela Prefeitura Municipal;

**1.5.4.** O **COMPRADOR** responde por todo e qualquer acidente de que natureza for que ocorrer a pessoas, animais ou bens, por negligência sua ou de terceiros contratados, deixando poços abertos, alicerces sem proteção e obras inacabadas, bem como pelos prejuízos que causar ou vier a causar a terceiros, por se localizar(em) em lugar ou terreno diverso do que adquiriu;

**1.5.5.** Fica estabelecido que tanto a **VENDEDORA** como quaisquer dos compradores e a ASSOCIAÇÃO, em conjunto ou isoladamente, terá(ão) legitimidade para promover ação judicial ou tomar outras providências pertinentes, a fim de impedir construções em desacordo com as

restrições urbanísticas previstas neste contrato.

## 1.6. DAS RESTRIÇÕES

1.6.1. Além dos dispositivos contidos na cláusula anterior, deverá ainda o COMPRADOR observar as restrições de ordem específica para este loteamento, a seguir estabelecidas, que regulam o direito de utilização e aproveitamento dos lotes, sendo que tais limitações são supletivas e prevalecem após o cumprimento das legislações municipais, estaduais e federais, tanto quanto ao uso do solo, como quanto à aprovação de projetos. Tais restrições deverão ser cumpridas pelo **COMPRADOR** e seus sucessores, sendo que as partes, desde já, autorizam o Sr. Oficial de Registro de Imóveis a proceder à averbação destas obrigações;

1.6.1.1. As condições seguintes de normas de proteção e restrições de uso têm a finalidade precípua de assegurar o uso apropriado e atender aos princípios básicos de: Proteger os proprietários contra o uso indevido e danoso dos imóveis, que poderá vir a desvalorizar a propriedade; assegurar um adequado e razoável uso da propriedade e estimular construções de residências de arquitetura compatível com as características do empreendimento.

## 1.7. RESTRIÇÕES AO USO DO(S) LOTE(S)

(especificar as restrições de uso, tais como proibir desmembramento, placas de vende-se, limpeza do lote, etc).

## 1.8. RESTRIÇÕES QUANTO À CONSTRUÇÃO

(especificar as restrições aplicáveis ao loteamento em particular, tais como recuos obrigatórios, área mínima de construção, taxa de ocupação, etc.)

## II - DO TÍTULO DA VENDEDORA:

2.1. **AQUISIÇÃO DO(S) IMÓVEL(EIS)**. A **VENDEDORA** adquiriu o(s) imóvel(eis) objeto deste contrato, citado(s) no item 1.1, em -----/-----/-----, através de escritura -----, datada de -----, descrito(s) e caracterizado(s) na(s) matrícula(s) nº -----, do Registro de Imóveis de xxxx.

## III - DA VENDA E COMPRA:

3.1. Por este instrumento particular, e na melhor forma de direito, a **VENDEDORA** vende, como de fato vendido tem ao **COMPRADOR**, o(s) imóvel(eis) descrito(s) e caracterizado(s) no item 1.1. anterior, mediante o **preço certo e ajustado de R\$** \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) que a **VENDEDORA** confessa e declara haver recebido neste ato, da seguinte forma: **(a) R\$** \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), através do cheque nº -----, emitido pelo Banco nº -----, agência ----- de titularidade de -----, pelo que confere a mais ampla, geral, rasa e irrevogável quitação, para não mais repetir ou exigir; e **(b) R\$**

\_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) representados pelas parcelas adiante mencionadas, garantidas pelo pacto adjeto de alienação fiduciária adiante constituído.

#### **IV - DOS IMPOSTOS:**

**4.1.** A partir desta data, todos os impostos, taxas, tributos, contribuições e taxas associativas (condominiais) cobradas pela *Associação dos Proprietários xxxxxxxxxxxx*, que incidem ou venham a incidir sobre o imóvel objeto deste instrumento, serão de inteira e exclusiva responsabilidade do **COMPRADOR**, mesmo que lançados em nome de terceiros.

#### **V - DA POSSE:**

**5.1.** Por força deste instrumento a **VENDEDORA** cede e transfere ao **COMPRADOR** a posse do imóvel, podendo desde já usar, gozar, dispor, executar benfeitorias, respeitadas as restrições contidas neste contrato e exigências dos Poderes Públicos. Esta posse, no entanto, não anula a posse indireta que é exercida pela **VENDEDORA** até que estejam plenamente cumpridas todas as obrigações decorrentes deste contrato.

#### **VI – DAS DECLARAÇÕES:**

**6.1.** A **VENDEDORA** declara sob as penas da lei:

**6.1.1.** que inexistente contra ela, qualquer feito ajuizado, fundado em ações reais ou pessoais reipersecutórias ou quaisquer ônus reais sobre o descrito imóvel, tendo apresentado para este ato, a certidão atualizada de propriedade, da qual não consta referência de ônus ou alienações, pelo Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de xxxxxxxxxxxx;

**6.1.2.** que a **VENDEDORA** exerce atividade econômica exclusivamente no ramo de transação Imobiliária e que o(s) lote(s) de terreno(s) objeto(s) do presente contrato não faz(em) parte de seus ativos imobilizado(s) permanente(s), ficando desta forma, todas dispensadas da apresentação das Certidões Negativas de Débito do INSS e Tributos da Receita Federal conforme dispõe o Inciso IV, art. 524, da Instrução Normativa Ministério da Previdência Social (MPS)/ Receita Previdenciária (RP) nº 3, de 14/07/2005, alterada pelas Instruções Normativas nº 20 MPS/RP e nº 23 da MPS/RP e art. 16, da Portaria Conjunta da Procuradoria Geral da Fazenda Nacional (PGFN)/ Secretaria da Receita Federal (SRP) nº 3, de 22/11/2005.

**6.2.** O **COMPRADOR** declara:

**6.2.1.** que aceita a presente venda e este instrumento particular em todos os seus expressos termos, relações e dizeres;

**6.2.2.** que tem pleno conhecimento da Lei Federal nº 7.433/85, regulamentada pelo Decreto nº 93.240/86, dispensando para este ato, expressamente, as demais certidões por ela exigidas;

**6.2.3.** que se obriga a cumprir e respeitar as exigências e restrições de construção no contrato padrão do loteamento e transcritas neste instrumento e ainda as normas da *Associação dos Proprietários xxxxxxxxxxxx*.

## VII – DO SALDO DEVEDOR:

7.1. O **COMPRADOR**, agora na qualidade de **DEVEDOR**, confessa e declara, neste ato, dever à **VENDEDORA**, agora na qualidade de **CREDORA**, o montante de R\$ [REDACTED] ([REDACTED]) obrigando-se a lhe pagar em [REDACTED] ([REDACTED]) prestações mensais e sucessivas, no valor base de R\$ [REDACTED] ([REDACTED]) cada uma delas, vencendo-se a primeira delas em [REDACTED] e as demais em igual dia dos meses subseqüentes.

7.1.1. As prestações acima, inclusive a primeira delas, assim como o saldo do preço, estão sujeitas ao reajuste mensal de seus valores de conformidade com a variação mensal do xxxxxx(**xxxxxx**), **publicado pela xxxxxx, cuja aplicação do índice referencial (xxxx) dar-se-á mês a mês, conforme legislação vigente e será acrescido de juros de xxxx% ao mês;**

7.1.2. Em decorrência da atualização do saldo devedor como indicado na alínea "a", retro, fica condicionada a quitação total do preço do lote à apuração de eventual diferença verificada após a liquidação da última parcela do preço, ainda que tal ressalva não conste expressamente dos avisos de pagamento;

7.1.3. O pagamento do preço do(s) lote(s) com juros, exceto correção monetária, resulta no preço total de R\$ [REDACTED].

7.2. Resguardadas as disposições legais, no caso de extinção do xxxxxx ou se por qualquer motivo houver impedimento para a sua aplicação, ajustam os contratantes que a partir da data desse evento, os reajustes previstos neste contrato se darão automaticamente, de acordo com a variação do xxxx (xxxxxxxxxx), publicado pela xxxxxx, ou na ausência deste, pela ordem, xxxx ou xxx – xxxx, ficando claro que não se computarão eventuais variações negativas do citado índice.

7.3. O **DEVEDOR** obriga-se a efetuar pontualmente o pagamento das parcelas supra, no escritório indicado pela **CREDORA**, situado na **Rua xxxxxxxx**, ou outro local que esta indicar, inclusive através de boleto bancário, até o dia de vencimento de sua obrigação;

7.4. Em caso de atraso no pagamento de qualquer uma das parcelas, a mesma será acrescida de **multa de 2% (dois por cento)**, mais **juros de mora na proporção de 1% (um por cento) ao mês**, mais **correção monetária calculada pelo xxxxx, calculada na forma do item 7.1.1.**

## VIII - DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA: DO IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE EM GARANTIA

8.1. O **DEVEDOR**, em garantia e por conta das obrigações supra assumidas, ou seja, o integral pagamento da dívida confessada, no montante de R\$ [REDACTED] ([REDACTED]), transmite à mesma **CREDORA**, em caráter fiduciário, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei Federal nº 9.514, de 1997, o(s) imóvel(s) de sua

exclusiva propriedade, descrito(s) e caracterizado(s) no item 1.1. supra, adquirido por este mesmo instrumento;

**8.1.1.** A garantia fiduciária ora contratada abrange não só o(s) imóvel(eis), como também todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidos desta data em diante, os quais ficarão incorporados à garantia.

**8.1.2.** As partes concordam em atribuir ao imóvel objeto do presente contrato, inclusive com todas as acessões e benfeitorias eventualmente nele acrescidas, o valor de mercado de R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_); e o valor da dívida de R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_);

**8.1.3.** As partes estabelecem que os valores supra deverão ser atualizados monetariamente, para fins de execução da garantia fiduciária, pela variação do ~~xxxx/xxx~~(xxxxxx), publicado pela xxxxxxxx;

**8.1.4.** A garantia fiduciária ora objetivada vigorará pelo prazo necessário à quitação integral da dívida confessada e seus respectivos encargos, e permanecerá íntegra até que o **DEVEDOR** cumpra integralmente todas as demais obrigações contratuais ou legais vinculadas ao presente negócio;

**8.1.5.** O **DEVEDOR**, como titular de domínio do(s) imóvel(eis) a que se refere(m) o item 8.1. supra, declara, expressamente, que o(s) mesmo(s) se encontra(m) livre(s) e desembaraçado(s) de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, impostos, despesas condominiais, hipotecas legais ou convencionais, dúvidas, dívidas ou gravames, e que desconhece a existência de ações reais e pessoais, reipersecutórias a ele relativas ou de outros ônus reais sobre ele(s) incidente(s);

**8.1.6.** Por força deste instrumento, o **DEVEDOR** cede e transfere à **CREDORA**, sem reserva alguma, a propriedade fiduciária e a posse indireta do(s) bem(ns) objetivado(s) neste contrato, reservando-se a posse direta na forma da lei, e obrigando-se, por si e por seus herdeiros ou sucessores, a fazer esta alienação fiduciária sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção, tudo na forma da lei;

**8.1.7.** Declara ainda, o **DEVEDOR**, sob as penas da lei, que inexistente contra ele qualquer feito ajuizado, fundado em ações reais ou pessoais reipersecutórias ou quaisquer ônus reais sobre o descrito imóvel (salvo a hipoteca já mencionada), tendo apresentado para este ato, a certidão atualizada de propriedade do(s) citado(s) imóvel(is);

**8.1.8.** Mediante o registro do contrato de alienação fiduciária ora celebrado, estará constituída a propriedade fiduciária em nome da **CREDORA**, efetivando-se o desdobramento da posse, direta em favor do **DEVEDOR** e indireta a favor da **CREDORA**, do(s) imóvel(eis) objeto(s) da garantia fiduciária;

**8.1.9.** O **DEVEDOR** reitera no presente ato, as obrigações assumidas neste instrumento junto a **CREDORA**, ora garantidas pela alienação fiduciária do(s) imóvel(eis) em questão;

**8.1.10.** Concomitante ao pagamento da última das parcelas da dívida ora confessada, a **CREDORA** fornecerá o respectivo termo de quitação e à vista deste termo será averbado o cancelamento do registro da propriedade fiduciária, consolidando na pessoa do **DEVEDOR** a plena propriedade do imóvel;

**8.1.11.** O **DEVEDOR**, por ter alienado fiduciariamente em garantia, não poderá constituir quaisquer espécie de ônus sobre o imóvel alienado fiduciariamente, que por tal razão, é também impenhorável.

#### **IX - DA MORA E DO INADIMPLEMENTO:**

**9.1.** Sem prejuízo do quanto disposto no item 7.3 do presente instrumento, o **DEVEDOR**, independentemente de qualquer aviso, interpelação ou notificação, terá um **PRAZO DE CARÊNCIA** de xxxxxx (xxxxx) dias para o cumprimento das obrigações estipuladas no presente contrato.

**9.1.1.** Decorrido o prazo de carência, para fins de sua constituição em mora, na forma do que dispõe o artigo 26 da lei n. 9.514/97, o **DEVEDOR** será intimado, a requerimento do **CREDOR**.

O referido ato de intimação obedecerá aos seguintes requisitos:

**a)-** será requerida pela **CREDORA** perante o Oficial de Registro de Imóveis competente, com a indicação do valor vencido e não pago, das penalidades moratórios e demais encargos incidentes, com o prazo de 15 (quinze) dias para purgação da mora;

**b)-** a diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Registro de Imóveis da Circunscrição imobiliária onde se localiza o imóvel, podendo, a critério desse oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Oficial do Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de recebimento;

**c)-** a intimação será feita pessoalmente ao **DEVEDOR**, ou a seu representante legal ou a procurador regularmente constituído;

**d)-** se os destinatários da intimação se encontrarem em local incerto e não sabido, certificado pelo Oficial Delegado do Registro de Imóveis ou pelo de Títulos e Documentos, competirá a **CREDORA** promover a intimação por edital com o prazo de dez (10) dias, contados da primeira divulgação, publicado or três dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do imóvel.

**9.2 -** Vencido o prazo e não purgada a mora, a critério da **CREDORA**, dará ensejo a:

**a)-** ou a cobrança da dívida através das medidas judiciais adequadas;

**b)-** ou a manifestação da **CREDORA** no sentido de pedir a resolução da propriedade fiduciária.

**9.2.1.-** Para o efeito do procedimento de resolução da propriedade fiduciária, o Oficial do Registro de Imóveis certificará o decurso do prazo para o **DEVEDOR** purgar a mora, e à vista da comprovação do recolhimento do imposto de transmissão sobre bens imóveis (ITBI) incidente, promoverá a averbação da consolidação do imóvel em nome da **CREDORA**.

#### **X - DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL:**

**10.1.** O(s) imóvel(eis) cuja propriedade, deixando de ser resolúvel, se consolidar em nome da **CREDORA**, por força da mora não purgada e transformada em inadimplemento absoluto, deverá, ter sua alienação a terceiros, tentada pela **CREDORA**, com observância dos procedimentos previstos na Lei Federal nº 9.514, de 1997, 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 trinta (30) dias, contados da data do registro da consolidação da plena propriedade, não mais resolúvel, em nome da **CREDORA**, devendo, o imóvel, ser ofertado e alienado pelo valor de



mercado indicado no item 8.1.2. supra, estabelecido para esse fim neste instrumento; **(c)** o segundo público leilão, se necessário, será realizado dentro de 08 (oito) dias, contados da data do primeiro público leilão, devendo, o imóvel, ser ofertado e alienado pelo valor da dívida atribuída no item 8.1.2., respeitando o disposto na letra “b” do item 10.1.1. adiante mencionado; **(d)** o público leilão (primeiro e segundo) será anunciado mediante edital único 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; **(e)** a **CREDORA**, já como titular de domínio pleno, e não mais resolúvel, transmitirá o domínio e a posse, indireta e/ou direta, do imóvel ao licitante vencedor;

**10.1.1.** Para fins do leilão extrajudicial, as partes adotam os seguintes conceitos: **(a)** o valor de mercado atribuído ao imóvel no item 8.1.2. supra deverá ser atualizado monetariamente na forma da Cláusula Oitava, item 8.1.3., **(b)** o valor da dívida é o equivalente à soma das seguintes quantias; **(b.1)** valor do saldo devedor do **DEVEDOR**, acrescido das penalidades moratórias e despesas abaixo elencadas; **(b.2)** despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão); **(b.3)** IPTU e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), inclusive taxas devidas à *Associação de Proprietários xxxxxxxxx* e despesas saneadoras de passivo ambiental; **(b.4)** imposto de transmissão que eventualmente tenha sido pago pela **CREDORA**, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento do **DEVEDOR**; **(b.5)** despesas com publicação dos editais do leilão extrajudicial, e comissão de leiloeiro na base de cinco por cento (5%) sobre o valor do montante em atraso ou lance vencedor, se houver; **(c)** Se o maior lance oferecido, no primeiro leilão, for inferior ao valor de mercado do imóvel, será realizado o segundo leilão e, se superior, a **CREDORA** entregará ao **DEVEDOR** a importância que sobejar como adiante estipulado;

**10.1.2.** No segundo leilão: **(a)** será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, conceituada no presente instrumento, hipótese em que, nos cinco (05) dias subseqüentes, ao integral e efetivo recebimento, a **CREDORA** entregará ao **DEVEDOR** a importância que sobejar, como adiante disciplinado; **(b)** poderá ser recusado o maior lance oferecido, desde que inferior ao valor da dívida, como conceituado no presente instrumento, caso em que a propriedade será consolidada em nome da **CREDORA**, a dívida perante ele será considerada extinta, e exonerado o **DEVEDOR** da obrigação de restituição à **CREDORA** de qualquer quantia a que título for; **(b.1)** - extinta a dívida, dentro de cinco (5) dias a contar da data da realização do segundo leilão, a **CREDORA** disponibilizará ao **DEVEDOR**, termo de extinção da obrigação;

**10.1.3.** Também será extinta a dívida, se, no segundo leilão, não houver licitante, consolidando-se a propriedade em nome da **CREDORA**;

**10.1.4.** Se em primeiro ou segundo leilão, sobejar importância a ser restituída ao **DEVEDOR**, a **CREDORA** colocará a diferença à disposição do **DEVEDOR**, considerado nela incluído o valor da

indenização das benfeitorias, podendo o **DEVEDOR** exigir o recebimento de referida importância, após haver transmitido a posse direta que vinha mantendo;

**10.1.5** A **CREDORA**, após a transmissão da posse direta pelo **DEVEDOR**, deverá efetuar imediato depósito da importância a ser paga ao **DEVEDOR** em conta corrente bancária a ser indicada por este;

**10.1.6** Ocorrendo a hipótese do § 8º do artigo 26; ou cumprido o disposto nos §§ 4º e 6º do artigo 27, o **DEVEDOR** deverá restituir imediatamente o imóvel, deixando-o livre e desimpedido de pessoas e coisas, sob pena de se sujeitar **a ação de reintegração ou de imissão de posse e ao pagamento da taxa de ocupação**, nos termos do artigo 30, combinado com o artigo 37-A, todos artigos citados da Lei n. 9.514/97.

**10.1.7** Na ação de reintegração ou de imissão na posse do imóvel será concedida liminar para desocupação no prazo de sessenta dias, sem prejuízo da imposição da taxa de ocupação, por mês ou fração, no importe equivalente a um por cento do valor a que se refere o inciso VI do art. 24, computado e exigível, nos próprios autos, desde a data da alienação em leilão até a data em que o fiduciário ou seus sucessores, vier a ser imitado na posse do imóvel, sem prejuízo da responsabilidade pelo pagamento das demais despesas previstas no presente contrato, das custas judiciais e honorários advocatícios incidentes.

## **XI – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:**

### **DA CESSÃO DE CRÉDITOS:**

**11.1.** O **DEVEDOR** concorda e está ciente que o crédito da **CREDORA** poderá ser cedido ou transferido, no todo ou em parte, hipótese em que a propriedade fiduciária do imóvel, objeto da garantia fiduciária será transmitida ao novo CREDOR, ficando este sub-rogado em todos os direitos, ações e privilégios, respeitando-se o disposto nas cláusulas da presente escritura em todos os seus termos e condições.

## **XII - DO VENCIMENTO TOTAL ANTECIPADO DO MÚTUO**

**12.1.** Caso ocorra o atraso no pagamento de uma ou mais parcelas, poderá a **CREDORA**, a seu exclusivo critério, requerer o vencimento antecipado da dívida que neste caso é considerada como líquida e certa pelas partes, devendo o **DEVEDOR** proceder à liquidação do valor total devido.

**12.1.1.** Nesta hipótese fica o **DEVEDOR** incurso nas penalidades moratórias estabelecidas na cláusula sétima, item 7.4. deste instrumento, sem prejuízo da **CREDORA** poder promover a imediata execução dos valores devidos, sua atualização, juros, encargos moratórios, os quais são considerados como líquidos e certos para efeito da cobrança da dívida em face do **DEVEDOR** ou da execução da alienação fiduciária estabelecida pelas partes pela presente escritura.

## **XIII – DO SEGURO:**

**13.1.** Durante a vigência deste contrato e até a amortização definitiva da dívida, o **DEVEDOR** concorda e assim se obriga, em contratar e manter um seguro que cubra os riscos de morte, invalidez permanente e danos físicos no imóvel;

**13.1.1.** A cobertura do seguro, ainda que contratado posteriormente, deverá valer a partir da assinatura deste instrumento.

**13.1.2.** Obriga-se ainda, o **DEVEDOR** em manter o(s) imóvel(eis) segurado(s) contra todos os riscos a que possa estar sujeito, constando a **CREDORA** como beneficiária do mesmo; **13.1.3.** As indenizações porventura pagas pela empresa seguradora, serão aplicadas na amortização ou solução integral do débito existente contra o **DEVEDOR**;

**13.1.4.** O **DEVEDOR** declara estar ciente e desde já se compromete a informar a seus beneficiários que, em caso de ocorrência de sinistro de morte ou invalidez permanente do **DEVEDOR**, deverão comunicar o evento formal e imediatamente à **CREDORA**;

**13.1.5.** Em caso de sinistro de qualquer natureza, fica a **CREDORA** autorizada a receber diretamente da companhia seguradora o valor da indenização;

**13.1.6.** A indenização de seguro de natureza pessoal corresponderá à dívida sob a responsabilidade do **DEVEDOR**, ou ao limite de valor segurado estipulado na apólice de seguros para os contratos originalmente assinados com valor superior a esse limite, sendo aplicada na amortização ou liquidação da dívida e/ou seus acessórios;

**13.1.7.** Caso a indenização de seguro de natureza pessoal seja inferior ao saldo devedor, à diferença do débito será de responsabilidade do titular, cônjuge, herdeiros e/ou sucessores;

**13.1.8.** Na indenização de seguro de natureza material ocorrendo à hipótese de a seguradora preferir repor a garantia em seu estado anterior ao sinistro à mesma se responsabilizará integralmente pela contratação e acompanhamento das obras, não cabendo a **CREDORA** qualquer responsabilidade, inclusive de financiar eventual diferença verificada como necessária para que seja devolvida ao imóvel sua condição como anteriormente ao sinistro;

**13.1.9.** As despesas do seguro objeto desta cláusula, correm por conta e responsabilidade do **DEVEDOR**, o qual deverá providenciá-lo no prazo até de 30 (trinta) dias contados da assinatura desta escritura, sob pena de multa mensal, já estipulada, no importe de R\$ 500,00 (quinhentos reais).

#### **XIV - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:**

**14.1.** As obrigações constituídas por este instrumento são extensivas e obrigatórias aos herdeiros e sucessores dos contratantes;

**14.2** O **COMPRADOR/DEVEDOR** responde por todas as despesas decorrentes deste instrumento, tais como: emolumentos de tabelião, se for o caso, as relativas ao ITBI – Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, emolumentos de registro e as demais que venham a ser exigidas em decorrência destes atos;

**14.3** As partes empreenderão seus melhores esforços para liquidar quaisquer controvérsias e divergências resultantes ou relativas a esta relação contratual, sempre com ética e boa-fé e preservação do espírito motivador do contrato, sendo que, todavia, qualquer divergência,

controvérsia ou litígio, decorrente da interpretação ou execução deste contrato, não sanada pelas partes através de mútuo consentimento, ressalvadas as disposições legais de aplicação obrigatória previstas na Lei de Alienação Fiduciária, em especial as de natureza registral, deverá ser resolvida por meio de mediação ou arbitragem, nos termos da Lei nº 9.307, de 23 de novembro de 1996, por intermédio da xxxxxx (Exemplificadamente a CÂMARA DE MEDIAÇÃO E ARBITRAGEM DE SÃO PAULO, localizada na Avenida Paulista, nº 1313, 13º andar). O Tribunal Arbitral decidirá com base na legislação brasileira.

**14.3.1** As partes declaram ter conhecimento do integral teor do regulamento do referido tribunal, reconhecendo, desde já e expressamente, sua plena aplicabilidade, bem como prometem respeitar suas disposições sem qualquer impugnação.

**14.3.2** Qualquer das partes poderá levar a questão a exame do Tribunal Arbitral acima referida, ficando, todavia, a outra obrigada a firmar o compromisso arbitral, tão logo instada a tanto, sob pena de multa diária de R\$ xxxxxxxx (xxxxxxxxxx) e sem prejuízo da obtenção judicial de tal suprimento.

**14.3.3** A decisão proferida pela referida Comissão de Arbitragem será considerada definitiva e irrecorrível pelas partes.

**14.3.4** A recusa de qualquer das partes, em submeter-se à decisão consubstanciada no Laudo Arbitral, será reputada como infração daquele sócio às obrigações aqui assumidas pelo mesmo, podendo, além de ensejar a aplicação das penalidades respectivas, acarretar responsabilidade pelos danos decorrentes do não acatamento da decisão.

**14.3.5** Todos os custos e despesas decorrentes da submissão da divergência ao TRIBUNAL ARBITRAL DO COMÉRCIO serão arcadas pela parte que sucumbir ao final da decisão. Na hipótese de decisão parcialmente favorável a ambas as partes, os custos de despesas serão rateados proporcionalmente entre elas.

**14.3.6** A parte que desejar estabelecer o Tribunal Arbitral notificará os demais de sua intenção, fornecendo justificativa detalhada para o estabelecimento da arbitragem e o escopo da controvérsia.

**14.3.7** Fica eleito o Foro de xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, para dirimir quaisquer dúvidas e controvérsias relativas ao procedimento arbitral, suprimento de compromisso para instauração de juízo arbitral, para a execução judicial da sentença arbitral, ou a declaração de sua nulidade nos termos da Lei nº 9.307/96, conforme requerido por qualquer das partes.

**14.4. O COMPRADOR/DEVEDOR** declara, sob as penas da lei, que não sendo empregador de serviços, nem tampouco produtor rural não está incurso, nessas qualidades, nas restrições e exigências da Legislação Previdenciária em vigor;

**14.5.** As partes contratantes declaram, ainda, o seguinte: **(a)** o presente ajuste as obriga, assim como a seus herdeiros e sucessores, a qualquer título, e consubstancia todas as tratativas, escritas ou não, entre elas mantidas, razão pela qual são consideradas totalmente cumpridas por força deste instrumento; **(b)** aceitam o presente em todos os seus expressos termos, relações e dizeres;

**14.6.** Todos os tributos e demais encargos inclusive aqueles devidos à *Associação dos Proprietários* sobre o imóvel em questão, até a presente data, são de responsabilidade exclusiva

da **VENDEDORA/CREDORA**, ainda que lançados e cobrados futuramente; já os devidos a partir desta data, passam a correr por conta exclusiva do **COMPRADOR/DEVEDOR**;

**14.7.** Para os fins previstos no artigo 1º, inciso III, letra “a” e parágrafo 2º do Decreto 93.240/86, que regulamentou a Lei Federal 7.433/85, o **COMPRADOR/DEVEDOR** dispensa para este ato, a apresentação da certidão de tributos imobiliários, responsabilizando-se, no entanto, por eventuais débitos incidentes sobre o mesmo imóvel, o que, todavia, não invalida as obrigações específicas, assumidas pelas partes no subitem anterior;

**14.8. AVENDEDORA** por si, seus bens e sucessores, a fazer o presente, sempre bom, firme e valioso e a responder pela evicção de direito na forma da Lei.

**14.9.** As partes autorizam e requerem ao Oficial do Registro de Imóveis competente, que proceda a todos os registros e averbações que se tornarem necessários à sua complementação.

E, por estarem assim justas e acertadas, assinam as partes o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, juntamente com 02 (duas) testemunhas que a tudo estiveram presentes.

São Paulo, ----- de ----- de 20-----.

“VENDEDORA”:

“COMPRADOR”:

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

(cônjuge)

TESTEMUNHAS:

1. \_\_\_\_\_

nome:

RG nº CPF/MF

2. \_\_\_\_\_

nome:

RG nº CPF/MF