RGI Nº:

ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

VENDEDOR:

COMPRADORA:

IMÓVEL:

VALOR DA VENDA E COMPRA: R$

VALOR VENAL DE REFERÊNCIA: R$

INSCRIÇÃO CADASTRAL:

S A I B A M quantos esta pública escritura virem aos ---- (--) dias do mês de --- do ano----------, nesta Cidade e Capital de XXXX, na sede do Outorgante Vendedor, em diligência, onde a chamado vim, perante mim Escrevente e o Substituto do Tabelião, que está subscreve, compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber: de um lado, como **OUTORGANTE VENDEDOR**, credor e fiduciário:----------, com sede----------, inscrito no CNPJ/MF sob nº ----------, no Registro de Empresas sob NIRE ----------, com seu estatuto social consolidado, aprovado pela Assembléia Geral Extraordinária realizada em ----------, cuja ata acha-se registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, sob nº ---------- em ----------; neste ato, de conformidade com artigo 5º de seu referido estatuto social consolidado, o qual encontra-se arquivado nestas notas em pasta própria nº --------- sendo neste ato representado por dois, dentre os seus procuradores: ----------, brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade RG ---------- inscrito no CPF/MF sob o nº ----------, ----------, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº ----------, inscrito no CPF/MF sob o nº ----------, ----------, brasileiro, casado, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº ----------, inscrito no

CPF/MF sob o nº ----------, ----------, brasileira, casada, engenheira, portadora da cédula de identidade RG nº 8.197.882/SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 003.594.988-09, todos domiciliados nesta Capital, com endereço comercial, ----------, conforme procuração lavrada em ----------, no --- Tabelião de Notas de ----------, no livro -------- às fls. -------, cuja certidão expedida em ----------, acha-se arquivada nestas notas em pasta própria sob nº ----------, e de outro lado, como **OUTORGADO (A) COMPRADOR (A),** devedor e fiduciante: ----------, brasileiro (a), PROFISSÃO, portador (a) da cédula de identidade RG nº ----------, inscrito (a) no CPF/MF sob nº ----------, casado (a) sob o regime da XXXXX, na vigência da Lei nº 6.515/77, matrimônio realizado em -----, conforme certidão de casamento expedida pelo Oficial de Registro Civil do --º Subdistrito - ------, desta Capital, termo nº-----, livro ---, fls.----, com ---- ----------, brasileiro (a), PROFISSÃO, portador (a) da cédula de identidade RG nº ----------, inscrito (a) no CPF/MF sob nº ----------, residentes e domiciliados em ----------, na Rua ---------- nº -----, bairro----------- (CEP ----------). Os presentes maiores e capazes, que se identificaram pelos documentos supra mencionados, neste ato exibidos do que dou fé. - **CAPÍTULO 1 - A VENDA E COMPRA - 1.1. - IMÓVEL** - Pelo **VENDEDOR**, credor e fiduciário, me foi dito que a justo título, é senhor e legítimo possuidor e proprietário do seguinte imóvel: - ____. - **1.1.1. - CADASTRO MUNICIPAL:** O imóvel está cadastrado pela Prefeitura do Município de ___, para o exercício de XXXXXXXX, pelo **CONTRIBUINTE** nº ___ e com seu valor venal de **R$ ___**, e o valor atribuído pela Prefeitura de R$ ___, com base no _____. - **1.2. - AQUISIÇÃO:** O descrito imóvel foi havido pelo **VENDEDOR**, através do **R.___**, feito na matrícula nº ___ do __º Cartório de Registro de Imóveis de ___. - **A VENDA E COMPRA** - Pela presente escritura e na melhor forma de direito, o vendedor, credor e fiduciário, **VENDE** o imóvel acima descrito ao(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s), livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou litígios judiciais, extrajudiciais e fiscais, **COM EXCEÇÃO DO _____**, tal como o possui. - **1.3. - O PREÇO, SALDO DO PREÇO e VALOR PRINCIPAL DA DÍVIDA** - O preço certo e ajustado para a venda e compra é de **R$___** (___), dos quais **R$__** (__) correspondem ao saldo do preço, quanto às importâncias recebidas anteriormente pelo vendedor, este dá ao(a)(s) comprador(a)(es) plena e irrevogável quitação. - **1.4. - O SALDO DO PREÇO**, ou seja, a quantia de **R$ __** (__), que o(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s), confessa(m) e reconhece(m) dever(em) ao vendedor, credor e fiduciário, como quantia líquida e

certa, será paga em parcelas, que correspondem à **DÍVIDA**, da seguinte forma: - **a)** __ (nº de parcelas) **PARCELAS MENSAIS** no valor de **R$ ___** (___) e sem juros, cada uma, vencendo-se a primeira em __ (dia) de ___ de XXXXXXX, e as demais no mesmo dia dos meses subseqüentes, até a final liquidação. - **1.5. TRANSMISSÃO DA POSSE, DO DOMÍNIO E DOS DIREITOS SOBRE O IMÓVEL** - Por força desta escritura, o vendedor, credor e fiduciário, **CEDE E TRANSFERE** ao(a)(aos) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s), sem reserva alguma, todo o domínio, posse e ações que exerce sobre o imóvel objeto desta escritura, para que o(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s) dele use(m) e livremente disponha(m), como proprietário(a)(os) exclusivo(a)(s) que passa(m) a ser doravante, obrigando-se o vendedor, credor e fiduciário, por si e seus sucessores, fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa. Em nenhuma hipótese o vendedor responderá pela evicção de direito com relação ao Imóvel a) O **OUTORGADO COMPRADOR** assume a partir de XX/XX/XXXX, a responsabilidade pelo pagamento de todos os impostos, taxas, tarifas, despesas de condomínio, se for o caso, e demais despesas incidentes sobre o referido imóvel, inclusive de natureza ambiental, mesmo que lançados em nome do **OUTORGANTE VENDEDOR** ou seus antecessores, sem direito à indenização por parte do vendedor, credor e fiduciário. Se o **OUTORGANTE VENDEDOR** for cobrado de algum encargo incidente sobre o imóvel, considerado de responsabilidade do **OUTORGADO COMPRADOR**, deverá comunicar-lhe o fato para adoção das providências necessárias para quitação do débito. **b) O OUTORGADO COMPRADOR** paga neste ato ao OUTORGANTE VENDEDOR a quantia de R$ _____ a título de reembolso das parcelas do IPTU relativo ao exercício de XXXX, quitado à vista pelo VENDEDOR; - **CAPÍTULO 2 - CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: - 2.1. - CONDIÇÕES PARA O PARCELAMENTO DA DÍVIDA** - O parcelamento da dívida é concedido mediante as seguintes condições essenciais: - **a)** - reposição integral da dívida com sua respectiva atualização; - **b)** - remuneração do saldo devedor nas condições convencionadas; - - **2.2.** - As parcelas do saldo do preço (da dívida) deverão ser pagas ao vendedor, credor e fiduciário, ou a quem este indicar, através de bolete bancário, enviado ao endereço informado pelo(a)(s) comprador(a)(as)(es), nas datas de vencimento já indicadas anteriormente. Ficam vedados os pagamentos de prestações fracionadas. - **2.3.- TRANSAÇÃO** - A dívida ora confessada foi contraída quando da celebração da Ata de Arrematação, celebrada em **XX.XX.XXXX**, sujeita à legislação então vigente, e seu valor é ora somente consolidado. O(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s) declara(m) ter procedido o cálculo da dívida confessada em conjunto com o vendedor, credor e fiduciário, e que não têm qualquer dúvida em relação ao total apurado. Assim, o montante da

dívida é fixado por meio de transação, para prevenir litígios, pelo que as partes dão-se plenas, recíprocas e irrevogáveis quitações em relação a quaisquer valores pagos ou recebidos anteriormente à presente escritura (salvo se existirem valores constantes em documentos específicos assinados por ambas e que faça expressa referência à presente escritura), para nada reclamar, conforme o disposto no artigo 840 e seguintes do Código Civil, de modo que a dívida é ora confessada como líquida e certa, insuscetível de contestação futura, quer no que se refere à sua origem, quer no que diz respeito à forma de apuração e atualização. Conforme o art. 849 do Código Civil, a presente transação faz coisa julgada entre as partes. - - **2.4. - ANTECIPAÇÃO DE PAGAMENTOS** - O pagamento antecipado de qualquer das parcelas do saldo do preço (da dívida) dependerá do expresso consentimento do vendedor, credor e fiduciário, e somente poderá ser feito: **(a)** no dia de aplicação integral do índice, **(b)** com o valor reajustado "*pro rata die*" até aquela data, **(c)** desde que tenham sido pagas as parcelas vencidas anteriormente. Qualquer procedimento de pagamento total, parcial ou antecipado da dívida, mesmo se aplicado uma ou mais vezes, não representará novação ou modificação do presente instrumento. - **2.8. - EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO** - O parcelamento da dívida é feito no pressuposto de que se mantenha a estabilização da economia. - **CAPÍTULO 3 - A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA - 3.1. - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Em garantia do pagamento das parcelas do saldo do preço (da dívida), o(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s) aliena(m) fiduciariamente o imóvel objeto desta escritura, transmitindo ao vendedor, credor e fiduciário a propriedade resolúvel do mesmo, obrigando-se por si, herdeiros e por seus sucessores a fazer esta alienação sempre boa, firme e valiosa. Em nenhuma hipótese o vendedor responderá pela evicção de direito com relação ao Imóvel. - **3.2.** - A alienação fiduciária em garantia vigorará pelo prazo necessário ao integral pagamento do crédito do vendedor, credor e fiduciário, sujeitando-se às disposições desta escritura e da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1.997. A garantia fiduciária ora contratada abrange o imóvel e todas as acessões e benfeitorias que lhe forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário à quitação integral da dívida. - **3.3** - Com a constituição da propriedade fiduciária, mediante o registro desta escritura no competente Registro de Imóveis, dar-se-á o desdobramento da posse, tornando-se o(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s), o(a)(s) possuidor(a)(es) direto(s), e o vendedor, credor e fiduciário, o possuidor indireto do imóvel. - **3.4. - UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL** - Fica assegurado ao(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s), enquanto

estiver adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto desta escritura. Em caso de locação, o(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s) obriga(m)-se a informar ao locatário que: **(a)** o imóvel está alienado fiduciariamente, sob pena de responder pelas perdas e danos decorrentes de sua omissão, sem prejuízo do direito do vendedor, credor e fiduciário promover a reintegração liminar na posse do imóvel, em caso de inadimplemento; **(b)** o valor de eventual indenização por benfeitorias, de qualquer natureza, integrará o valor do lance do leilão; **(c)** o locatário, somente poderá pleitear eventual indenização de qualquer natureza do locador, ora comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s) **(d)** inexistência de direito de preferência e/ou continuação da locação, se o imóvel for levado a leilão. - **3.5.** - Enquanto estiverem na posse direta do imóvel, utilizando-o ou não, o(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s) obriga(m)-se a manter e conservar o imóvel em perfeitas condições de uso e habitabilidade, devendo tratar com o mesmo cuidado como seu fosse e tomar todas as medidas necessárias para mantê-lo a salvo de turbações de terceiros. Obriga-se ainda o(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s) a pagar(em) pontualmente todos os tributos, impostos, taxas ou quaisquer contribuições, condomínios (verbas ordinárias e extraordinárias), foro ou despesas de qualquer natureza, sem exceção, que incidirem sobre o imóvel, além das despesas decorrentes da utilização, tais como, água, luz, telefone, gás, etc. sem direito à indenização por parte do vendedor, credor e fiduciário. - **3.6.** - Com o pagamento da dívida e seus encargos, resolve-se a propriedade fiduciária do imóvel objeto desta escritura. **ATENÇÃO:** LOCAÇÃO DO IMÓVEL: É INEFICAZ PERANTE O OUTORGANTE VENDEDOR A CONTRATAÇÃO OU A PRORROGAÇÃO DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL, POR PRAZO SUPERIOR A 01 (UM) ANO, SEM A CONCORDÂNDIA POR ESCRITO DO OUTORGANTE VENDEDOR; EVENTUAL LOCAÇÃO SERÁ DENUNCIADA NO PRAZO DE ATÉ 90 (NOVENTA) DIAS A CONTAR DA DATA DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE AO OUTORGANTE VENDEDOR, COM PRAZO DE 30 (TRINTA) DIAS PARA DESOCUPAÇÃO, conforme previsto no parágrafo 7º, do artigo 27 da Lei Federal 9.514/97.- **3.7. -TERMO DE QUITAÇÃO** - No prazo de trinta dias a contar da data de liquidação da dívida, o vendedor, credor e fiduciário disponibilizará o respectivo termo de quitação ao(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s), que deverá(ao) indicar o endereço para envio. À vista do termo de quitação, o oficial do Registro de Imóveis efetuará o cancelamento do registro da propriedade fiduciária, consolidando a plena propriedade do imóvel na pessoa do(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s). - **CAPÍTULO 4 - MORA E INTIMAÇÃO - 4.1.- MORA** - O(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e

fiduciante(s), arcará(ão) com as penalidades decorrentes da falta de pagamento de qualquer despesa relativa ao imóvel. Se o atraso ocorrer em relação a qualquer parcela do saldo do preço (da dívida), será devida multa moratória de 1% (um por cento) sobre os valores em atraso, inclusive os encargos, reajustados "*pro rata die*" até a liquidação.- **4.1.1.** – O prazo de carência para a realização do pagamento pelo (a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s) será de 15 (quinze) dias, contado a partir da data do vencimento da prestação em atraso. - **4.2** - **INTIMAÇÃO** - Verificado o atraso do pagamento de qualquer obrigação contratual ou de prestações mensais do saldo do preço (da dívida) e encerrado o prazo de carência mencionado no item 4.1.1. acima, o(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s), ou seu(ua)(s) representante(s) legal(is) ou procurador(a)(es) regularmente constituído(a)(s), serão intimados, a requerimento do vendedor, credor e fiduciário, pelo oficial do competente Registro de Imóveis a satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, a(s) prestação(ões) vencida(s), e além das prestações, as penalidades, os encargos legais e contratuais, os tributos, e as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, que se vencerem até a data do pagamento, além das despesas de cobrança e de intimação. - **4.2.1.** - A intimação far-se-á pessoalmente ao(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s), ou ao(a)(s) seu(s) representante(s) legal(is) ou procurador(a)(es) regularmente constituído(a)(s), podendo ser promovida, por solicitação do oficial do Registro de Imóveis, por oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento. - **4.2.2.** - Caso o(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s), ou seu(a)(s) representante(s) legal(is) ou procurador(a)(es) regularmente constituído(a)(s), se encontrarem em outro local, incerto e não sabido, o oficial certificará o fato, cabendo, então, ao oficial do competente Registro de Imóveis promover a intimação por edital, publicado por três dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação local. - **4.3.** - **PURGAÇÃO DA MORA** - Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalescerá a presente escritura escritura de venda e compra com alienação fiduciária em garantia. - O Oficial do Registro de Imóveis, nos 3 (três) dias seguintes à purgação da mora, entregará ao vendedor, credor e fiduciário as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e intimação. - Eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pelo(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s) juntamente com a primeira parcela que se vencer após a purgação da mora no Oficial de Registro de Imóveis. - **CAPÍTULO 5** -

INADIMPLEMENTO - **5.1. - VENCIMENTO ANTECIPADO DA DÍVIDA** - A dívida objeto desta escritura vencer-se-á antecipadamente, ensejando a imediata cobrança de todos os valores vencidos e a vencer, nas seguintes hipóteses: **a)** - atraso do pagamento de qualquer obrigação ou encargos contratuais, especialmente das despesas relativas ao imóvel; - **b)** - atraso de prestações mensais do saldo do preço (da dívida) e seus respectivos encargos; **c)** - se o imóvel não for mantido em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, ou se forem realizadas no imóvel obras de demolição ou alteração, que venham a comprometer a manutenção ou realização da garantia dada; - **d)** - em caso de cessão ou transferência, pelo(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s), de seus direitos e obrigações decorrentes desta escritura, bem como a constituição de qualquer ônus sobre o imóvel; - **e)** - se houver infração a qualquer disposição desta escritura; - **f)** - em caso de falência, ou insolvência do(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s); - **5.2. - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** - Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida representada nesta escritura, e constituído em mora o(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s), consolidar-se-á a propriedade do imóvel em nome do vendedor, credor e fiduciário. Decorrido o prazo para a purgação da mora o Oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá, à vista da prova do pagamento, pelo vendedor, credor e fiduciário, do **ITBI** (Imposto de Transmissão *Inter Vivos*), o registro, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do vendedor, credor e fiduciário. - **CAPÍTULO 6 - LEILÕES - 6.1. - LEILÕES** - Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o vendedor, credor e fiduciário, no prazo que lhe for conveniente, promoverá público leilão, extrajudicial, para a alienação do imóvel, conforme o que segue: o leilão será anunciado mediante edital único com prazo de 60 (sessenta) dias, contados da primeira divulgação, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação local do imóvel. - o primeiro leilão se realizará dentro do prazo que lhe for conveniente, obedecendo a legislação aplicável, e terá como base o valor de **R$ ___** (___), reajustado mensalmente até a data do leilão, pela variação do IGPM (Índice Geral de Preço de Mercado), publicado pela Fundação Getúlio Vargas, e depreciado à razão de 5% (cinco por cento) ao ano a partir da entrega das chaves; se, no primeiro leilão, o maior lance oferecido for inferior ao valor reajustado do imóvel, indicado anteriormente, será realizado um segundo leilão, dentro de 15 (quinze) dias contados da data do primeiro; no segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior à soma do valor da dívida reajustado

até aquela data, acrescido das despesas relativas ao imóvel, vencidas e não pagas, incluídos os encargos (água, luz, gás, condomínio, IPTU), , dos encargos legais e contratuais, do imposto de transmissão recolhido para a consolidação da propriedade, das despesas de publicação de editais do leilão extrajudicial; comissão do leiloeiro na base de 5% sobre o valor do montante em atraso ou lance vencedor, se houver; reparos necessários para a reposição do imóvel no estado em que foi entregue; nos termos do artigo 27, §5°, se no segundo leilão não houver lance que atenda ao referencial mínimo para arrematação estabelecido no § 2°, o fiduciário ficará investido na livre disponibilidade do imóvel e exonerado da obrigação de que trata o § 4° deste artigo, ficando obrigada apenas a, no prazo de 5 (cinco) dias do segundo leilão, dar a quitação da dívida mediante termo próprio. Se o produto do leilão não for suficiente para o pagamento integral do montante da dívida, das despesas e dos encargos de que trata o § 3° do artigo 27, o devedor continuará obrigado pelo pagamento do saldo remanescente, que poderá ser cobrado por meio de ação de execução e, se for o caso, excussão das demais garantias da dívida, ressalvada a hipótese de extinção do saldo devedor remanescente prevista no § 4° do art. 26-A da mencionada lei. Caso ocorra a venda do imóvel objeto desta escritura no leilão, o vendedor, credor e fiduciário deduzirá da quantia apurada a soma do valor da dívida reajustado até aquela data, acrescido das despesas relativas ao imóvel, vencidas e não pagas, incluídos os encargos (água, luz, gás, condomínio, IPTU), dos prêmios de seguro, dos encargos legais e contratuais, do imposto de transmissão recolhido para a consolidação da propriedade, das despesas de publicação de editais do leilão extrajudicial; reparos necessários para a reposição do imóvel no estado em que foi entregue. Na hipótese do item anterior, no prazo de 5 (cinco) dias, o vendedor, credor e fiduciário colocará à disposição do(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s), na sua sede, a quantia que sobejar, considerando-se nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, fato esse que importará em recíproca quitação, não se aplicando o disposto na parte final do artigo 1219 do Código Civil, ou seja, o direito de retenção de eventuais benfeitorias por parte do(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante, nos termos do artigo 27, §4° da Lei 9.514/97. - **6.2.** - O vendedor, credor e fiduciário, na qualidade de titular do domínio pleno, e não mais resolúvel, transmitirá ao licitante vencedor, dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização do leilão, o domínio e a posse do imóvel objeto desta escritura, correndo por conta deste todas as despesas com a transmissão. - **6.3.**- O terceiro interessado que pagar a dívida ficará sub-rogado, de pleno direito, no

crédito e na propriedade fiduciária.- **6.4. - PURGAÇÃO DA MORA** – O direito de preferência disposto no §2º B do art. 27 da Lei 9.514/97, com as alterações introduzidas pela Lei nº 14.711, de 2023, é assegurado ao devedor fiduciante até a data da realização do segundo leilão, nas condições ali estabelecidas; frente ao disposto no §2º A do art. 27 da Lei 9.514/97, as datas, horários e locais dos leilões, serão comunicados ao devedor e, se for o caso, ao terceiro fiduciante, mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico; fica-lhe facultado a possibilidade de suspender o leilão, desde que deposite até 48 (quarenta e oito) horas antes da data do primeiro leilão, o valor do débito acrescido das seguintes despesas: **a) ITBI** despendido para a consolidação da propriedade do imóvel em nome do vendedor, credor e fiduciário e todas as demais verbas notariais e de registro necessárias à reversão desse ato e restabelecimento da situação anterior; **b)** Despesas com publicação de editais; **c)** Despesas com o leiloeiro e; **d)** Demais despesas comprovadas. - **CAPÍTULO 7 - REINTEGRAÇÃO NA POSSE - 7.1 - REINTEGRAÇÃO NA POSSE** – Uma vez consolidada a propriedade do imóvel em nome do vendedor, credor e fiduciário, ou ainda, na hipótese de ocorrer a alienação do imóvel em leilão, o(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s), ou qualquer ocupante do imóvel, deverão desocupá-lo e devolvê-lo no prazo de 60 (sessenta) dias contados da consolidação da propriedade. – A falta de desocupação ou devolução no prazo assinalado ensejará a reintegração do vendedor, credor e fiduciário ou a imissão do adquirente na posse, por mandado liminar, além da cobrança da verba de 1% (um por cento) sobre o valor do imóvel, a título de ressarcimento pela utilização do mesmo. Tal verba será devida desde a consolidação da propriedade em nome do vendedor, credor e fiduciário, mesmo na pendência de eventual ação judicial. Em caso de falta de desocupação ou devolução no prazo assinalado, continuarão a correr por conta do(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s) todas as verbas decorrentes de sua utilização, tais como, exemplificativamente: condomínio, impostos, taxas, água, luz, telefone, gás, etc., as quais são consideradas líquidas e certas e, se porventura não integrarem o valor da dívida e das despesas para efeito dos leilões, poderão ser cobradas pela via executiva. O imóvel deverá ser devolvido livre e desimpedido de pessoas e coisas. Caso não esteja em perfeito estado, correrão por conta do(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s) as despesas necessárias para deixá-lo nessas condições, bem como os alugueres pelo período necessário às obras de reparação, verbas essas que serão compensadas ou cobradas em ação executiva. - **CAPÍTULO 8 - 8.1. - DISPOSIÇÕES GERAIS** – O(a)(s) comprador(a)(es),

devedor(a)(es) e fiduciante(s), declaram receber o imóvel em perfeitas condições de construção, uso e habitabilidade, de acordo com o memorial descritivo. Com a presente outorga da escritura definitiva de venda e compra, dá por inteiramente cumpridas as obrigações do vendedor, credor e fiduciário, assumidas por ocasião da celebração da Ata de Arrematação supra citada, com plena, geral e irrevogável quitação de suas obrigações, passando o seu relacionamento a reger-se pelas normas atinentes à alienação fiduciária de coisa imóvel (Lei nº 9.514, de 20.11.97, e demais disposições legais aplicáveis). **8.2. SEGUROS:** Correrão por conta do(a)(s)(as) comprador(a)(as)(es), devedor(a)(as)(es) e fiduciante(s), e serão cobrados juntamente com o valor das parcelas, os prêmios dos seguros contra riscos de morte, invalidez permanente e de dano físico ao imóvel. - Aplicam-se à propriedade fiduciária, no que couber, as disposições dos artigos 1.359 e 1.360 do Código Civil, para os fins previstos no artigo 5C, inciso IV, da Lei 9.514/97. - **8.3. -CESSÃO** - O vendedor, credor e fiduciário fica autorizado a ceder, transferir, caucionar ou por qualquer forma negociar o crédito objeto desta escritura, inclusive mediante securitização de recebíveis, independente de anuência ou interveniência do(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s). Fica esclarecido que o parcelamento da dívida é feito no pressuposto de que o vendedor, credor e fiduciário, fique habilitado a ceder e transferir o seu crédito, objeto desta escritura, a agentes financeiros ou companhia securitizadora, que, por sua vez, com base nos créditos imobiliários derivados desta, emitirá Certificados de Recebíveis Imobiliários que serão livremente negociados, na forma prevista em lei. Em vista disso, caso se torne necessário para tal finalidade, o(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s) obrigam-se a assinar os documentos eventualmente exigidos pelos agentes financeiros ou companhia securitizadora, desde que estejam em consonância com as disposições da presente escritura. - **8.4.** - A cessão do crédito objeto da alienação fiduciária implicará a transferência, ao cessionário, de todos os direitos e obrigações inerentes à propriedade fiduciária em garantia. - **8.5.**-O(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s), com anuência expressa do vendedor, credor e fiduciário, poderá(ão) transmitir os direitos de que seja titular sobre o imóvel objeto da alienação fiduciária em garantia, assumindo o adquirente as respectivas obrigações. Fica esclarecido que a anuência somente será dada se o(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s): **(a)** estiverem em dia com o cumprimento de suas obrigações e **(b)** arcarem com todas as despesas decorrentes, e ainda, **(c)** se os adquirentes não tiverem restrições de crédito. - **8.5.1** - Qualquer cessão ou transferência por parte do(a)(s)

comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s), com infração a esta cláusula, será considerada nula de pleno direito, permanecendo o(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s) nessa condição, para todos efeitos legais e contratuais. - **8.6** - Fica esclarecido que, em vista a alienação fiduciária do imóvel que é ora contratada, nem a vendedora, credora e fiduciária e nem o(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s) poderão constituir qualquer ônus sobre o imóvel. O vendedor, credor e fiduciário, esclarece que observará as alterações promovidas pela Lei nº 14.711, de 2023, em especial, os seguintes dispositivos: "Art. 26-A. Os procedimentos de cobrança, purgação de mora, consolidação da propriedade fiduciária e leilão decorrentes de financiamentos para aquisição ou construção de imóvel residencial do devedor, exceto as operações do sistema de consórcio de que trata a Lei nº 11.795, de 8 de outubro de 2008, estão sujeitos às normas especiais estabelecidas neste artigo. § 1o A consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário será averbada no registro de imóveis trinta dias após a expiração do prazo para purgação da mora de que trata o § 1o do art. 26 desta Lei. § 2º Até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária, é assegurado ao devedor e, se for o caso, ao terceiro fiduciante pagar as parcelas da dívida vencidas e as despesas de que trata o inciso II do § 3º do art. 27 desta Lei, hipótese em que convalescerá o contrato de alienação fiduciária. § 3º No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido desde que seja igual ou superior ao valor integral da dívida garantida pela alienação fiduciária mais antiga vigente sobre o bem, das despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais. § 4º Se no segundo leilão não houver lance que atenda ao referencial mínimo para arrematação estabelecido no § 3º deste artigo, a dívida será considerada extinta, com recíproca quitação, hipótese em que o credor ficará investido da livre disponibilidade. § 5º A extinção da dívida no excedente ao referencial mínimo para arrematação configura condição resolutiva inerente à dívida e, por isso, estende-se às hipóteses em que o credor tenha preferido o uso da via judicial para executar a dívida. Art. 27. Consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário promoverá leilão público para a alienação do imóvel, no prazo de 60 (sessenta) dias, contado da data do registro de que trata o § 7º do art. 26 desta Lei. § 1o Se no primeiro leilão público o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado na forma do inciso VI e do parágrafo único do art. 24 desta Lei, será realizado o segundo leilão nos quinze dias seguintes. § 2º No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido,

desde que seja igual ou superior ao valor integral da dívida garantida pela alienação fiduciária, das despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, podendo, caso não haja lance que alcance referido valor, ser aceito pelo credor fiduciário, a seu exclusivo critério, lance que corresponda a, pelo menos, metade do valor de avaliação do bem. § 2°-A Para fins do disposto nos §§ 1° e 2° deste artigo, as datas, os horários e os locais dos leilões serão comunicados ao devedor e, se for o caso, ao terceiro fiduciante, por meio de correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico. § 2°-B Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado às despesas, aos prêmios de seguro, aos encargos legais, às contribuições condominiais, aos tributos, inclusive os valores correspondentes ao imposto sobre transmissão inter vivos e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário, e às despesas inerentes aos procedimentos de cobrança e leilão, hipótese em que incumbirá também ao fiduciante o pagamento dos encargos tributários e das despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, inclusive das custas e dos emolumentos. § 3° Para os fins do disposto neste artigo, entende-se por: I - dívida: o saldo devedor da operação de alienação fiduciária, na data do leilão, nele incluídos as penalidades e os demais encargos contratuais; II - despesas: a soma das importâncias correspondentes aos encargos e às custas de intimação e daquelas necessárias à realização do leilão público, compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro; e III - encargos do imóvel: os prêmios de seguro e os encargos legais, inclusive tributos e contribuições condominiais. § 4° Nos 5 (cinco) dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, o credor entregará ao fiduciante a importância que sobejar, nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida, das despesas e dos encargos de que trata o § 3° deste artigo, o que importará em recíproca quitação, hipótese em que não se aplica o disposto na parte final do art. 516 da Lei n° 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil). § 5° Se no segundo leilão não houver lance que atenda ao referencial mínimo para arrematação estabelecido no § 2°, o fiduciário ficará investido na livre disponibilidade do imóvel e exonerado da obrigação de que trata o § 4° deste artigo. § 5°-A Se o produto do leilão não for suficiente para o

pagamento integral do montante da dívida, das despesas e dos encargos de que trata o § 3º deste artigo, o devedor continuará obrigado pelo pagamento do saldo remanescente, que poderá ser cobrado por meio de ação de execução e, se for o caso, excussão das demais garantias da dívida, ressalvada a hipótese de extinção do saldo devedor remanescente prevista no § 4º do art. 26-A desta Lei. § 6º-A Na hipótese de que trata o § 5º, para efeito de cálculo do saldo remanescente de que trata o § 5º-A, será deduzido o valor correspondente ao referencial mínimo para arrematação do valor atualizado da dívida, conforme estabelecido no § 2º deste artigo, incluídos os encargos e as despesas de cobrança. § 7º Se o imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de trinta dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do fiduciário, devendo a denúncia ser realizada no prazo de noventa dias a contar da data da consolidação da propriedade no fiduciário, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica, destacando-se das demais por sua apresentação gráfica. § 8º Responde o fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para o fiduciário, nos termos deste artigo, até a data em que o fiduciário vier a ser imitido na posse. § 9º O disposto no § 2º-B deste artigo aplica-se à consolidação da propriedade fiduciária de imóveis do FAR, na forma prevista na Lei no 11.977, de 7 de julho de 2009. § 10 Os leilões e a publicação dos respectivos editais poderão ser realizados por meio eletrônico. § 11. Os direitos reais de garantia ou constrições, inclusive penhoras, arrestos, bloqueios e indisponibilidades de qualquer natureza, incidentes sobre o direito real de aquisição do fiduciante não obstam a consolidação da propriedade no patrimônio do credor fiduciário e a venda do imóvel para realização da garantia. § 12. Na hipótese prevista no § 11 deste artigo, os titulares dos direitos reais de garantia ou constrições sub-rogam-se no direito do fiduciante à percepção do saldo que eventualmente restar do produto da venda. Art. 27-A. Nas operações de crédito garantidas por alienação fiduciária de 2 (dois) ou mais imóveis, na hipótese de não ser convencionada a vinculação de cada imóvel a 1 (uma) parcela da dívida, o credor poderá promover a excussão em ato simultâneo, por meio de consolidação da propriedade e leilão de todos os imóveis em conjunto, ou em atos sucessivos, por meio de consolidação e leilão de cada imóvel em sequência, à medida do necessário para satisfação integral do crédito. § 1º Na hipótese de excussão em atos sucessivos, caberá ao credor fiduciário a indicação dos imóveis a serem excutidos em sequência, exceto se houver disposição em sentido contrário expressa

no contrato, situação em que a consolidação da propriedade dos demais ficará suspensa. § 2º A cada leilão, o credor fiduciário promoverá nas matrículas dos imóveis não leiloados a averbação do demonstrativo do resultado e o encaminhará ao devedor e, se for o caso, aos terceiros fiduciantes, por meio de correspondência dirigida aos endereços físico e eletrônico informados no contrato. § 3º Na hipótese de não se alcançar a quantia suficiente para satisfação do crédito, a cada leilão realizado, o credor recolherá o imposto sobre transmissão inter vivos e, se for o caso, o laudêmio, relativos ao imóvel a ser excutido em seguida, requererá a averbação da consolidação da propriedade e, no prazo de 30 (trinta) dias, realizará os procedimentos de leilão nos termos do art. 27 desta Lei. § 4º Satisfeito integralmente o crédito com o produto dos leilões realizados sucessivamente, o credor fiduciário entregará ao devedor e, se for o caso, aos terceiros fiduciantes, o termo de quitação e a autorização de cancelamento do registro da propriedade fiduciária de eventuais imóveis que restem a ser desonerados". - **8.7. - TERMINOLOGIA** - Para os fins desta escritura, especialmente para os eventuais leilões, entende-se por: **a) dívida para fins do leilão**: - o saldo devedor da operação de alienação fiduciária, nele incluídos as penalidades e os demais encargos contratuais, calculados "*pro rata die*" até a data do eventual leilão, bem como todos os tributos, impostos, taxas ou quaisquer contribuições, condomínios, foro, despesas decorrentes da utilização, tais como, água, luz, telefone, gás, etc., ou de qualquer natureza que incidirem sobre o imóvel, sem exceção; **b) despesas para fins dos leilões**: a soma dos encargos, custas de intimação, **ITBI** recolhido pela credora, e as demais necessárias à realização do público leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro, e quaisquer outras despesas ou tributos previstas nesta escritura ou incorridas pelo vendedor credor e fiduciário em decorrência da realização do leilão ou do inadimplemento do(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s), bem como reparos necessários à reposição do imóvel em perfeito estado de conservação; **c) valor do imóvel para fins do leilão**: é aquele que as partes estabelecem nesta escritura para esse fim, observada a sua revisão pelos critérios aqui estabelecidos; **d) securitização de créditos imobiliários**: é a operação pela qual tais créditos são expressamente vinculados à emissão de uma série de títulos de crédito mediante termo de securitização de créditos, lavrado por uma companhia securitizadora; **e) companhia securitizadora de crédito imobiliário**: é uma instituição não financeira que tem por finalidade a aquisição e securitização de créditos imobiliários e a emissão e a colocação, no mercado financeiro, de Certificados de

Recebíveis Imobiliários, podendo emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com suas atividades. - **8.8** - **DESAPROPRIAÇÃO** - Na hipótese de desapropriação do imóvel, o vendedor, credor e fiduciário, será o primeiro e principal beneficiário da indenização, aplicando-se em relação à importância recebida, as mesmas disposições previstas para o valor apurado no segundo leilão, ou seja, primeiramente, a dedução integral do saldo do preço (da dívida), nas condições previstas nesta escritura, e, depois, a entrega, ao(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s), da quantia que sobejar. - **8.9** - Na hipótese de insolvência do(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s), fica assegurado ao vendedor, credor e fiduciário a restituição do imóvel alienado fiduciariamente, na forma da legislação pertinente. - **8.10.** – O(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s) declara(m), sob as penas da lei, que o seu estado civil é aquele que consta na sua qualificação e que o imóvel objeto desta escritura não está sendo adquirido na constância de união estável. Obriga-se a informar ao vendedor, credor e fiduciário qualquer mudança de seu endereço, sob pena de infração contratual. - **8.11.** - Correrão por conta do(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s), todas as despesas decorrentes desta escritura e do cancelamento do registro da propriedade fiduciária, sem exceção, tais como, exemplificativamente, despesas notariais e de registro, ITBI, certidões imobiliárias, mesmo que lançadas em nome do vendedor, credor e fiduciário. - **8.11.1.** - Quaisquer despesas de responsabilidade do(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s), que venham a ser pagas pelo vendedor, credor e fiduciário, deverão lhe ser reembolsadas, reajustadas, no prazo de 30 (trinta) dias contados da solicitação, sob pena de caracterizar infração contratual, sujeitando o(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s) às penalidades previstas nesta escritura. - **8.12.** - Qualquer cláusula desta escritura que venha a ser declarada nula ou ilegal não invalidará a eficácia e exeqüibilidade das demais. Ocorrendo essa hipótese, a cláusula será substituída por outra que conduza as partes ao mesmo resultado econômico ou jurídico almejado. - **8.13.** - Para dirimir qualquer controvérsia decorrente da presente escritura, fica eleito o foro Central da Comarca desta Capital, com expressa renúncia de qualquer outro. - **CAPÍTULO 9 - DISPOSIÇÕES FINAIS** – **9.1** - A presente venda está vinculada ao edital do leilão realizado em XX/XX/XXXX, pelo vendedor e é celebrada em caráter "*ad corpus*", ou seja, as áreas mencionadas no edital, nos catálogos e em outros veículos de comunicação e divulgação deste leilão são meramente enunciativas, não cabendo ao arrematante, por conseguinte, exigir complemento

de área, reclamar de eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos do imóvel apregoado, ou alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação desse, não lhe sendo possível pleitear a rescisão ou abatimento proporcional do preço em qualquer hipótese. Com a presente outorga da escritura definitiva de venda e compra, dá por inteiramente cumpridas as obrigações do vendedor, credor e fiduciário, com plena, geral e irrevogável quitação de suas obrigações, passando o seu relacionamento a reger-se pelas normas atinentes à alienação fiduciária de coisa imóvel (Lei nº 9.514, de 20.11.97, e demais disposições legais aplicáveis). **9.2** - Pelo vendedor, credor e fiduciário me foi dito que: **a.)** apresenta neste ato, para fins do que determina a Lei Federal nº 8.212/91 e posteriores regulamentações, a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, expedida junto ao Ministério da Fazenda – Secretaria da Receita Federal, sob nº **XXXXXXX**, emitida em **XX/XX/XXXX**, com validade até **XXXXXXX**; documentos estes que ficam arquivados nestas notas em pasta própria sob nºs XX/__ e XX/__; **b.)** declara que, para os fins, efeitos e sob as penas da Lei Federal n.º 7.433/85 e posteriores alterações regulamentadas pelo Decreto n.º 93.240/86, que não existem feitos ajuizados fundados em ações reais ou pessoais sobre o imóvel aqui tratado; **c.)** que inexistem débitos pendentes relacionados às despesas Condominiais incidentes sobre o imóvel acima descrito, de acordo com o Artigo 2º, § 2º, da citada Lei Federal n.º 7.433/85. Por sua vez, o(a)(s) comprador(a)(es), devedor(a)(es) e fiduciante(s) declara(m) ter pleno conhecimento da citada lei, dispensando as certidões pessoais e fiscais por ela exigidas; e, se obriga e se responsabiliza pelos pagamentos de eventuais débitos de impostos, taxas ou tributos que recaem sobre o mencionado imóvel a partir desta data, tendo, entretanto, apresentado a **CERTIDÃO DA MATRÍCULA Nº __**, com negativa de ônus e alienações, expedida em __ de ___ de XXXX, pelo __º **Cartório de Registro de Imóveis** de ___, a qual ficará arquivada nestas Notas em pasta própria sob nº 07/___; que prometem por si, herdeiros ou sucessores a observar, respeitar e cumprir as disposições contidas na **Convenção Condominial**, bem como o **Regulamento Interno** do referido edifício. – O(a)(s) comprador(a)(es), como alienante(s), em caráter fiduciário declara(m) que sob as penas da lei, que não é(são) empregador(a)(es), nem produtor(a)(es) rural(is), não estando incurso(a)(os) nas restrições constantes da Lei Orgânica do Instituto Nacional do Seguro Social / INSS. - ..... "Declaram os contratantes, sob responsabilidade civil e penal, que têm conhecimento de todo o teor constante da Resolução COAF nº 29, de 27/12/2017, e que declaram que não são pessoas

expostas politicamente, em cumprimento ao Provimento 88/2019 do CNJ.” Finalmente, por todos os contratantes me foi dito que se dispensam mutuamente da apresentação das Certidões elencadas na Lei Federal 7433/85, que aceitam a presente escritura em todos os seus expressos termos, condições e dizeres tal como se contém e declara, e que autorizam e requerem todas e quaisquer averbações, anotações e cancelamentos que se fizerem necessárias, junto ao Registro de Imóveis competente, para fins de registro desta escritura. **DOI -** Foi emitida a Declaração de Operação Imobiliária relativa a este ato, de acordo com as Instruções Normativas da Receita Federal e Normas da Corregedoria Geral de Justiça. De como assim o disseram, dou fé. Pediram-me e lhes lavrei esta escritura, a qual depois de feita e sendo-lhes lida em voz alta e pausadamente, foi achada em tudo conforme, aceitaram, outorgaram e assinam. O **ITBI** (Imposto de Transferência de Bens Imóveis), foi recolhido nesta data, junto ao Banco __, agência desta Capital, no valor de R$ __, autenticada mecanicamente sob nº __.