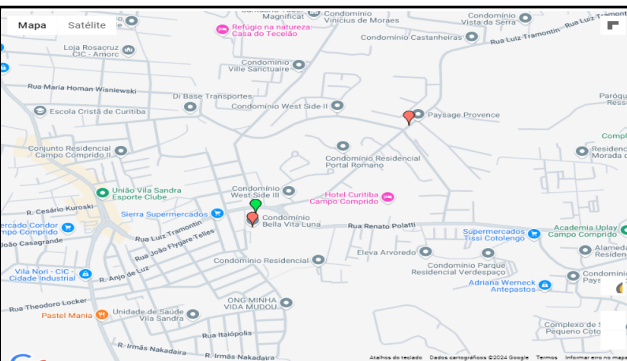


Código de identificação: U43UYC7

Laudo: 120319



Identificação

Logradouro: Rua Luiz Tramontin
Bairro: Campo Comprido
Município: Curitiba

nº: 2021
Andar: 5
CEP: 81230161

Coord. geog.: -25.4602872, -49.3399895
Complemento: Apto 54 Bloco 4
Condomínio: Bella Vita Luna
UF: PR

Características do Imóvel

Tipologia: Apartamento padrão **Uso:** Residencial **Idade aparente:** 12 ano(s)
Padrão construtivo: Apto médio c/ elevador **Estado de conservação:** Regular **Dormitórios:** 2
Nº de matrícula: 165775 **Nº do Cartório:** RI Curitiba - PR **Banheiros:** 1

Dimensões (m²)

Área	Matrícula	IPTU
Útil/Privativa	58,86	
Comum	13,10	
Área total	71,96	71,96
Fração ideal (%)	0,005629	0

Vaga de Garagem

Sem documentação:		☐	Sim	☒	X	Não
Nº Vagas vinculadas:	1					
Nº Vagas autônomas:	0					
Nº de matrícula:						
Outros (armário, escaninho, etc.):						

Valor do Apartamento:

R\$ 373.000,00

Valor da vaga autônoma e outros:

R\$ 0,00

Valor total de mercado

R\$ 373.000,00

Trezentos E Setenta E Três Mil Reais

R\$ 6.337,07

O valor deste laudo foi obtido de forma direta através de um sistema de comparação com imóveis similares, sendo a coleta de dados realizada através de pesquisa eletrônica junto a sites imobiliárias, as quais forneceram informações básicas dos imóveis ofertados. Sobre estas ofertas foi realizada uma homogeneização de valores, visando a correção das discrepâncias. O resultado desta operação é o valor de mercado do imóvel.

Para efeito da Avaliação admitem-se verídicos os documentos fornecidos, fiéis aos respectivos originais, assim como as informações fornecidas por terceiros ou pelo cliente

O imóvel em questão foi avaliado considerando sua condição livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, incluindo dívidas fiscais e de condomínio

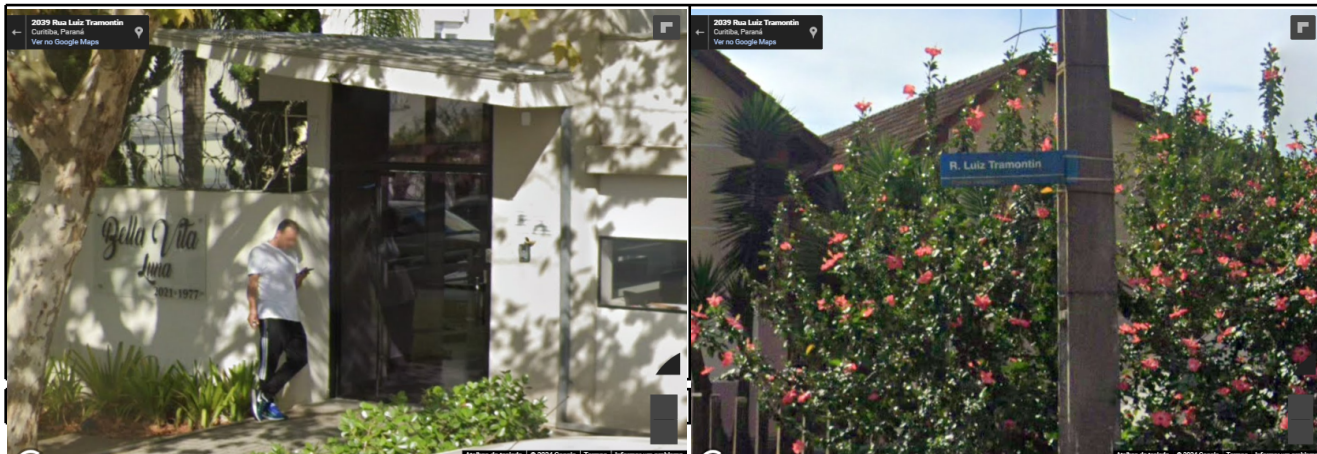


Softmed Informatica e Sistemas Ltda.
São Paulo - SP, 18/09/2024

SIMONE REGINA TORRES
ARQUITETA - CAU: A916811

ST

Fotos do Imóvel



Diagnóstico Ambiental

- i) O imóvel está localizado em área classificada como de risco pela Defesa Civil; ☐ Sim ☒ Não
- ii) O imóvel possui alguma suspeita de contaminação ambiental ? ☐ Sim ☒ Não
- Observações (em caso positivo).

Este laudo foi elaborado sem vistoria do imóvel, conforme a política de vistoria estabelecida pelo contratante, não havendo ressalvas quanto ao seguro de danos físicos ao imóvel – DFI.

MEMORIAL DE CÁLCULO

Quadro de Homogeneização

Amostra	F. Fonte	F. Loc.	F. Vagas	F. Banh.	F. Área	F. Padrão	F. Idade	Vlr. M2	Vlr. Homog.	Vlr. Imóvel
1	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	6.862,71	6.523,45	404.900,00
2	0,9500	1,0000	1,0000	0,9900	1,0000	1,0000	1,0000	6.864,41	6.459,81	405.000,00
3	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	6.944,83	6.573,35	402.800,00
4	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	6.827,12	6.489,62	402.800,00
5	0,9500	1,0000	1,1000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	6.779,66	7.088,95	400.000,00
6	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	6.713,33	6.408,33	402.800,00
7	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	6.864,41	6.525,06	405.000,00
8	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	1,0000	1,0000	5.000,00	4.605,10	260.000,00

Cálculo do Valor de Avaliação

Área em m2	Valor unitário	Valor de Mercado
58,86	R\$ 6.337,07	R\$ 373.000,00

Relatório das Amostras

1	Endereço: Rua Luiz Tramontin, 1977 Cidade: Curitiba Área: 59,00 Distância: 0,00 Valor Imóvel: R\$ 404.900,00 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-campo-comprido-bairros-curitiba-com-garagem-59m2-venda-RS404900	Vagas: 1 Banheiros: 1 Valor M2: R\$ 6.862,71	Bairro: Campo Comprido UF: PR Quartos: 3 Idade: 0 Vlr Homog.: R\$ 6.523,45
2	Endereço: Rua Luiz Tramontin, 1977 Cidade: Curitiba Área: 59,00 Distância: 0,00 Valor Imóvel: R\$ 405.000,00 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-campo-comprido-bairros-curitiba-com-garagem-59m2-venda-RS405000	Vagas: 1 Banheiros: 2 Valor M2: R\$ 6.864,41	Bairro: Campo Comprido UF: PR Quartos: 3 Idade: 0 Vlr Homog.: R\$ 6.459,81
3	Endereço: Rua Luiz Tramontin, Cidade: Curitiba Área: 58,00 Distância: 0,00 Valor Imóvel: R\$ 402.800,00 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-campo-comprido-bairros-curitiba-com-garagem-58m2-venda-RS402800	Vagas: 1 Banheiros: 1 Valor M2: R\$ 6.944,83	Bairro: Campo Comprido UF: PR Quartos: 3 Idade: 0 Vlr Homog.: R\$ 6.573,35
4	Endereço: Rua Luiz Tramontin, Cidade: Curitiba Área: 59,00 Distância: 0,00 Valor Imóvel: R\$ 402.800,00 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-campo-comprido-bairros-curitiba-com-garagem-59m2-venda-RS402800	Vagas: 1 Banheiros: 1 Valor M2: R\$ 6.827,12	Bairro: Campo Comprido UF: PR Quartos: 3 Idade: 0 Vlr Homog.: R\$ 6.489,62
5	Endereço: Rua Luiz Tramontin, Cidade: Curitiba Área: 59,00 Distância: 0,00 Valor Imóvel: R\$ 400.000,00 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-campo-comprido-bairros-curitiba-59m2-venda-RS400000-id-27321524	Vagas: 0 Banheiros: 1 Valor M2: R\$ 6.779,66	Bairro: Campo Comprido UF: PR Quartos: 3 Idade: 0 Vlr Homog.: R\$ 7.088,95
6	Endereço: Rua Luiz Tramontin, 1977 Cidade: Curitiba Área: 60,00 Distância: 0,00 Valor Imóvel: R\$ 402.800,00 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-campo-comprido-bairros-curitiba-com-garagem-60m2-venda-RS402800	Vagas: 1 Banheiros: 1 Valor M2: R\$ 6.713,33	Bairro: Campo Comprido UF: PR Quartos: 3 Idade: 0 Vlr Homog.: R\$ 6.408,33
7	Endereço: Rua Luiz Tramontin, 1977 Cidade: Curitiba Área: 59,00 Distância: 0,00 Valor Imóvel: R\$ 405.000,00 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-campo-comprido-bairros-curitiba-com-garagem-59m2-venda-RS405000	Vagas: 1 Banheiros: 1 Valor M2: R\$ 6.864,41	Bairro: Campo Comprido UF: PR Quartos: 3 Idade: 0 Vlr Homog.: R\$ 6.525,06

8	Endereço:	Rua Luiz Tramontin, 2021		Bairro:	Campo Comprido	
	Cidade:	Curitiba		UF:	PR	
	Área:	52,00	Vagas:	1	Quartos:	2
	Distancia:	0,00	Banheiros:	1	Idade:	0
	Valor Imóvel:	R\$ 260.000,00	Valor M2:	R\$ 5.000,00	Vlr Homog.:	R\$ 4.605,10
	Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-campo-comprido-bairros-curitiba-com-garagem-52m2-venda-RS260000				

CONTRATO DE EMPRÉSTIMO COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE BEM IMÓVEL COM EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI**QUADRO RESUMO****1. DEVEDOR(ES)****1.1 DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S)**

ELIANE DE SOUZA, Brasileira, nascido(a) aos 28/06/1982, filho(a) de ARZI CEZÁRIO DE SOUZA e JOELY CEZÁRIA DE SOUZA, Divorciado(a), maior e capaz, que não mantém união estável, Empresário(a), portador(a) da cédula de identidade RG n° 110771398 SSP/PR, inscrito(a) no CPF/MF sob n° 037.021.029-81, endereço eletrônico elianedesouza28071982@outlook.com, residente(s) e domiciliado(s), a Rua Luiz Tramontin, n° 1977, Ap 54 Bl 04 And 04, Campo Comprido, Curitiba / PR - CEP 81230-161.

1.2 DEVEDOR(ES) PRINCIPAL(IS)

ELIANE DE SOUZA, Brasileira, nascido(a) aos 28/06/1982, filho(a) de ARZI CEZÁRIO DE SOUZA e JOELY CEZÁRIA DE SOUZA, Divorciado(a), maior e capaz, que não mantém união estável, Empresário(a), portador(a) da cédula de identidade RG n° 110771398 SSP/PR, inscrito(a) no CPF/MF sob n° 037.021.029-81, endereço eletrônico elianedesouza28071982@outlook.com, residente(s) e domiciliado(s), a Rua Luiz Tramontin, n° 1977, Ap 54 Bl 04 And 04, Campo Comprido, Curitiba / PR - CEP 81230-161.

2. CREDOR FIDUCIÁRIO

RAZÃO SOCIAL: OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A.

ENDEREÇO COMERCIAL: Avenida Plínio Brasil Milano, n° 567

COMPLEMENTO: Sala 1001

BAIRRO: Auxiliadora

CIDADE: Porto Alegre

UF: RS

CEP: 90520-002

CNPJ/ME: 18.282.093/0001-50

DATA DA CONSTITUIÇÃO: 14/01/2013

NIRE: 43300055990

REPRESENTANTES: representada, neste ato, na forma de seu estatuto social, ou (i) pelo Diretor **LUIS FELIPE CARLOMAGNO CARCHEDI**, brasileiro, casado, empresário, portador da Carteira de Identidade RG n.º 1008226571, expedida pela SSP/RS, e inscrito no CPF/ME sob n.º 488.920.760-00, residente e domiciliado na cidade de Porto Alegre, RS; ou (ii) pela Diretora **LISANDRA UGHINI**, brasileira, solteira, maior, advogada, portadora da Carteira de Identidade RG n° 2056467695 SSP/RS, inscrita no CPF/ME sob o n° 972.032.700-68, residente e domiciliada na cidade de Porto Alegre, RS; ou (iii) por um procurador, isoladamente, desde que com poderes específicos para o ato, sendo os procuradores: (a) **MONICA MIUKI FUJII**, brasileira, casada, maior, administradora de empresa, portadora da Carteira de Identidade RG n° 1611195118 SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o n° 075.457.968-96, residente e domiciliada na cidade de São Paulo/SP, nomeada conforme Instrumento Público de Procuração lavrado em notas do 3º Tabelionato de Notas de Porto Alegre/RS às fls. 049/050 do Livro n° 1702 em data de 10/11/2022; (b) **ANA LUISA CAVALCANTI CARCHEDI**, brasileira, solteira, administradora de empresas, portadora da carteira de

identidade nº 1097469447 SSP/RS, inscrita no CPF/ME sob nº 021.910.270-83, residente e domiciliada na cidade de Porto Alegre/RS, nomeada conforme Instrumento Público de Procuração lavrado em notas do 3º Tabelionato de Notas de Porto Alegre/RS, às fls. 051/052 do Livro nº 1702 em data de 10/11/2022; (c) **PRISCILA DA ROCHA FERREIRA**, brasileira, casada, administradora financeira, portadora da carteira de identidade nº 41.905.309-8 SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob nº 327.350.158-82, residente e domiciliada na cidade de São Paulo/SP, nomeada conforme Instrumento Público de Procuração lavrado em notas do 3º Tabelionato de Notas de Porto Alegre/RS, às fls. 101/102 do Livro nº 1712 em data de 17/05/2023; (d) **LETÍCIA VIANA RUFINO**, brasileira, casada, contadora, portadora da carteira de identidade nº 44.979.706-5 SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob nº 332.360.368-00, residente e domiciliada na cidade de São Paulo/SP, nomeada conforme Instrumento Público de Procuração lavrado em notas do 3º Tabelionato de Notas de Porto Alegre/RS, às fls. 099/100 do Livro nº 1712 em data de 17/05/2023; (e) **HEITOR ALVES RODRIGUES**, brasileiro, solteiro, coordenador de operação, portador da Cédula de Identidade RG nº 2084984752 SSP/RS, inscrito no CPF/ME sob o nº 994.933.570-15, residente e domiciliado na cidade de Porto Alegre, RS, nomeado conforme Instrumento Público de Procuração lavrado em notas do 3º Tabelionato de Notas de Porto Alegre/RS, às fls. 022/023 do Livro nº 1716 em data de 09/06/2023; e (f) **ROBERTO SAKA**, brasileiro, engenheiro elétrico, portador da carteira de identidade nº 11.826.886-7, expedida pela SSP/SP, inscrito no CPF sob número 075.594.008-33, casado, residente e domiciliado na cidade de São Paulo/SP, nomeado conforme Instrumento Público de Procuração lavrado em notas do 3º Tabelionato de Notas de Porto Alegre/RS, às fls. 097/098 do Livro nº 1712 em data de 17/05/2023.

3. CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO (Valores referenciados para a data de assinatura do Contrato)

A) Valor da Dívida (A.1+A.2+A.3+A.4+A.5+A.6+A.7):	R\$ 223.408,15
A.1) Tarifa de Cadastro (TC):	R\$ 5.850,00
A.2) Valor da 1ª Parcela de Desembolso:	R\$ 36.202,70
A.3) IOF devido quando da liberação da 1ª Parcela:	R\$ 1.209,02
A.4) Valor da 2ª Parcela de Desembolso:	R\$ 170.797,30
A.5) IOF devido quando da liberação da 2ª Parcela:	R\$ 6.251,89
A.6) Despesas de Cartório:	R\$ 3.097,24
A.7) Tarifa de Análise de Garantia:	R\$ 0,00
B) Condições Financeiras	
B.1) Taxa Mensal de Juros:	1,23% a.m.
B.2) Taxa Efetiva de Juros:	15,80% a.a.
B.3) Custo Efetivo Total (CET) conforme as taxas B.1 e B.2:	18,52% a.a.
B.4) Sistema da Amortização:	Price
B.5) Modalidade Operacional:	() Pré-Fixada (X) Pós-Fixada
B.6) Índice de reajuste, se pós-fixado:	IPCA
C) Parcelas Mensais:	
C.1) Valor Total a ser Pago em Parcelas Mensais:	R\$ 223.408,15
C.2) Nº de Parcelas:	150 parcelas
C.3) Valor da Primeira Parcela Mensal de Amortização e Juros:	R\$ 3.310,84
C.4) Valor Mensal dos Prêmios de Seguro (C.4.1+C.4.3):	R\$ 147,20
C.4.1) Cobertura de MIP (Morte e Invalidez Permanente):	R\$ 94,98
C.4.2) Alíquota de MIP:	0,021%
C.4.3) Cobertura de DFI (Danos Físicos do Imóvel):	R\$ 52,22

C.4.4) Alíquota de DFI:	0,007%
C.5) Tarifa Mensal de Gestão de Crédito:	R\$ 25,00
C.6) Valor Total da Primeira Prestação Mensal (C.3+C.4+C.5):	R\$ 3.483,04
C.7) Dia de Vencimento das Prestações:	26
C.8) Carência para pagamento da Primeira Prestação Mensal:	60 dias
C.9) Data de Vencimento da Primeira Prestação Mensal:	26/11/2024
C.10) Data de Vencimento da Última Prestação Mensal:	26/04/2037
C.11) Forma de Pagamento:	Boleto Bancário ou outro meio indicado pelo CREDOR, conforme Cláusula 2.17
D) Encargos Moratórios e Multa:	
D.1) Taxa Mensal de Juros de Mora:	1,00%
D.2) Multa Contratual:	2,00%

3.1 DADOS BANCÁRIOS PARA LIBERAÇÃO DO CRÉDITO:

1) NOME DO TITULAR DA CONTA: Eliane de Souza		
2) TIPO DE CONTA: CONTA CORRENTE(X) OU CONTA POUPANÇA ()		
3) BANCO: ITAÚ UNIBANCO S.A.	4)AGÊNCIA: 7222	5)NUMERO DA CONTA: 67529-5

4. ÍNDICES DO CONTRATO

A) Índice: IPCA/IBGE

B) Índice substituto I: IGP-M

C) Índice substituto II: IPC/FIPE

4.1 Número índice referente ao 2º mês anterior ao da assinatura do contrato ou da última atualização;

4.2 Número índice referente ao 2º mês anterior ao da data de pagamento da parcela, da atualização ou vencimento.

4.3 Se a modalidade operacional escolhida pelo(s) **DEVEDOR(ES)** no item 3, alínea "B.5" do **Quadro Resumo** for a pré-fixada, os índices acima aplicar-se-ão apenas para fins de correção anual do valor atribuído ao Imóvel para a venda em público leilão (art. 24, inciso VI, da Lei nº 9.514/97).

4.4 O(s) **DEVEDOR(ES)** declara(m), para todos os fins de direito, ter(em) inequívoco conhecimento de que o **CREDOR FIDUCIÁRIO** colocou à sua disposição, para exercer livremente a opção, os regimes de pré e pós-fixação de encargos remuneratórios, reconhecendo, dessa forma, que optou pela opção que lhe era mais vantajosa.

5. IMÓVEL OBJETO DA GARANTIA – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

▪ APARTAMENTO

Endereço: Rua Luiz Tramontin, nº 2021, Apto. nº 54, Bloco 04 - Bella Vita Luna, bairro Campo Comprido, Curitiba, PR, CEP: 81230-161.

Comarca: Curitiba/PR

Circunscrição imobiliária: 8º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Curitiba/PR

Inscrição municipal: Inscrição Imobiliária: 44.2.0030.0640.00-0; Indicação Fiscal: 49.074.059.163-5

Título aquisitivo: VENDA E COMPRA: Consoante Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS da Devedora - Contrato nº 1.4444.1875232-2, por instrumento particular com caráter de escritura pública, na forma da Lei, firmado em Curitiba-PR, em 29 de julho de 2022.

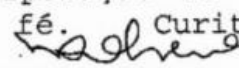
Registro nº: 9

Matrícula nº: 165.775

Descrição do imóvel:

IMÓVEL: Fração Ideal do Solo de 0,005629562, que corresponderá ao APARTAMENTO Nº 54 (cinquenta e quatro), do Tipo E, a localizar-se no Quinto (5º) Pavimento do BLOCO 04 (quatro), do BELLA VITA LUNA, a situar-se à Rua Luiz Tramontin, nº 2021, nesta Cidade de Curitiba, cuja unidade terá área construída de utilização exclusiva de 58,8600 m², área de uso comum de 13,1074 m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 71,9674 m², com direito de uso exclusivo da área descoberta de 9,9000 m² correspondente à Vaga de Estacionamento nº 89 (oitenta e nove), do Tipo GI (Desc.), a localizar-se no Térreo (Geral) e, ainda, direito de uso de uma área de uso comum de circulação descoberta, localizada no Térreo (Geral) de 8,8433 m², correspondendo-lhe a referida fração ideal do solo e das partes comuns de 0,005629562 e quota do terreno de 91,7951 m² do terreno onde se construirá o Conjunto, constituído pelo Lote A-1 ("á"-um), resultante da subdivisão do Lote A ("á"), este da subdivisão do terreno com 96.552,00 m², situado no Bairro Campo Comprido, nesta Cidade de Curitiba, localizado no lado ímpar do logradouro, na esquina com a Rua Renato Polatti, de forma irregular, medindo em quatro linhas de 13,55 metros, 36,06 metros, 25,04 metros e 25,04 metros, totalizando 99,69 metros de frente para a Rua Luiz Tramontin (Lote A-3 desta mesma subdivisão); pelo lado direito, de quem da referida rua olha o imóvel, mede 186,03 metros e confronta com o Lote de Indicação Fiscal nº 69.025.003.000; pelo lado esquerdo mede em oito linhas de 51,40 metros, 30,87 metros, 12,81 metros, 40,86 metros, 16,16 metros, 23,74 metros, 14,06 metros e 21,86 metros, totalizando 211,76 metros, onde confronta com o Lote A-2, desta mesma subdivisão e na linha de fundos, onde mede 48,93 metros, confronta com o Lote de Indicação Fiscal nº 69.025.004.000; fechando o perímetro e perfazendo a área total de 16.305,90 metros quadrados.

AV-6/165.775 - Prot. 456.395, de 06/06/2013 - Consoante requerimento de 23 de maio de 2013, devidamente assinado e com firma reconhecida e faz prova o Certificado de Vistoria de Conclusão de Obras nº 317640, expedido pela Prefeitura Municipal desta Cidade, em 14/03/2013 e a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 001012013-14001787, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 20/03/2013, os quais ficam arquivados neste Serviço de Registro de Imóveis, AVERBA-SE A CONCLUSÃO DAS OBRAS do Conjunto Residencial denominado BELLA VITA LUNA, do qual faz parte integrante a Unidade Autônoma (Apartamento nº 54, do Bloco 04), a que corresponde a fração ideal do solo objeto da presente matrícula. (A contribuição devida ao FUNREJUS foi recolhida conforme Guia de Recolhimento apresentada para a averbação lançada nesta data, na Matrícula nº 136.668, na qual encontra-se registrada a incorporação do empreendimento. Custas: 315,00 VRC = R\$44,41). Dou fé. Curitiba, 26 de junho de 2013. (a)

 OFICIAL DO REGISTRO.

6. AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE LEILÃO

6.1 Valor do Imóvel para fins de público leilão: **R\$ 373.000,00 (trezentos e setenta e três mil reais)**

6.2 Cumprindo o determinado pelo art. 24, inciso VI, da Lei nº 9.514/97, as partes estabelecem que o valor de avaliação do Imóvel a ser considerado para fins de leilão e cobertura securitária será aquele descrito no item 6.1 do **Quadro Resumo**.

6.3 O valor constante deste campo está posicionado na data de assinatura do contrato. A atualização desse valor será feita conforme disposto no item 4 deste **Quadro Resumo**.

6.4 O(s) **DEVEDOR(ES)** (i) concorda(m) que, nos termos do art. 11, §4º, da Resolução 4.676 do Conselho Monetário Nacional, a determinação do valor do Imóvel foi feita de forma remota por empresa terceira, especializada e imparcial, a qual emitiu laudo de avaliação do Imóvel baseado em critérios técnicos, premissas e procedimentos consistentes, e (ii) declara(m) nada ter(em) a opor quanto ao valor do referido laudo, agora ou futuramente.

7. PERCENTUAL PARA FINS DE INDENIZAÇÃO

Composição para fins de indenização do seguro:

Nome: ELIANE DE SOUZA - 100,00%

8. DO INTERVENIENTE QUITANTE:

8.1. Sendo o **INTERVENIENTE QUITANTE ("IQ") PESSOA FÍSICA, CONSTRUTORA, INCORPORADORA ou EMPRESA CUJO RAMO DE ATIVIDADE SE ENQUADRE NA VENDA DE IMÓVEIS**, o valor descrito no item 8.2 deste **Quadro Resumo**, será pago quando da comprovação, por certidão, do registro deste instrumento e da Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) no Cartório de Registro de Imóveis competente, dando, contudo, quitação desde o presente momento e autorizando o disposto na Cláusula 8.2.1.

8.2. Comparece neste instrumento, na condição de credor do(s) **DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S)**, (NOME), (qualificação da PJ), neste ato representado(s), na forma de seu (CONTRATO SOCIAL OU ESTATUTO), por seus representantes legais no anexo assinados e identificados, doravante denominado simplesmente credor originário ou **INTERVENIENTE QUITANTE**, para declarar que recebe, do **CREDOR FIDUCIÁRIO**, a importância de R\$ XXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), saldo para data de XX/XX/XXXX, por meio de XXXX destinada à liquidação da dívida de responsabilidade do(s) **DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S)** perante o **INTERVENIENTE QUITANTE**, conforme identificada na cláusula 11.1.1 abaixo. Caso seja aplicável a Cláusula 8.1, o **INTERVENIENTE QUITANTE** declara que o recebimento não ocorrerá neste ato, mas tão somente após o registro do presente Instrumento junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

8.2.1. Em razão do pagamento efetuado nos termos da Cláusula acima, o **INTERVENIENTE QUITANTE** dá plena e irrevogável quitação ao(s) **DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S)**, autorizando o Senhor Oficial do Xº Registro de Imóveis de (CIDADE) – (ABREVIÇÃO DO ESTADO) a proceder ao cancelamento do registro sob o nº X na Matrícula nº xx.xxx, bem como das eventuais averbações a ele relativas, decorrentes da alienação fiduciária ou hipoteca, conforme o caso, instituída em garantia, desde que, concomitantemente, seja registrado este Contrato com a garantia ora formalizada.

8.3. Fica desde já estabelecido que, na hipótese das informações constantes neste item 8 do Quadro Resumo, bem como constantes na Cláusula 2.22 deste Contrato, estiverem em branco, ou preenchidas com o símbolo 'XX', tais itens considerar-se-ão, para todos os fins e efeitos de direito, inexistentes, refutando-se como não escritos, sendo, portanto, inaplicáveis à presente avença.

9. CONDIÇÕES ESPECÍFICAS APLICÁVEIS

9.1. As partes ficam cientificadas sobre a possibilidade de obtenção prévia da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT, conforme Recomendação nº 03 do Conselho Nacional de Justiça – CNJ, nos termos do artigo 642 da CLT com a redação dada pela Lei nº 12.440/2011.

9.2. Em caso de sinistro por morte natural decorrente da pandemia de Coronavírus (COVID-19), o **CREDOR FIDUCIÁRIO** receberá diretamente da companhia seguradora o valor da indenização. Para novas contratações, ocorridas a partir de 31/03/2020, haverá um período de carência de 90 (noventa) dias, limitado a 50% (cinquenta por cento) do prazo da vigência do seguro, a partir da data de início da referida vigência, desde que não haja objeções de outra natureza, como por exemplo carência ou falta de pagamento de prêmio do seguro.

9.3. A Tarifa de Análise de Garantia, prevista no item 3, alínea "A.7" do **Quadro Resumo** é referente aos custos e despesas efetivamente incorridos na prestação de serviço de avaliação ou reavaliação do Imóvel, e de cobrança expressamente prevista na Resolução nº 4.676/2018 do Banco Central, em seu artigo 8º-A.

9.4 O CREDOR declara, expressamente, que dispensa a apresentação da Certidão Negativa emitida pela Secretaria da Receita Estadual, assumindo integralmente os riscos que possam advir dessa dispensa e, conseqüentemente, exime e isenta este serviço de registro de imóveis e a pessoa do registrador de qualquer responsabilidade com relação a quaisquer débitos fiscais dessa natureza, bem como exime e isenta-os (serviço e o registrador) da responsabilidade de conferência de referido documento conforme prescreve a nova redação do artigo 1º, parágrafo 2º, da Lei 7.433/85 (alterada pela lei 13.097/2015), e pelo que prescreve o parágrafo 2º do artigo 552 do Provimento 249/13 (Código de Normas - Foro Extrajudicial) da Corregedoria-Geral de Justiça do Tribunal do Paraná.

9.5 Os devedores declaram que não estão vinculados à Previdência Social, como empregadores e que não são contribuintes da mesma, na qualidade de produtores rurais, não estando, portanto, sujeitos às obrigações previdenciárias abrangidas pelo INSS.

9.6 Foi apresentada a certidão Fiscal da Receita Federal em nome da devedora.

9.7 Foi apresentada a Certidão de Inteiro Teor, Certidão Positiva de Ônus Reais e a Certidão Negativa de Ações Reais e Pessoais Reipersecutórias, do imóvel matriculado sob o nº 165.775 do 8º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Curitiba/PR, expedida em 18 de setembro de 2024.

9.8 O CREDOR dispensa a apresentação da(s) Certidão(ões) de Feitos e Ajuizados do Cartório Distribuidor da Justiça Estadual de Curitiba/PR em nome do(s) Devedor(es).

9.9 Para lavratura deste instrumento foi apresentada a certidão relativa a quitação Fiscal relativa ao imóvel objeto da garantia

10. DA CARÊNCIA

10.1. Será concedido pelo **CREDOR FIDUCIÁRIO** um período de carência para o pagamento da primeira prestação mensal relativa à esta operação, conforme definido no item 3 do **Quadro Resumo**, especificamente na alínea "C.8", de modo que as informações de Data de Vencimento da Primeira Prestação e a Data de Vencimento da Última Prestação da correspondente operação constantes do **Quadro Resumo** já levam em consideração a referida carência.

10.2. Ressalte-se que, durante o período de carência de pagamento da Primeira Prestação Mensal serão devidos os juros sobre o principal, os quais serão incorporados no valor do saldo devedor, bem como os valores de taxa mensal de administração de crédito, e as parcelas de seguros MIP e DFI, sendo que estes, por serem cobrados mensalmente, serão incorporados à Primeira Prestação Mensal descrita no item 3, alínea "C.3" do **Quadro Resumo**.

11. QUITAÇÃO DE DÍVIDAS

11.1) As Partes ajustam que a liberação dos valores descritos no item 3 do **Quadro Resumo**, acontecerá em duas etapas:

11.1.1) O Valor da 1ª Parcela de Desembolso (item 3, alínea "A.2" do **Quadro Resumo**) será utilizado para quitação de obrigação perante outro credor, garantida por alienação fiduciária ou hipoteca que recaia sobre o Imóvel objeto deste Contrato, ou ainda de outras dívidas elencadas abaixo:

a) O(s) **DEVEDOR(ES)** requerem que o **CREDOR FIDUCIÁRIO** realize o pagamento de débito(s) que eles ou outra(s) pessoa(s) possui(em) em aberto, mediante a utilização do Valor da 1ª Parcela de Desembolso, previsto no item 3, alínea "A.2" do **Quadro Resumo**, conforme definido abaixo:

- O(s) **DEVEDOR(ES)**, qualificado(s) no campo 1 do contrato, DECLARA(m) estar ciente(s) de que, o **CREDOR FIDUCIÁRIO** quitará o saldo devedor do empréstimo, registrado e averbado sob o n.º 10 e 11, da(s) matrícula(s) nº. **165.775**, do Livro 2 de Registro Geral do 8º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Curitiba/PR, no valor aproximado de **R\$ 36.202,70 (trinta e seis mil duzentos e dois reais e setenta centavos)**, em até 10 dias contados da presente data. Este valor poderá sofrer variações, podendo ser superior ou inferior ao valor informado, de modo que deverá ser considerado, para fins de pagamento, registro e execução deste Contrato, o valor expresso no boleto de quitação (ou outro instrumento de pagamento) apresentado pelo(s) **DEVEDOR(ES)** ao **CREDOR FIDUCIÁRIO**.

O(s) **DEVEDOR(ES)** DESDE JÁ, se compromete(m) a entregar ao **CREDOR FIDUCIÁRIO** o Termo de

Quitação da Alienação Fiduciária do(s) Imóvel(is), para que seja levado a registro juntamente com este instrumento.

b) Por não saber(em), na data da assinatura do presente Contrato, qual(is) será(ão) a(s) data(s) de pagamento(s) e o(s) valor(es) exato(s) a ser(em) pago(s) por conta da(s) dívida(s) referida(s) no item "a", declara(m) e autoriza(m), o(s) **DEVEDOR(ES)**, o **CREDOR FIDUCIÁRIO** a utilizar parte ou a integralidade do Valor da 2ª Parcela de Desembolso e que, caso o Valor da 2ª Parcela de Desembolso não seja suficiente para quitação integral, caberá ao(s) **DEVEDOR(ES)** realizar(em) o pagamento com recursos próprios.

c) Fica convencionado que, caso, depois da assinatura deste Contrato, o(s) **DEVEDOR(ES)** comprove(m) ter(em) obtido a quitação de qualquer(qualquer) da(s) dívida(s) referida(s) nos itens anteriores, poderá requerer a dispensa do pagamento pelo **CREDOR FIDUCIÁRIO**.

d) O(s) **DEVEDOR(ES)** declara(m) ter(em) ciência que o **CREDOR FIDUCIÁRIO** não possui qualquer responsabilidade em relação a eventuais juros, multas ou outras penalidades em razão do atraso do pagamento da(s) dívida(s) referida(s) nos itens anteriores, que será(ão) paga(s) nos termos desta Cláusula e após o envio dos boletos pelo(s) **DEVEDOR(ES)**.

11.1.2) O Valor da 2ª Parcela de Desembolso (item 3, alínea "A.4" do **Quadro Resumo**), observado o quanto previsto na cláusula 11.1.1, alínea "b" acima, será liberado na conta do(s) **DEVEDOR(ES)** indicada no item 3.1 do **Quadro Resumo** acima, em até 8 (oito) dias úteis após a apresentação da matrícula atualizada e com registro da alienação fiduciária ora constituída, conforme disposto na Cláusula 2 das Condições Gerais, desde que cumpridos os itens abaixo.

a) Caso os **DEVEDOR(ES)** não apresentem os o(s) boleto(s), e/ou o(s) dado(s) do domicílio bancário do credor descritos no item 11.1.1 supra, o pagamento do Valor da 2ª Parcela de Desembolso poderá ser postergado pelo **CREDOR FIDUCIÁRIO** por tantos dias quantos forem os de atraso.

b) Após a(s) quitação(ões) da(s) dívida(s) elencada(s) no item 11.1.1 acima, o Valor da 2ª Parcela de Desembolso somente será liberado após a apresentação pelos **DEVEDOR(ES)** (i) das respectivas certidões negativas emitidas pelos órgãos e/ou credores, não servindo a apresentação de certidão positiva com efeito de negativa como prova de quitação integral do débito; e/ou (ii) de outro(s) documento(s), exigido(s) a critério do **CREDOR FIDUCIÁRIO**, que comprove(m) a quitação das dívidas, quando necessário.

11.2) O(s) **DEVEDOR(ES)** declara(m) ter(em) ciência que o(s) valor(es) usado(s) para pagamento(s) de sua(s) dívida(s), serão descontados, pelo **CREDOR FIDUCIÁRIO**, dos valores descritos no item 3 do **Quadro Resumo**.

11.3) Todas as declarações aqui exaradas pelo(s) **DEVEDOR(ES)** têm caráter irrevogável e irretratável, sendo condição sem a qual não teria sido firmado o presente negócio bilateral.

CONDIÇÕES GERAIS

Por este instrumento particular, com força de escritura pública, nos termos do art. 38 da Lei nº 9.514/97, conforme alterada, as Partes antes qualificadas formalizam este **CONTRATO DE EMPRÉSTIMO COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE BEM IMÓVEL COM EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI**, consoante as cláusulas e condições adiante estipuladas, ficando certo que a identificação das partes contratantes, o objeto, o valor do crédito e as demais condições são aqueles convencionados no **Quadro Resumo** e no(s) Anexo(s) apresentado(s), que integram o presente Contrato, para todos os fins e efeitos.

CONSIDERANDO QUE:

a) Para os fins de aplicação das disposições contidas neste Contrato, as referências a "**DEVEDOR(ES)**"

abrangem o(s) "**DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S)**", que é(são) o(s) proprietário(s) do Imóvel e o(s) "**DEVEDOR(ES) PRINCIPAL(ES)**", aquele(s) que se obriga(m) de forma solidária ao pagamento do empréstimo estabelecido, nos termos ora pactuados, conforme disposto na cláusula 6.7.

b) Da mesma forma, para efeitos deste Contrato, se entenderá como **CREDOR FIDUCIÁRIO** toda menção feita ao eventual cessionário de direitos creditórios, quando aplicável.

c) O(s) **DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S)** é(são) proprietário(s) do imóvel descrito e caracterizado no item 5 do **Quadro Resumo** (Imóvel) e, como lhe convém, deseja dispor desse bem, oferecendo-o como garantia imobiliária para obter empréstimo.

d) Para a obtenção do empréstimo de que trata este Contrato, o(s) **DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S)** concorda(m) em alienar fiduciariamente ao **CREDOR FIDUCIÁRIO** a propriedade do Imóvel, mediante a transferência de sua propriedade resolúvel e desdobramento da posse que detém, o que configura um negócio jurídico de caráter imobiliário, considerada a fruição econômica do Imóvel, realizada pelo(s) **DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S)**.

e) O **CREDOR FIDUCIÁRIO** concorda em conceder o empréstimo de que trata este Contrato, observadas as Condições abaixo.

CAPÍTULO 1

DOS MOTIVOS DO CONTRATO DE EMPRÉSTIMO E DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA COM EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI

1.1 Este Contrato é celebrado de acordo com as regras do Sistema de Financiamento Imobiliário instituído pela Lei nº 9.514/97 e alterações introduzidas pela legislação subsequente, sendo firmado de acordo com as Leis nº 10.931 de 02/08/2004, 11.076 de 30/12/2004 e 13.465 de 11/07/2017, e com base no art. 3º, inciso II da Resolução nº 3.425/06 do CMN – Conselho Monetário Nacional, obedecidos os seguintes pressupostos:

- o crédito constituído, doravante denominado simplesmente crédito, resultante do empréstimo concedido ao(s) **DEVEDOR(ES)**, juntamente com todas as garantias e direitos acessórios poderão ser cedidos ou transferidos, no todo ou em parte, para quaisquer terceiros, e, nesse caso, ficará vinculado à títulos de crédito que circularão no mercado financeiro ou no mercado de capitais, mediante operação de securitização, sem que ocorra qualquer alteração nas condições de pagamento do valor não quitado, hipótese em que a propriedade fiduciária do Imóvel objeto da garantia será transmitida ao novo credor, ficando este sub-rogado em todos os direitos e ações e obrigações, inclusive seguros, conforme previsto no art. 28 da Lei nº 9.514/97 e no art. 21 da Lei nº 10.931/2004;
- na hipótese da cessão de crédito mencionada na alínea "a" acima, o **CREDOR FIDUCIÁRIO** ou seu cessionário, notificarão ao(s) **DEVEDOR(ES)** a respeito da cessão dos créditos, em observância ao disposto no art. 290 do Código Civil, bem como da obrigação de que todos e quaisquer pagamentos referentes aos créditos deverão passar a ser realizados diretamente ao cessionário, mediante crédito na conta corrente indicada na notificação. A notificação aqui mencionada poderá ser realizada por meio de correio eletrônico (e-mail) ou por informação no boleto bancário, nos termos deste Contrato;
- o pagamento do Saldo Devedor Total pelo(s) **DEVEDOR(ES)** será feito parceladamente e é garantido pela propriedade resolúvel do Imóvel, após constituída e registrada a garantia de alienação fiduciária e a CCI perante a matrícula do Imóvel competente; e
- para preservar a base do negócio, deverão ser sempre mantidas as seguintes condições de pagamento a prazo do Saldo Devedor do empréstimo concedido:
 - pagamento do Saldo Devedor Total;
 - remuneração do Saldo Devedor às taxas aqui convencionadas; e
 - contratação, pelo(s) **DEVEDOR(ES)**, de seguros contra os riscos de morte e invalidez permanente ("MIP") e de danos físicos ao Imóvel ("DFI").

- e) a viabilização jurídica e econômico-financeira da securitização do crédito e sua respectiva securitização decorre da rigorosa observância das condições contratuais, definidas no art. 5º da citada Lei 9.514/97, a saber:
- e.1) reposição do capital financiado no seu valor integral, incluindo a reposição de diferenças decorrentes de depreciação monetária ou de custo de captação de recursos no mercado financeiro;
 - e.2) remuneração do capital emprestado às taxas aqui convencionadas;
 - e.3) capitalização mensal dos juros;
 - e.4) contratação, pelo(s) **DEVEDOR(ES)**, de seguros contra os riscos de morte e invalidez permanente de danos físicos ao imóvel, na forma da Resolução n.º 3811/09 do CMN - Conselho Monetário Nacional do presente Contrato.
- f) as Partes estão cientes de que a securitização do crédito do **CREDOR**, resultante do empréstimo concedido, é condição essencial para o pagamento a prazo do Saldo Devedor Total e que a manutenção do equilíbrio contratual não se restringe à relação jurídica entre o **CREDOR** e o(s) **DEVEDOR(ES)**, mas envolve necessariamente todas as demais relações jurídicas, creditícias e financeiras que vierem a ser estabelecidas para obtenção dos recursos correspondentes ao empréstimo ora concedido ao(s) **DEVEDOR(ES)**.

1.2 A finalidade deste Contrato é a contratação (i) de empréstimo, mediante crédito em favor do(s) **DEVEDOR(ES)** identificado(s) no item 1 do **Quadro Resumo**; (ii) da alienação fiduciária do Imóvel para garantia do pagamento parcelado do valor da dívida definida na alínea "A" do item 3 do **Quadro Resumo** ("Saldo Devedor"), atualizada monetariamente e acrescida de juros, definidos na alínea "B.1" do item 3 do **Quadro Resumo**, e de todos e quaisquer acessórios, tais como, despesas, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações e demais encargos contratuais e legais previstos neste Contrato ("Saldo Devedor Total") e (iii) da eventual emissão de Cédula de Crédito Imobiliário – CCI como forma de representar os direitos creditórios decorrentes deste Contrato.

1.3 Nos termos da Lei nº 9.514/97 e Lei nº 10.931/04 e alterações introduzidas pela legislação subsequente, as Partes reiteram os conceitos aplicáveis ao presente negócio, a saber:

- a) Saldo Devedor Total é o valor correspondente ao Saldo Devedor em aberto, valor esse válido para a data do leilão, acrescido dos juros convencionais, das penalidades moratórias e demais encargos contratuais, inclusive prêmios de seguro, e mais tributos, taxas, custas, emolumentos, contribuições condominiais e quaisquer outras, inclusive contas de consumo, incidentes sobre o Imóvel e porventura devidas, tudo atualizado monetariamente, incluindo aquelas despesas e tributos incorridos pelo **CREDOR FIDUCIÁRIO**, em decorrência da consolidação da propriedade plena em nome do **CREDOR FIDUCIÁRIO** pelo inadimplemento do(s) **DEVEDOR(ES)**;
- b) Cédula de Crédito Imobiliário – CCI é o título executivo extrajudicial, exigível pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas neste Contrato, emitida pelo **CREDOR FIDUCIÁRIO** para representar o crédito imobiliário e será averbada na matrícula do Imóvel, onde constará o nome da Instituição Custodiante, o seu número e série, na forma do que dispõe os artigos 18 a 21 da Lei nº 10.931/04; e
- c) A Instituição Custodiante é a instituição financeira autorizada a prestar serviços de custódia de Cédula de Crédito Imobiliário – CCI, emitida na forma escritural, sendo a instituição responsável pelo registro e controle da titularidade da CCI, através de sistema de registro e liquidação financeira de títulos privados devidamente autorizado a funcionar pelo Banco Central do Brasil, o que permite a circulação do crédito no mercado de capitais de forma rápida e Segura. A Instituição Custodiante da CCI poderá ser substituída unilateralmente sem o consentimento do(s) **DEVEDOR(ES)**.

CAPÍTULO 2

DO EMPRÉSTIMO

2.1 Por este instrumento particular as Partes firmam este Contrato no montante constante da alínea "A" do item 3 do **Quadro Resumo**. A liberação do crédito em favor do(s) **DEVEDOR(ES)** ou a quem este(s) indicar(em), conforme

disposto no **Quadro Resumo**, será efetuada após o registro da alienação fiduciária e averbação da CCI perante o RGI competente, junto a matrícula do Imóvel, às expensas deste(s), e apresentação da certidão com o respectivo registro, em perfeita ordem. Para pagamento do valor emprestado e liberado em seu favor ou de terceiros indicados por sua conta e ordem, o(s) **DEVEDOR(ES)** obteve(tiveram) do **CREDOR FIDUCIÁRIO** o parcelamento da quantia constante da alínea "A" do item 3, referente ao crédito liberado acrescido da Tarifa de Cadastro ("TC") e do Imposto sobre Operações Financeiras ("IOF"), que será paga pelo(s) **DEVEDOR(ES)**, com todos os seus encargos, nas condições estipuladas neste Contrato, incluindo as despesas de registro indicadas na alínea "A.6", tudo do **Quadro Resumo**.

2.2 O(s) **DEVEDOR(ES)**, em razão do empréstimo obtido junto ao **CREDOR FIDUCIÁRIO**, reconhece(m) e confessa(m) dever(em) o valor indicado na alínea "A" do item 3 do **Quadro Resumo**, e se obriga(m) a pagá-lo ao **CREDOR FIDUCIÁRIO**, com atualização monetária e acrescida de juros, conforme definido no item 3 do **Quadro Resumo**, por meio de boletos bancários ou de outra forma indicada pelo **CREDOR FIDUCIÁRIO** ou por outra empresa designada pelo **CREDOR FIDUCIÁRIO**, para administração ou cobrança do crédito, em prestações mensais e sucessivas, nos valores, nas condições e no prazo fixado no item 3 do **Quadro Resumo**, obedecidas as condições estabelecidas no título "da Prestação", adiante.

2.3 O valor das prestações compreende a quantia destinada ao pagamento do Saldo Devedor, ao pagamento dos juros compensatórios, da tarifa mensal de gestão de crédito, dos prêmios dos seguros e dos demais encargos contratuais e legais, tudo conforme indicado no **Quadro Resumo**.

2.4 O(s) **DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S)** declara(m), neste ato, sob responsabilidade civil e criminal, que o seu estado civil é aquele indicado no item 1 do **Quadro Resumo**, declarando, ainda, se solteiro, separado, divorciado ou viúvo, que o Imóvel não foi adquirido na constância de união estável prevista na Lei nº 9.278, de 10/05/1996, e nos artigos 1.723 e seguintes do Código Civil em vigor, razão pela qual é o único e exclusivo proprietário e possuidor, nada impedindo de realizar este negócio.

2.5 Não se verificando a hipótese da cláusula anterior, comparece neste ato a(o) companheira(o) do(s) **DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S)**, qualificada(o) no **Quadro Resumo**, com quem vive em regime de união estável, dando sua integral anuência à alienação fiduciária em garantia, nada tendo a reclamar quanto aos negócios jurídicos e às condições pactuadas neste Contrato, agora ou no futuro, em especial ao empréstimo e à alienação fiduciária em garantia aqui firmados.

Da Prestação

2.6 A primeira prestação do empréstimo vencerá na data informada na alínea "C.9" do item 3 do **Quadro Resumo**, ou no 1º (primeiro) dia útil seguinte, caso aquela data não seja dia útil, vencendo as demais em igual dia dos meses subsequentes, até final do Contrato, conforme alíneas "C.7" (dia de aniversário) e "C.10" do item 3 do **Quadro Resumo**.

Da Tarifa de Cadastro (TC)

2.7 O(s) **DEVEDOR(ES)** está(ão) ciente(s) e concorda(m) que, para o início de relacionamento com o **CREDOR FIDUCIÁRIO** e consequente contratação do empréstimo, é necessária a realização de pesquisa em serviços de proteção ao crédito, base de dados e informações, bem como o tratamento de tais dados e informações, razão pelo qual o(s) **DEVEDOR(ES)** reconhece(m) e confessa(m) dever ao **CREDOR FIDUCIÁRIO** o montante referente à TC, constante da alínea "A.1" do item 3 do **Quadro Resumo**. Esta Tarifa, conforme pactuado entre **CREDOR FIDUCIÁRIO** e **DEVEDOR(ES)**, e por solicitação deste(s), será incorporada ao Saldo Devedor e paga parceladamente até a liquidação do Contrato.

Do Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)

2.8 O(s) **DEVEDOR(ES)**, igualmente, está(ão) ciente(s) e concorda(m) que é de sua responsabilidade o pagamento do montante indicado nas alíneas "A.3" e "A.5" – quando couber – do item 3 do **Quadro Resumo**, relativo ao Imposto sobre Operações Financeiras ("IOF") devido nesta operação, assim como todos os tributos e demais

despesas que incidam ou venham a incidir sobre esta operação, inclusive as que se façam necessárias para o devido registro da alienação fiduciária na circunscrição imobiliária competente. O valor relativo ao IOF, conforme pactuado entre **CREDOR FIDUCIÁRIO** e **DEVEDOR(ES)**, será incorporado à sua dívida confessada, sendo pago nos mesmos termos do parcelamento do Saldo Devedor em aberto.

2.8.1 A base de cálculo do IOF é a dívida que está sendo financiada, cujo valor na data de assinatura deste Contrato é o indicado na alínea "A" do item 3 do **Quadro Resumo**.

2.8.2 O valor de IOF, devido quando da liberação da parcela de desembolso de recurso, terá como base o valor da respectiva liberação, na forma definida nas cláusulas 2.24 e 2.25 deste Contrato.

Da Tarifa Mensal de Gestão de Crédito

2.9 A administração do crédito será efetuada pelo **CREDOR FIDUCIÁRIO**, competindo a ele prestar as informações solicitadas pelo(s) **DEVEDOR(ES)**, assim como adotar as providências relativas à adequada evolução do crédito até a sua liquidação, incluindo a emissão das fichas de compensação para pagamento das parcelas, elaboração dos cálculos requeridos para amortizações regulares ou antecipadas, emissão de extratos e demais informações a respeito do Contrato, inclusive receber pagamentos.

2.10 A tarifa mensal de gestão de crédito indicada na alínea "C.5" do item 3 do **Quadro Resumo** destina-se a guarda, manutenção e atualização de dados cadastrais, bem como, a disponibilidade ou prestação de informações, e será reajustada anualmente de acordo com o índice de atualização monetária indicado no **Quadro Resumo**.

Do Seguro

2.11 Durante a vigência deste Contrato e até a liquidação total do Saldo Devedor, o(s) **DEVEDOR(ES)** manterá(ão), quando for o caso, seguros para riscos de morte e invalidez permanente ("MIP") e danos físicos do Imóvel ("DFI"), restando certo para todos os fins legais e de direito a validade das cláusulas previstas neste Contrato e dos termos e condições gerais e particulares constantes da apólice contratada vigente, da qual o(s) **DEVEDOR(ES)** tem(êm) inteira ciência e plena concordância.

2.11.1. O(s) **DEVEDOR(ES)** declara(m), neste ato, que foi(ram) apresentado(s) a mais de uma opção de seguro de MIP e DFI de sociedades seguradoras diferentes para contratação, tendo escolhido, por sua mera liberalidade o seguro que melhor lhe convém.

2.11.1.1. No ato de contratação dos seguros o(s) **DEVEDOR(ES)** se responsabiliza(m) em prever como beneficiário, em caso de sinistro por morte ou invalidez permanente o **CREDOR FIDUCIÁRIO** que, por sua vez, receberá diretamente da companhia seguradora o valor da indenização, que será destinado à amortização ou liquidação total do Saldo Devedor, devidamente atualizado, acarretando redução no valor das parcelas em aberto, observada a proporção de participação do(s) **DEVEDOR(ES)** referida no item 7 do **Quadro Resumo**, se for o caso, mantida a responsabilidade solidária pelo pagamento do Saldo Devedor entre o(s) **DEVEDOR(ES)** e/ou seus herdeiros ou sucessores, coobrigados pelo pagamento de eventuais valores não cobertos pelo seguro.

2.11.2. O prêmio dos seguros contratados pelo(s) **DEVEDOR(ES)** submeter-se-ão, no mínimo, às seguintes condições:

- a) devido mensalmente, sendo cobrado na primeira prestação. Em havendo carência, nos termos do item 3, alínea "C.8", do **Quadro Resumo**, os prêmios mensais de seguro já serão contabilizados para fins de cobrança do(s) **DEVEDOR(ES)** na Primeira Prestação Mensal prevista no item 3, alínea "C.6" do **Quadro Resumo**;
- b) para a cobertura de riscos de natureza material (danos físicos no Imóvel) o prêmio mensal é calculado, aplicando-se a alíquota indicada na alínea "C.4.4" do item 3 do **Quadro Resumo** sobre a importância segurada, sendo certo que essa corresponde ao valor do Imóvel como estimado na apólice de seguro,

atualizado monetariamente pelo mesmo índice e na mesma periodicidade em que é atualizado o Saldo Devedor;

c) para a cobertura de riscos de natureza pessoal (morte e invalidez permanente do devedor) o prêmio mensal é calculado, multiplicando-se a alíquota indicada na alínea "C.4.2" do item 3 do **Quadro Resumo** pela importância segurada, sendo esta a quantia correspondente à dívida vencida e vincenda, excluídos os encargos moratórios sobre as parcelas vencidas e não pagas; e

d) os seguros para cobertura dos riscos de danos físicos do Imóvel e de morte e invalidez permanente serão renovados anualmente em companhia seguradora idônea, mantida a responsabilidade de pagamento dos prêmios pelo(s) **DEVEDOR(ES)**, restando certo que sendo qualquer indenização de sinistros inferior ao valor necessário para liquidação do Saldo Devedor Total implicará a obrigação do(s) **DEVEDOR(ES)** e/ou herdeiros e sucessores de utilizar a totalidade dos recursos pertinentes à indenização para pagar a dívida remanescente, na forma deste Contrato.

2.11.3 A indenização devida para eventos de morte ou invalidez permanente será apurada proporcionalmente à participação de cada **DEVEDOR FIDUCIANTE E/OU DEVEDOR**, conforme percentual constante no item 7 do **Quadro Resumo**. Por esse motivo, quando se tratar de pessoa jurídica, a ocorrência de qualquer alteração no seu quadro societário ou acionário, independentemente do motivo, deverá ser comunicado, de forma imediata e por escrito ao **CREDOR FIDUCIÁRIO**, sob pena de, não sendo comunicado, ser recusada a cobertura securitária caso se verifique sinistro em relação a qualquer de seus sócios ou acionistas não indicados no item 7 do **Quadro Resumo**, conforme disposto na apólice da seguradora contratada.

2.11.4 O(s) **DEVEDOR(ES)** declara(m) estar ciente(s) e de acordo com o seguinte:

- a) que ele(s) ou seus beneficiários, herdeiros ou sucessores, deverão comunicar ao **CREDOR FIDUCIÁRIO**, imediatamente e por escrito, a ocorrência de qualquer sinistro coberto pela apólice de seguros, bem como qualquer outro evento que possa agravar os riscos cobertos, sob pena de perder o direito à indenização;
- b) que o seguro para riscos de morte e invalidez permanente não contempla quaisquer eventos de doenças comprovadamente anteriores à contratação do respectivo seguro, contando com as coberturas do seguro nas condições expressamente previstas na apólice;
- c) que autoriza a seguradora a realizar levantamento de informações médicas dele(s) **DEVEDOR(ES)** onde e quando for necessário, se for o caso;
- d) optou(ram) por contratar o seguro de danos físicos ao imóvel, para que o bem constitutivo da garantia seja coberto por seguro até a efetiva liquidação da obrigação garantida, mesmo diante da sua facultatividade;
- e) que, nos casos em que o segurado se encontrar em gozo de benefício previdenciário de invalidez considerar-se-á coberto apenas o risco de morte, desde que não decorra da invalidez preexistente; e
- f) que está(ão) ciente(s) de todo teor descrito na(s) apólice(s), bem como que, após algum sinistro, caberá à seguradora a análise da existência de direito à indenização.

2.11.5 Os prêmios relativos às coberturas de MIP e DFI correrão integralmente por conta do(s) **DEVEDOR(ES)**, uma vez que esses encargos não estão inclusos no valor da dívida avençada, obrigando-se o(s) **DEVEDOR(ES)** a pagá-los ao **CREDOR FIDUCIÁRIO**, ou a quem este indicar, em seus respectivos vencimentos.

2.11.6 Os prêmios de seguros, acrescidos de seus tributos, serão devidos até a liquidação final do Saldo Devedor e deverão ser pagos sempre em valores compatíveis com a cobertura total do referido saldo.

2.11.7 A forma e periodicidade do reajuste dos prêmios de seguro e suas condições serão aquelas constantes deste Contrato.

2.11.8 O(s) **DEVEDOR(ES)** declara(m), de forma expressa e inequívoca, e que as condições gerais da apólice de seguro contratada foram disponibilizadas para consulta do(s) mesmo(s).

2.11.9 O **CREDOR FIDUCIÁRIO**, por meio deste Contrato, fica constituído pelo(s) **DEVEDOR(ES)** seu representante e bastante procurador perante a Companhia Seguradora, para a finalidade de celebrar e de atuar no contrato de seguro, com vistas a tê-lo equilibrado atuarialmente e, em consequência, manter o Contrato

garantido pelo seguro até a quitação integral da dívida, vedados poderes para cancelamento da cobertura da apólice durante a vigência deste Contrato.

2.11.10 Caso haja a cessão do crédito imobiliário objeto deste Contrato, conforme descrito na cláusula 1.1 acima, o cessionário passará a ser o beneficiário do seguro contratado pelo(s) **DEVEDOR(ES)**, em todos os termos e condições.

Do Equilíbrio Econômico-Financeiro do Contrato

2.12 A fim de preservar o equilíbrio econômico-financeiro e permitir a reposição integral do valor correspondente ao Saldo Devedor no prazo pactuado, **DEVEDOR(ES)** e **CREDOR FIDUCIÁRIO** convencionam, como condição essencial do presente negócio, que o Saldo Devedor e o valor de cada uma das parcelas serão atualizados monetária e mensalmente, de acordo com o índice de atualização indicado no item 4 do **Quadro Resumo**, tomando-se como termo inicial a data de assinatura do Contrato e como termo final a data em que o(s) **DEVEDOR(ES)** concluir(em) o pagamento, efetivando o pagamento integral do crédito.

Da Atualização Monetária, dos Juros e da Amortização

2.13 Os valores de pagamento das prestações mensais assim como do Saldo Devedor serão atualizados monetariamente pela variação acumulada do indexador indicado no item 4 do **Quadro Resumo**.

2.13.1 A referida atualização monetária será calculada utilizando-se a variação entre o número índice do indexador referido no item 4 do Quadro Resumo referente ao subitem 4.1 e o número índice referente ao subitem 4.2.

2.13.2 Se o índice eleito for extinto ou considerado inaplicável a este Contrato, as partes convencionam, desde já, que as prestações da reposição, vencidas e não pagas, e as vincendas, passarão, automaticamente e de pleno direito, a ser atualizadas monetariamente de acordo com o índice que por disposição legal ou regulamentar vier a substituí-lo e que permita a viabilização jurídica e econômico-financeira deste Contrato, da cessão do crédito e sua respectiva securitização.

2.13.3 Na falta de disposição legal ou regulamentar indicando o índice substituto, serão utilizados, automaticamente e de pleno direito, pela ordem de indicação, os índices substitutos constantes das alíneas "B" e "C" do item 4 do Quadro Resumo.

2.13.4 O reajuste do Saldo Devedor precederá sempre a amortização decorrente do pagamento de cada uma das prestações, ainda que ocorram na mesma data. Este critério se aplica tanto no pagamento regular das prestações nos seus respectivos vencimentos como nos casos de liquidação antecipada ou amortização extraordinária.

2.14 As Partes convencionam como condição deste negócio, que, em face do princípio constitucional do respeito ao direito adquirido e ao ato jurídico perfeito, não se aplicará a este Contrato qualquer norma superveniente de congelamento ou deflação, total ou parcial, do Saldo Devedor e/ou do valor de cada prestação.

2.14.1 Na hipótese de o **CREDOR FIDUCIÁRIO** aceitar temporariamente, por mera liberalidade - e sem que tal fato caracterize novação - o congelamento ou deflação do valor de algumas prestações, fica ajustado como condição do presente negócio, que:

- a) os índices de atualização monetária eleitos neste instrumento continuarão sendo computados a cada mês no Saldo Devedor, de modo que, se o valor correspondente à atualização não for computado, proporcionalmente, no valor das prestações, os pagamentos feitos pelo(s) **DEVEDOR(ES)** sem a correspondente atualização monetária mensal corresponderão a valor inferior ao que deveria ser pago, pois o somatório dos valores da prestação sem atualização mensal será insuficiente para, no prazo fixado no Contrato, quitar o Saldo Devedor;

- b) a diferença a maior, entre o valor de cada prestação atualizada monetariamente e o valor efetivamente pago, será cobrada pelo **CREDOR FIDUCIÁRIO** tão logo se encerre, de modo direto ou indireto, o congelamento ou deflação, acrescida dos juros contratuais; e
- c) a outorga de quitação pelo **CREDOR FIDUCIÁRIO**, total ou parcial, fica condicionada à apuração posterior do Saldo Devedor e seu respectivo pagamento pelo(s) **DEVEDOR(ES)**, ainda que não haja ressalva expressa no recibo ou boleto bancário.

2.14.2 Por outro lado, as Partes desde já concordam que se o **CREDOR FIDUCIÁRIO** ficar impossibilitado de aplicar os reajustes mensais devidos, em consequência de medidas legais e/ou judiciais, as parcelas e o Saldo Devedor continuarão a ser atualizados como previsto neste Contrato, sendo que os reajustes que porventura deixarem de ser aplicados às parcelas serão incorporados, de uma única vez, na primeira prestação que se vencer após a revogação da medida que impossibilitou a aplicação dos reajustes previstos.

Da Liquidação Antecipada Total ou Amortização Parcial

2.15 O(s) **DEVEDOR(ES)** adimplentes com suas obrigações poderá(ão) liquidar antecipadamente a Dívida de forma total (liquidação antecipada total) ou parcial (amortização parcial).

2.15.1. Nos casos de liquidação antecipada total, as parcelas a serem liquidadas serão trazidas a valor presente, utilizando-se a Taxa Mensal de Juros pactuada no item 3, alínea "B.1" do Quadro Resumo, *pro rata die*.

2.15.2. Nos casos de amortização parcial, o(s) **DEVEDOR(ES)** deverão optar por umas das seguintes formas:

- a) redução do prazo contratual, descontando-se os valores em ordem cronológica inversa, ou seja, da última para a primeira parcela.
 - (i) Nessa modalidade apenas será aceito o pagamento correspondente a valores equivalentes a parcelas inteiras.
 - (ii) As parcelas a serem liquidadas serão trazidas a valor presente, utilizando-se a Taxa Mensal de Juros pactuada no item 3, alínea "B.1" do **Quadro Resumo**, *pro rata die*;
- b) redução do valor das parcelas a vencer, implicando na reestruturação do plano de parcelas.
 - (i) Nessa modalidade um novo saldo devedor será calculado subtraindo-se o valor amortizado do saldo devedor na data do pagamento, que deve coincidir com o Dia de Vencimento das Prestações.
 - (ii) A amortização é distribuída nas parcelas conforme Sistema de Amortização pactuado na alínea "B.4" **Quadro Resumo**, utilizando-se nos cálculos de valor presente a Taxa Mensal de Juros pactuada no item 3, alínea "B.1" do **Quadro Resumo**, *pro rata die*.

2.16 O pedido de liquidação antecipada total ou de amortização parcial deverá ser formalizado com pelo menos 10 (dez) dias de antecedência.

Da Quitação da Prestação

2.17 Os pagamentos devidos ao **CREDOR FIDUCIÁRIO**, previstos neste Contrato, serão efetuados no endereço da sua sede ou em outro local por ele indicado, via boleto bancário, a ser encaminhado para qualquer dos endereços do(s) **DEVEDOR(ES)** constante(s) do item 1 do **Quadro Resumo**, ou outra forma de pagamento indicada pelo **CREDOR FIDUCIÁRIO**. Fica estabelecido que a falta de recebimento do aviso de cobrança ou boleto bancário não exime o(s) **DEVEDOR(ES)** de efetuar(em) os pagamentos previstos neste Contrato, nem constitui justificativa para atraso em sua liquidação ou isenção de penalidades moratórias, cabendo ao(s) **DEVEDOR(ES)** entrar em contato com o **CREDOR FIDUCIÁRIO**, em tempo hábil, visando a obtenção de boleto para pagamento.

2.17.1 O pagamento de qualquer prestação atualizada de maneira diversa da estabelecida neste Contrato, inclusive perante terceiros autorizados a recebê-las, não implicará a quitação do respectivo débito, uma vez que este Contrato prevê o valor financiado, prestações, parcelas, reajustes e atualizações.

2.17.2 Qualquer diferença verificada entre os pagamentos efetuados pelo(s) **DEVEDOR(ES)** e a sistemática de cálculos dos valores estabelecidos neste Contrato deverá ser imediatamente paga pelo(s) **DEVEDOR(ES)** no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas, contado do aviso que o **CREDOR FIDUCIÁRIO** lhe dirigir neste sentido.

2.17.3 É condição essencial deste Contrato não só o pagamento integral do Saldo Devedor reajustado, mas também o cumprimento das demais obrigações relativas a este Contrato ou à manutenção do Imóvel, entre elas as de pagar, no vencimento, os encargos fiscais, eventuais quotas condominiais relativas ao Imóvel, emolumentos e respectivas multas, juros e quaisquer outros encargos a que estiver(em) sujeito(s) o(s) **DEVEDOR(ES)**, bem como ressarcir ao **CREDOR FIDUCIÁRIO** esses pagamentos nas hipóteses em que este os tenha, por liberalidade, efetivado em lugar do(s) **DEVEDOR(ES)**, convencendo as Partes que aos valores desses ressarcimentos aplicar-se-ão reajuste monetário, juros e multa com base nos índices, taxas e critérios estipulados para o reajuste do empréstimo e para a hipótese de mora.

2.17.4 As obrigações de pagamento previstas nesta cláusula são desde logo reputadas pelas Partes como líquidas, certas e exigíveis, constituindo este Contrato título executivo extrajudicial nos termos do art. 784, II do Código de Processo Civil.

2.17.5 Na eventual ocorrência de Saldo Devedor residual ao término do prazo do Contrato, o(s) **DEVEDOR(ES)** fica(m) responsável(is) pelo pagamento do saldo remanescente, que deverá ser pago à vista pelo(s) **DEVEDOR(ES)**, em até 30 (trinta) dias após o vencimento da última prestação contratual.

2.17.6 O(s) **DEVEDOR(ES)** não poderá(ão) pagar qualquer parcela referente ao Saldo Devedor enquanto não tiverem sido pagas e quitadas aquelas vencidas anteriormente. Se tal fato ocorrer, o pagamento será imputado na liquidação ou amortização da primeira parcela vencida e não paga.

2.18 O recibo de pagamento da última parcela vencida não presume quitação de eventuais parcelas anteriores inadimplidas.

Do Incontroverso

2.19 O(s) **DEVEDOR(ES)** tem(êm) ciência de que, de acordo com o art. 50 da Lei nº 10.931/04, caso proponha algum procedimento judicial tendo como objeto suas obrigações decorrentes do negócio ora celebrado, deverá discriminar na petição inicial, dentre as obrigações contratuais, aquelas que pretende controverter, indicando o valor do incontroverso, isto é, a quantia em relação à qual não apresenta divergência, devendo continuar a pagar a parcela não-controvertida da prestação no tempo e no modo pactuados no presente Contrato. No que tange à parcela controvertida, deverá(ão) o(s) **DEVEDOR(ES)** depositá-la à disposição do Juízo, salvo decisão em contrário fundamentada nas hipóteses previstas no §4º do referido art. 50.

Da Manutenção do Imóvel

2.20 O(s) **DEVEDOR(ES)** tem(êm) ciência, ainda, de que são de sua responsabilidade os pagamentos dos impostos, taxas, cotas condominiais, bem assim, todos os demais encargos relacionados ao Imóvel e de que, nos termos do art. 49 da Lei nº 10.931/04, em caso de ação judicial relativa a este Contrato, o juiz poderá cassar liminar ou decisão antecipatória de mérito que eventualmente tenha deferido, caso o(s) **DEVEDOR(ES)** não pague(m) tempestivamente tais impostos, taxas e demais encargos. O(s) **DEVEDOR(ES)** é(são) obrigado(s) a manter o Imóvel em perfeitas condições de uso, conservação e funcionamento, a defendê-lo de turbação ou esbulho por terceiros.

2.20.1 Se o **CREDOR FIDUCIÁRIO** tiver conhecimento do descumprimento das obrigações aqui assumidas, tais como, mas sem limitar, o pagamento de tributos, taxas condominiais ou qualquer outra despesa, terá a faculdade de substituir o(s) **DEVEDOR(ES)** no(s) respectivo(s) pagamento(s), ficando sub-rogado, de pleno direito, no(s) respectivo(s) crédito(s). Configurada esta hipótese, o(s) **DEVEDOR(ES)** deverá(ão) reembolsar o

CREDOR FIDUCIÁRIO o valor dispendido em até 2 (dois) dias da comunicação que lhe(s) for dirigida por qualquer meio legítimo, inclusive via e-mail, sob pena de serem aplicadas as mesmas penalidades previstas para os casos de inadimplemento das obrigações deste Contrato. Não havendo o reembolso, o **CREDOR FIDUCIÁRIO** poderá incorporar o valor dispendido ao saldo devedor decorrente do empréstimo, sem prejuízo da dívida resultante deste Contrato ser considerada vencida.

Dos Impostos, Taxas e Contribuições

2.21 Todos os impostos, taxas e contribuições sobre o empréstimo ou dele decorrentes correm por conta do(s) **DEVEDOR(ES)**.

Do Interveniente Quitante

2.22 Em razão do pagamento identificado no item 8.2. do **Quadro Resumo**, o **CREDOR FIDUCIÁRIO**, na figura de **INTERVENIENTE QUITANTE**, dá plena e irrevogável quitação ao(s) **DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S)**, de modo que o credor originário autoriza, **EXPRESSAMENTE, POR ESTE INSTRUMENTO, AO SENHOR OFICIAL DO SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMPETENTE, A PROCEDER AO CANCELAMENTO DO ÔNUS MENCIONADO NO ITEM 8.2.1 DO QUADRO RESUMO QUE RECAI SOBRE O IMÓVEL, BEM COMO DAS EVENTUAIS AVERBAÇÕES A ELE RELATIVAS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL, SENDO PERMITIDO QUE, CONCOMITANTEMENTE AO CANCELAMENTO DO REGISTRO ACIMA MENCIONADO, SEJA CONSTITUÍDA A PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO.**

2.23 Esta cláusula é a única aplicável ao **INTERVENIENTE QUITANTE**, ficando sem efeito qualquer outra disposição deste instrumento que gere a estes direitos ou obrigações.

Da Liberação dos Recursos

2.24 Constitui condição para liberação dos recursos a apresentação, pelo(s) **DEVEDOR(ES)**, da certidão de registro deste Contrato e consequente propriedade fiduciária em nome do **CREDOR FIDUCIÁRIO**, incluindo averbações das respectivas CCLs emitidas, no registro de imóveis competente. Referido valor será liberado em até 8 (oito) dias úteis da apresentação da certidão de registro descrita no parágrafo anterior.

2.24.1 Havendo quitação dos débitos descritos no item 11 do **Quadro Resumo**, a segunda liberação dos recursos ocorrerá em até 8 (oito) dias úteis da apresentação pelos(s) **DEVEDOR(ES)** de todas as certidões negativas listadas no **Quadro Resumo**.

2.25 Fica expressamente convencionado que a segunda liberação dos recursos ao **DEVEDOR(ES)** somente incidirá correção monetária após a apresentação da matrícula com efetivo registro da alienação fiduciária em garantia e de todas as certidões negativas listadas no item 11 do **Quadro Resumo**. A variação será calculada da data da apresentação das certidões até o efetivo desembolso.

Da Rescisão do Contrato

2.26 Poderá o **CREDOR FIDUCIÁRIO** considerar rescindido de pleno direito este Contrato, se, decorridos 60 (sessenta) dias a contar da assinatura deste Contrato, o(s) **DEVEDOR(ES)** não comprovar(em) ao **CREDOR FIDUCIÁRIO** o registro da alienação fiduciária do Imóvel, devendo haver pelo(s) **DEVEDOR(ES)** ao **CREDOR FIDUCIÁRIO**, (i) o pagamento, à vista, de multa no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) ao **CREDOR FIDUCIÁRIO**, à título de reembolso dos custos e despesas havidas com a operação de empréstimo, tais como, mas sem se limitar, a análises da garantia, certidões e documentos necessários para análise, formalização e registro do Contrato junto ao cartório, bem como de outras averbações que se fizerem necessárias para a correta regularização da matrícula do Imóvel objeto deste Contrato; e (ii) pagar as despesas decorrentes da quitação de eventual saldo devedor do(s) **DEVEDOR(ES)** e qualquer valor liberado em favor do(s) **DEVEDOR(ES)**, devidamente atualizado e corrigido nos termos deste Contrato, sob pena das medidas de cobrança judiciais e extrajudiciais correlatas.

Da Resilição do Contrato

2.27 Caso haja manifestação de vontade do **DEVEDOR(ES)** em resilir (dissolver/cancelar) o presente Contrato, após a assinatura do mesmo, mas antes do protocolo do Contrato no Registro de Imóveis, este(s) deverá(ão) (i) pagar, à vista, multa no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) ao **CREDOR FIDUCIÁRIO**, à título de reembolso dos custos e despesas havidas com a operação de empréstimo, tais como, mas sem se limitar, a análises da garantia, certidões e documentos necessários para análise, formalização e registro do Contrato junto ao cartório, bem como de outras averbações que se fizerem necessárias para a correta regularização da matrícula do Imóvel objeto deste Contrato; e (ii) pagar as despesas decorrentes da quitação de eventual saldo devedor do(s) **DEVEDOR(ES)** e qualquer valor liberado em favor do(s) **DEVEDOR(ES)**, devidamente atualizado e corrigido nos termos deste Contrato, sob pena das medidas de cobrança judiciais e extrajudiciais correlatas.

2.28 Realizado o protocolo do Contrato perante o Cartório de Registro de Imóveis, o mesmo não poderá ser distratado, sendo aceito apenas a quitação antecipada da operação, nos moldes das cláusulas 2.15, 2.16 e 2.17 deste Contrato.

CAPÍTULO 3

DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

3.1 Em garantia do pagamento do Saldo Devedor decorrente do empréstimo em favor do(s) **DEVEDOR(ES)**, com todos os respectivos encargos, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações, contratuais ou legais, o(s) **DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S)** aliena(m) ao **CREDOR FIDUCIÁRIO**, em caráter fiduciário, o Imóvel identificado no item 5 do **Quadro Resumo**, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97, com as alterações introduzidas pela legislação subsequente relativa à matéria.

3.2 A garantia fiduciária ora contratada abrange o Imóvel, identificado no item 5 do **Quadro Resumo**, e todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário à quitação do Saldo Devedor, garantia essa que permanecerá íntegra até que o(s) **DEVEDOR(ES)** cumpra(m) a totalidade das demais obrigações contratuais e legais vinculadas ao presente negócio.

3.3 Por força deste Contrato o(s) **DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S)** cede(m) e transfere(m) ao **CREDOR FIDUCIÁRIO**, sem reserva alguma, a propriedade fiduciária e a posse indireta do Imóvel identificado no item 5 do **Quadro Resumo**, reservando-se a posse direta na forma da lei e obriga-se, por si e por seus sucessores, a fazer esta alienação fiduciária sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção de direito.

3.4 O(s) **DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S)** compromete(m)-se a manter o Imóvel em perfeito estado de segurança e habitabilidade e a fazer às suas custas, dentro do prazo da notificação que lhe for feita, as obras e os reparos julgados necessários, que resultem de eventos não cobertos pela apólice de seguro, ficando vedada a realização de qualquer obra de modificação ou acréscimo, sem o prévio consentimento do **CREDOR FIDUCIÁRIO**. O cumprimento desta obrigação poderá ser fiscalizado pelo **CREDOR FIDUCIÁRIO**, obrigando-se o(s) **DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S)**, a permitir o ingresso de pessoa credenciada a executar vistoria, se for o caso. Qualquer acessão ou benfeitorias somente poderão ser introduzidas no Imóvel, caso obtidas as licenças administrativas necessárias, a CND-INSS e averbado o aumento ou a incorporação ao Imóvel, não podendo o(s) **DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S)** invocar(em) direito de indenização ou de retenção, não importa a que título ou pretexto que for.

3.4.1 O(s) **DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S)** está(ão) ciente(s) de que a contratação ou a prorrogação de locação do Imóvel alienado fiduciariamente por prazo superior a um ano sem concordância por escrito do **CREDOR FIDUCIÁRIO** será considerada ineficaz e sem qualquer efeito perante o **CREDOR FIDUCIÁRIO**, de acordo com o art. 37-B da Lei nº 9.514/97, incluído pelo art. 57 da Lei nº 10.931/04. Obriga(m)-se o(s) **DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S)**, sob pena de vencimento antecipado da Dívida, a notificar o locatário existente ou a incluir no contrato de locação que vier a celebrar que o locatário toma conhecimento de que:

a) a propriedade fiduciária do Imóvel é do **CREDOR FIDUCIÁRIO**;

- b) eventual indenização por benfeitorias, de qualquer espécie ou natureza, passará a integrar o valor do lance vencedor em leilão, não podendo ser pleiteada indenização ou direito de retenção, não importa a que título ou pretexto;
- c) o locatário sujeitar-se-á aos efeitos da ação de reintegração na posse prevista no art. 30 da Lei nº 9.514/97, independentemente de sua citação ou intimação;
- d) nos termos do parágrafo único do art. 32 da Lei nº 8.245/91, com a redação dada pelo art. 61 da Lei nº 10.931/04, o locatário não tem direito de preferência e/ou de continuidade da locação, caso ocorra a consolidação da propriedade plena em nome do CREDOR FIDUCIÁRIO e/ou a alienação do Imóvel a terceiros em leilão público extrajudicial; e**
- e) caso não tenha consentido com a locação, o CREDOR FIDUCIÁRIO e seus eventuais cessionários ou sucessores poderão, nos termos do §7º do art. 27 da Lei nº 9.514/97, denunciá-la, com prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação, devendo a denúncia ser realizada no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data da consolidação da propriedade no CREDOR FIDUCIÁRIO, ficando essa cláusula destacada, em negrito, nos termos do dispositivo legal aqui referido.**

3.5 O(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S), se for o caso, declara(m) que o Imóvel alienado fiduciariamente está livre de quaisquer impostos ou taxas, sendo certo que a garantia, ora constituída, permanecerá íntegra e em pleno vigor até o cumprimento total das obrigações assumidas pelo(s) **DEVEDOR(ES)** frente ao **CREDOR FIDUCIÁRIO**, quando, então, se dará a consequente liberação.

3.6 O(s) DEVEDOR(ES) se obriga(m) a efetuar o registro da garantia fiduciária, ora constituída, junto ao competente Cartório de Registro de Imóveis. Mediante o registro da alienação fiduciária, estará constituída a propriedade fiduciária em nome do **CREDOR FIDUCIÁRIO**, e efetivado o desdobramento da posse, tornando-se o(s) **DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S)** possuidor(es) direto(s) e o **CREDOR FIDUCIÁRIO** proprietário e possuidor indireto do Imóvel objeto da garantia fiduciária.

3.7 A posse direta de que fica(m) investido(s) o(s) **DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S)**, manter-se-á enquanto esse(s) se mantiver(em) adimplente(s), obrigando-se a manter, conservar e guardar o Imóvel, pagar pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre o Imóvel ou que sejam inerentes à garantia, tais como contribuições devidas ao condomínio de utilização do edifício ou à associação que congregue os moradores do conjunto imobiliário respectivo.

3.8 Se o **CREDOR FIDUCIÁRIO** vier a pagar algum dos encargos inerentes ao Imóvel dado em garantia, o(s) **DEVEDOR(ES)** deverá(ão) reembolsá-lo dentro de 2 (dois) dias úteis, contados do recebimento de sua comunicação, sendo aplicáveis no caso de atraso desse reembolso as mesmas penalidades previstas para casos de inadimplemento das obrigações concernentes ao presente Contrato.

3.9 O **CREDOR FIDUCIÁRIO** reserva-se o direito de, a qualquer tempo, exigir comprovantes de pagamento dos referidos encargos fiscais e/ou tributários, ou quaisquer outras contribuições, tais como taxas condominiais, luz, água, esgoto, etc.

3.10 Nos termos do disposto nos parágrafos 4º e 5º do art. 27 da Lei nº 9.514/97, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pelo **CREDOR FIDUCIÁRIO**.

3.11 Na hipótese de a propriedade do Imóvel dado em garantia se consolidar em nome do **CREDOR FIDUCIÁRIO**, não havendo a venda do Imóvel no leilão, não haverá direito de indenização pelas benfeitorias.

3.12 No prazo de 30 (trinta) dias a contar da data da liquidação da Dívida, o **CREDOR FIDUCIÁRIO** fornecerá o respectivo termo de quitação ao(s) **DEVEDOR(ES)**, sob pena de multa em favor do(s) desse(s) equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês, ou fração, sobre o valor do crédito.

3.13 O(s) **DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S)**, deverá(ão) apresentar ao Cartório de Registro de Imóveis o termo de quitação para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária, visando a reversão da propriedade plena do

Imóvel a seu favor, e informar seu endereço de correspondência atualizado.

3.14 O cancelamento imobiliário do registro da propriedade fiduciária, com a consequente consolidação da plena propriedade do Imóvel na pessoa do(s) **DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S)**, à luz do aludido Termo de Quitação, será de inteira responsabilidade e custo do(s) **DEVEDOR(ES)**.

CAPÍTULO 4

DA MORA E DO INADIMPLEMENTO

4.1 A mora do(s) **DEVEDOR(ES)** no cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas neste Contrato acarretará a responsabilidade pelo pagamento das seguintes penalidades, restando a respectiva cobrança por ser realizada pelo **CREDOR FIDUCIÁRIO** ou firma para tanto contratada, a saber:

- a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste Contrato e calculada pro rata die, se necessário, incidente sobre o valor das prestações vencidas e não pagas, caso a modalidade operacional escolhida pelo(s) **DEVEDOR(ES)** na alínea "B.5" do item 3 do **Quadro Resumo**, seja a pós-fixada;
- b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste Contrato e calculados pro rata die, se necessário, incidentes sobre o valor das prestações vencidas e não pagas, atualizado monetariamente;
- c) juros de mora, calculados dia a dia, à taxa estabelecida no item 3 do **Quadro Resumo** incidente sobre o valor das prestações vencidas e não pagas, já devidamente acrescido das parcelas mencionadas nas alíneas "a" e "b" desta cláusula;
- d) multa moratória à taxa estabelecida no item 3 do **Quadro Resumo** incidente sobre o valor das prestações vencidas e não pagas, acrescido das parcelas mencionadas nas alíneas "a", "b" e "c" desta cláusula;
- e) despesas com cobrança administrativa e intimação do devedor;
- f) despesas com publicação dos editais do leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro, se houver, na hipótese de alienação do Imóvel em leilão público extrajudicial; e
- g) comissão da empresa contratada para a cobrança extrajudicial, de até 10% (dez por cento) sobre o valor da dívida e ainda despesas extrajudiciais e judiciais, incluindo honorários advocatícios, desde já estipulados em 10% (dez por cento) sobre o valor do débito em caso de cobrança extrajudicial e em 20% (vinte por cento) sobre o valor do débito em caso de ação judicial de reintegração de posse.

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

4.2 Decorrido o prazo de 30 (trinta) dias, fixado como prazo de carência para este Contrato, nos termos do §2º do art. 26, da Lei nº 9.514/97, contados do vencimento de qualquer parcela devida, o **CREDOR FIDUCIÁRIO**, ou seu cessionário, poderá iniciar o procedimento de intimação e, mesmo que não concretizada, o(s) **DEVEDOR(ES)** que pretender(em) purgar a mora deverá(ão) fazê-lo mediante pagamento das parcelas vencidas e não pagas e as que se vencerem no curso da intimação, que incluem os juros remuneratórios contratados, atualização monetária, a multa, os juros de mora, os demais encargos e as despesas de cobrança e intimação, inclusive tributos, contribuições condominiais e associativas.

4.3 A mora do(s) **DEVEDOR(ES)** estará automaticamente comprovada se, decorridos os 15 (quinze) dias a contar do recebimento da intimação, o(s) **DEVEDOR(ES)** deixar(em) de purgar a mora, mediante pagamento de todas as prestações vencidas e não pagas, atualizadas e com todos os seus acréscimos, mais as despesas correspondentes ao procedimento junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

4.4 O simples pagamento da parcela, sem atualização monetária e sem os demais acréscimos moratórios, não exonerará o(s) **DEVEDOR(ES)** da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em mora para todos os efeitos legais e contratuais.

4.5 O procedimento de intimação para purgação de mora obedecerá aos seguintes requisitos:

- a) a intimação será requerida pelo **CREDOR FIDUCIÁRIO**, ou seu cessionário, ao Oficial do Registro de Imóveis do local do Imóvel, indicando o valor vencido e não pago e penalidades moratórias;
- b) a diligência de intimação poderá 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 deve recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento;
- c) a intimação será feita pessoalmente a qualquer do(s) **DEVEDOR(ES)**, ou a de seu representante legal ou a procurador regularmente constituído, para os endereços dos **DEVEDOR(ES)** indicado no item 1 do **Quadro Resumo**, sendo que, fica desde já estabelecido que o recebimento por qualquer deles representa obrigação cumprida por parte do **CREDOR FIDUCIÁRIO**;
- d) se o destinatário da intimação se encontrar em local ignorado, incerto ou inacessível, o fato será certificado pelo serventuário encarregado da diligência e informado ao oficial de registro de imóveis, que, à vista da certidão, promoverá a intimação por edital publicado pelo período mínimo de 3 (três) dias em jornal de maior circulação local ou em jornal de comarca de fácil acesso, se o local não dispuser de imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital;
 - d.1) Presume-se que o(s) **DEVEDOR(ES)** encontra(m)-se em lugar ignorado quando não for(em) encontrado(s) no local do Imóvel dado em garantia nem no endereço que tenham fornecido por último, observado que, na hipótese de o(s) **DEVEDOR(ES)** ter(em) fornecido contato eletrônico no contrato, é imprescindível o envio da intimação por essa via com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da realização de intimação edilícia;
 - d.2) Considera-se lugar inacessível: (i) aquele em que o funcionário responsável pelo recebimento de correspondência se recuse a atender a pessoa encarregada pela intimação; (ii) aquele em que não haja funcionário responsável pelo recebimento de correspondência para atender a pessoa encarregada pela intimação.
- e) quando, por duas vezes, o Oficial do Registro de Imóveis ou do de Registro de Títulos e Documentos, houver procurado o destinatário da intimação no endereço indicado no item 1 do **Quadro Resumo**, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no dia útil imediato, retornará ao imóvel, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente os artigos 252, 253 e 254 da Lei nº 13.105 de 16/03/2015;
- f) a intimação que trata a alínea "e" acima poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência, nos condomínios edifícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso; e
- g) caberá ao(s) **DEVEDOR(ES)** o pagamento das despesas e honorários de cobrança e de intimação.

4.6 Purgada a mora perante o Oficial do Registro de Imóveis, considerar-se-á preservado este Contrato, caso em que, nos três dias seguintes, o Oficial entregará ao **CREDOR FIDUCIÁRIO** as importâncias recebidas, prosseguindo o(s) **DEVEDOR(ES)** no cumprimento das obrigações que se vencerem daí em diante, no tempo e modo contratados.

4.6.1 Eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pelo(s) **DEVEDOR(ES)** juntamente com a primeira ou com a segunda prestação que se vencer após a purgação da mora no Registro de Imóveis.

4.7 Se a mora for purgada por cheque, este deverá ser exclusivamente cheque OP (Ordem de Pagamento), nominativo ao **CREDOR FIDUCIÁRIO** ou a quem for expressamente indicado no requerimento de intimação, cuja quitação fica condicionada à devida compensação e efetivo crédito na conta corrente do favorecido.

4.8 Decorrido o prazo de 15 (quinze) dias de que trata a cláusula 4.3 acima sem a purgação da mora por parte do(s) **DEVEDOR(ES)**, o Oficial do Registro de Imóveis, à vista da prova de pagamento do ITBI pelo **CREDOR FIDUCIÁRIO**, ou pelo seu cessionário, promoverá a averbação na matrícula do Imóvel da consolidação da propriedade em nome do **CREDOR FIDUCIÁRIO**.

CAPÍTULO 5

DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL E DA CLÁUSULA PENAL

5.1 Uma vez consolidada a propriedade no **CREDOR FIDUCIÁRIO**, por força da mora não purgada, deverá o Imóvel ser alienado pelo **CREDOR FIDUCIÁRIO** a terceiros, com observância dos procedimentos previstos na Lei nº 9.514/97, como a seguir se explicita:

- a) a alienação far-se-á sempre por público leilão, extrajudicialmente;
- b) o primeiro público leilão será realizado dentro de 60 (sessenta) dias, contados da data da averbação da consolidação da plena propriedade em nome do **CREDOR FIDUCIÁRIO**, devendo ser ofertado pelo maior dos 2 (dois) valores a seguir indicados:
 - b.1) valor de avaliação do Imóvel, indicado no **Quadro Resumo**; e
 - b.2) o valor utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão inter vivos, exigível por força da consolidação da propriedade em nome do **CREDOR FIDUCIÁRIO**.
- c) não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as Partes estabeleceram, conforme alínea "b" supra, o Imóvel será ofertado em segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias, contados da data do primeiro público leilão, no mínimo, pelo valor da Dívida, acrescido das despesas, honorários de cobrança, emolumentos cartorários, prêmios de seguro, encargos legais, inclusive tributos e 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;
- d) os públicos leilões e a publicação dos respectivos editais poderão ser realizados por meio eletrônico, conforme disposto no §10 do art. 27 da Lei nº 9.514/97;
- e) havendo licitante vencedor, o **CREDOR FIDUCIÁRIO**, já como titular de domínio pleno, transmitirá o domínio e a posse, indireta e/ou direta, do Imóvel ao licitante vencedor; e
- f) nos termos do art. 27, §2º-B, da Lei nº 9.514/97, após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao(s) **DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S)** o direito de preferência para adquirir o Imóvel por preço correspondente ao valor da Dívida, somado aos encargos e despesas de que trata o art. 27, §2º, da Lei nº 9.514/97, 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 ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, ao(s) **DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S)** o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do Imóvel, de que trata este parágrafo, inclusive custas e emolumentos.

5.2 Para fins do leilão extrajudicial, as partes adotam os seguintes conceitos:

- a) valor do Imóvel é o mencionado no **Quadro Resumo** para esse fim, incluído o valor das benfeitorias necessárias, executadas às expensas do(s) **DEVEDOR(ES)**, obedecidos os demais requisitos previstos neste Contrato, atualizado monetariamente de acordo com a variação percentual acumulada pelo mesmo índice e na mesma periodicidade aplicáveis para atualização do valor do Saldo Devedor a partir da presente data;
- b) para fins do primeiro público leilão, poderá, a critério das Partes, ser feita uma avaliação do Imóvel para verificação do valor apurado na forma da alínea anterior, prevalecendo o maior dos valores.
 - b.1) no primeiro leilão, o valor de referência para a venda do Imóvel será o indicado pelas Partes no item 6 do **Quadro Resumo**, na forma do art. 24, VI, da Lei nº 9.514/97, ou o valor de avaliação feito pelo órgão público competente para fins de apuração do ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Inter Vivos), o que for maior, nos termos do art. 24, §1º, da Lei nº 9.514/97.
- c) valor da Dívida é o equivalente à soma das seguintes quantias:
 - c.1) valor do Saldo Devedor acrescido das prestações dos prêmios de seguro (considerados como encargos do Imóvel) e das taxas de administração, vencidos e não pagos, atualizados monetariamente até o dia do leilão e acrescidas das penalidades moratórias e despesas abaixo elencadas;

- c.2) custeio dos reparos necessários à reposição do Imóvel em idêntico estado ao que se encontrava quando da assinatura deste Contrato, quando necessário, nos casos em que o(s) **DEVEDOR(ES)** não o tenha(m) devolvido em tais condições ao **CREDOR FIDUCIÁRIO**; e
- c.3) despesas com a consolidação da propriedade em nome do **CREDOR FIDUCIÁRIO**.
- d) despesas são o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do público leilão, nestes compreendidos, entre outros:
- d.1) os encargos, custas e honorários de cobrança e intimação do(s) **DEVEDOR(ES)**;
- d.2) os encargos e custas necessárias à realização do público leilão, incluindo àquelas relativas aos anúncios; e
- d.3) a comissão do leiloeiro.
- e) encargos do Imóvel:
- e.1) contribuições devidas ao condomínio de utilização (valores vencidos e não pagos até a data do leilão), na hipótese de o Imóvel ser unidade autônoma integrante de condomínio especial;
- e.2) mensalidades (valores vencidos e não pagos até a data do leilão) devidas à associação de moradores ou entidade assemelhada, se o Imóvel integrar empreendimento com tal característica;
- e.3) despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos até a data do leilão), se for o caso;
- e.4) IPTU, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos até a data do leilão), se for o caso;
- e.5) qualquer outra contribuição social ou tribute incidente sobre qualquer pagamento efetuado pelo **CREDOR FIDUCIÁRIO** em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia ao(s) **DEVEDOR(ES)**;
- e.6) imposto de transmissão, e eventualmente laudêmio, que tenham sido pagos pelo **CREDOR FIDUCIÁRIO**, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento do(s) **DEVEDOR(ES)**.

5.2.1 As quantias a que se referem as alíneas "c.2" até "c.3" e "e.1" até "e.6", desta cláusula serão acrescidas das penalidades devidas a seus respectivos credores, bem como atualizadas monetariamente pelo indexador previsto neste Contrato, desde a data do seu pagamento aos credores até a data do leilão.

5.3 Se o maior lance oferecido no primeiro leilão for inferior ao valor do Imóvel será realizado segundo leilão; se superior, o **CREDOR FIDUCIÁRIO** entregará ao(s) **DEVEDOR(ES)** a importância que sobrar, na forma adiante estipulada.

5.4 No segundo leilão:

- a) 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 critério, lance que corresponda a, pelo menos, metade do valor de avaliação do bem, conforme disposto no art. 27, §2º da Lei nº 9.514/97;
- b) havendo venda do Imóvel por valor superior ao da Dívida, despesas e encargos de que trata o §3º do art. 27 da Lei nº 9.514/97, nos 5 (cinco) dias que se seguirem à venda do Imóvel no leilão, o **CREDOR FIDUCIÁRIO** 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 anteriormente mencionados, o que importará em recíproca quitação; e
- c) se no segundo leilão não houver lance que atenda ao referencial mínimo para arrematação estabelecido no §2º do art. 27 da Lei nº 9.514/97, o **CREDOR FIDUCIÁRIO** ficará investido na livre disponibilidade do Imóvel e exonerado da obrigação de que trata o §4º do art. 27 da referida Lei.

5.5 Conforme disposto no §5º-A do art. 27 da Lei nº 9.514/97, 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 do art. 27 da referida Lei, o(s) **DEVEDOR(ES)** continuará(ão) obrigado(s) 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.

5.6 Caso em primeiro ou segundo leilão sobejar importância a ser restituída ao(s) **DEVEDOR(ES)**, o **CREDOR FIDUCIÁRIO** colocará a diferença à sua disposição, considerado nela incluído o valor da indenização das benfeitorias, podendo tal diferença ser depositada em conta corrente bancária do(s) **DEVEDOR(ES)**.

5.6.1 Havendo direitos reais de garantia ou constrições, inclusive penhoras, arrestos, bloqueios e indisponibilidades de qualquer natureza, incidentes sobre o direito real de aquisição do(s) **DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S)** não obstam a consolidação da propriedade no patrimônio do **CREDOR FIDUCIÁRIO** e a venda do Imóvel para realização da garantia, de modo que, caberá aos titulares desses direitos a percepção do saldo que eventualmente restar do produto da venda, nos termos dos §§ 11 e 12 do art. 27 da Lei nº 9.514/97.

5.7 O **CREDOR FIDUCIÁRIO** manterá, em seus escritórios, à disposição do(s) **DEVEDOR(ES)**, por até 12 (doze) meses, a contar da data da realização do segundo leilão, a respectiva prestação de contas.

5.8 O(s) **DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S)**, pagará(ão) ao **CREDOR FIDUCIÁRIO**, ou a quem vier a sucedê-lo, a título de taxa de ocupação do Imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a 1% (um por cento) do valor a que se refere o inciso VI ou o §1º do art. 24 da Lei nº 9.514/97, qual seja, o valor do Imóvel, como definido neste Contrato, computado e exigível desde a data da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do **CREDOR FIDUCIÁRIO** até a data em que este, ou seus sucessores, vier a ser imitado na posse do Imóvel, sem prejuízo de sua responsabilidade pelo pagamento das seguintes despesas:

- a) de todas as cotas de condomínio, mensalidades associativas, foro, contas de água, luz e gás vencidas até a entrega do Imóvel; e
- b) custos necessários à reposição do Imóvel no estado em que o recebeu.

5.9 A taxa de ocupação referida na cláusula 5.8 anterior incidirá a partir da data da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do **CREDOR FIDUCIÁRIO**, e será exigível até a data em que o **CREDOR FIDUCIÁRIO**, ou seu sucessor, vier a ser imitado na posse do Imóvel.

5.10 Não ocorrendo a desocupação do Imóvel no prazo e forma ajustadas, o **CREDOR FIDUCIÁRIO**, seus cessionários ou sucessores, inclusive aquele que o tenha adquirido no leilão ou posteriormente, estarão legitimados a promover judicialmente a reintegração na posse do Imóvel, declarando-se o(s) **DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S)**, ciente(s) de que, nos termos do art. 30 da lei nº 9.514/97, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidão da matrícula do Imóvel, a consolidação da plena propriedade em nome do **CREDOR FIDUCIÁRIO**, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda do Imóvel no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada com cobrança do valor da taxa de ocupação e demais despesas previstas neste Contrato.

5.10.1 Arrematado o Imóvel ou consolidada definitivamente a propriedade no caso de frustração dos leilões, as ações judiciais que tenham por objeto controvérsias sobre as estipulações contratuais ou os requisitos procedimentais de cobrança e leilão, excetuada a exigência de notificação do(s) **DEVEDOR(ES)**, não obstarão a reintegração de posse de que trata esta cláusula e serão resolvidas em perdas e danos, conforme estabelecido no parágrafo único do art. 30 da Lei nº 9.514/97.

5.11 O **CREDOR FIDUCIÁRIO** comunicará ao(s) **DEVEDOR(ES)** das datas, horários e locais dos leilões extrajudiciais, mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do Contrato, inclusive ao endereço eletrônico.

5.12 Em caso de atraso ou falta de pagamento das prestações e seus acessórios, ou inadimplemento de qualquer

obrigação oriunda deste Contrato, o **CREDOR FIDUCIÁRIO** poderá optar, a seu critério e sem exclusão do direito de utilização dos demais, por promover a execução mediante o rito comum estabelecido no Código de Processo Civil.

CAPÍTULO 6

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Do Cumprimento das Obrigações Ajustadas

6.1 A tolerância pelo **CREDOR FIDUCIÁRIO** quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra Parte no cumprimento das obrigações ajustadas neste Contrato, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

6.2 O disposto na cláusula anterior prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

6.3 A ocorrência de uma ou mais hipóteses supra referidas não importará em precedente, novação ou modificação de quaisquer estipulações deste Contrato, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

6.4 As obrigações constituídas por este Contrato são extensivas e obrigatórias aos herdeiros, sucessores e cessionários ou promitentes cessionários dos contratantes, ficando, desde já, autorizados todos os registros, averbações e cancelamentos que forem necessários perante o Cartório de Registro de Imóveis competente.

Do Critério de Cálculo Pro Rata Die

6.5 A atualização monetária pro rata die de valores constantes deste Contrato será calculada pelo número de dias corridos existentes entre a data da última atualização e a data do evento.

6.6 Os juros pro rata die incidentes sobre os valores constantes deste Contrato serão calculados sobre os valores atualizados conforme cláusula 6.5 supra, pelo número de dias corridos existentes entre a data da última atualização e a data do evento.

Da Obrigação Solidária dos DEVEDORES

6.7 Figurando no **Quadro Resumo** mais de um **DEVEDOR FIDUCIANTE E/OU DEVEDOR**, todos se declaram solidariamente responsáveis por todas as obrigações assumidas perante o **CREDOR FIDUCIÁRIO** e, mútua e reciprocamente, se constituem procuradores um do outro, conferindo-se poderes especiais para receber avisos, notificações, citações, intimações e interpelações de qualquer procedimento, judicial ou extrajudicial, decorrente do presente Contrato, de modo que, realizada a notificação, citação ou intimação na pessoa de qualquer um deles, estarão notificados, citados e/ou intimados os demais.

Do Vencimento Antecipado da Dívida

6.8 Além dos casos previstos neste Contrato e dos contidos na lei, a Dívida vencer-se-á automaticamente e antecipadamente também pelos seguintes motivos:

- se as obrigações não forem cumpridas nas épocas próprias e se o(s) **DEVEDOR(ES)** faltar(em) ao pagamento de qualquer prestação de juros ou de principal, ou de qualquer outra quantia por ele devida em decorrência do presente Contrato;
- em caso da falência, recuperação judicial ou extrajudicial, concurso de credores ou insolvência do(s) **DEVEDOR(ES)**;
- se não forem mantidos em dia os pagamentos de todos os tributos, impostos, taxas ou quaisquer outras contribuições, cotas de condomínio, contribuições associativas, foro, atribuíveis ou vinculados, por qualquer forma ao Imóvel oferecido em garantia no presente Contrato;

- d) se forem prestadas informações ou declarações falsas neste Contrato;
- e) se vier(em) o(s) **DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S)**, a compromissar a venda, onerar ou constituir ônus reais, de qualquer natureza, sobre parte ou totalidade do Imóvel alienado em garantia;
- f) se ocorrer a distribuição de ação desapropriatória do Imóvel, total ou parcial ou de qualquer outra ação ou execução que afete diretamente o Imóvel, no todo ou em parte;
- g) se o(s) **DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S)**, não mantiver(em) o Imóvel em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, ou realizar, sem o prévio e expresso consentimento do **CREDOR FIDUCIÁRIO**, obras de demolição, alteração ou acréscimo, que comprometam a manutenção ou a realização da garantia;
- h) se, depreciando-se por qualquer motivo o bem objeto da garantia, o(s) **DEVEDOR(ES)** não o substituir, após devidamente intimado por simples carta protocolada, sendo que o **CREDOR FIDUCIÁRIO** terá a faculdade de recusar qualquer novo bem oferecido em garantia, sem especificar as razões da recusa;
- i) se o(s) **DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S)**, abandonar(em) o Imóvel; e
- j) se houver infração a qualquer cláusula deste Contrato.

Da Desapropriação e da Indenização

6.9 Na hipótese de desapropriação total ou parcial do Imóvel, não havendo a possibilidade ou não sendo aceita a substituição do Imóvel dado em garantia pelo(s) **DEVEDOR(ES)**, o **CREDOR FIDUCIÁRIO**, como proprietário, ainda que em caráter resolúvel, será o único e exclusivo beneficiário da indenização paga pelo poder desapropriante.

6.10 Se, no dia de seu recebimento pelo **CREDOR FIDUCIÁRIO**, a indenização for:

- a) superior ao valor da Dívida, tal como definida neste Contrato para fins do leilão extrajudicial, a importância que sobrar será entregue ao(s) **DEVEDOR(ES)**; e
- b) inferior ao valor da Dívida, tal como definida neste Contrato para fins do leilão público, exonerado ficará o **CREDOR FIDUCIÁRIO** da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for, ao(s) **DEVEDOR(ES)**, podendo o **CREDOR FIDUCIÁRIO** considerar a Dívida vencida e executar a diferença do valor devido.

Das Obrigações Adicionais do(s) DEVEDOR(ES)

6.11 O(s) **DEVEDOR(ES)** se obriga(m) a comunicar ao **CREDOR FIDUCIÁRIO**, inclusive o Cessionário ou quem este indicar qualquer:

- a) mudança de seu estado civil, se pessoa física;
- b) turbacão de sua posse sobre o Imóvel alienado fiduciariamente;
- c) mudança no seu endereço constante do item 1 do **Quadro Resumo**, por escrito, de modo a manter seu endereço de correspondência atualizado, sendo que tal alteração cadastral será válida para fins deste Contrato somente se feita por carta registrada com aviso de recebimento para o endereço do **CREDOR FIDUCIÁRIO**, nos termos do art. 26 §4º-A da Lei nº 9.514/97;
- d) mudança no seu quadro societário ou acionário, ou mudança de tipo societário, independentemente do motivo, seja em decorrência de fusão, cisão ou incorporação. Nesses casos, caso haja mudança de controle, o(s) **DEVEDOR(ES)** deverá(ão) obter a anuência prévia do **CREDOR FIDUCIÁRIO**.

6.12 O(s) **DEVEDOR(ES)** responde(m) por todas as despesas decorrentes deste negócio, incluindo, mas não se limitando àquelas relativas a emolumentos de Cartórios e despachante para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da Municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e as demais que se lhe seguirem, inclusive aquelas relativas a emolumentos e custas de Serviço de Registro de Imóveis, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação, que venha a ser cobrado ou criado, mesmo que o pagamento caiba, por lei ou convenção, ao **CREDOR FIDUCIÁRIO**.

Das Declarações do(s) DEVEDOR(ES)

6.13 O(s) **DEVEDOR(ES)** declara(m):

Ouvidoria – 0800 730 6200 E-mail: ouvidoria@oxycreditoimobiliario.com.br / relacionamento@oxycreditoimobiliario.com.br	AU43UYC71727379185.3729262 : 53452420-74f9-11ef-829d- 334b08fc76791727387621746	Página 26
--	---	-----------

- a) ter(em) recebido previamente a minuta deste Contrato, para seu prévio exame;
- b) que os termos deste Contrato são de sua inteira compreensão e alcance;
- c) que as obrigações em dinheiro ora assumidas estão de acordo com sua capacidade econômico-financeira, estando em plenas condições de honrá-las;
- d) sob as penas da Lei, que o Imóvel objeto deste Contrato se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ações reais ou pessoais reipersecutórias, na forma do art. 1º, §3º do Decreto nº 93.240/86, ações trabalhistas, bem como não há qualquer ação, demanda ou processo, administrativo ou judicial, ou ainda controvérsias, dúvidas e/ou contestações de qualquer espécie pendentes contra si ou suas partes relacionadas, bem como quite de obrigações condominiais – se enquadrado no art. 4º, parágrafo único da lei nº 4.591/64;
- e) que o Imóvel não é bem de família;
- f) que na qualidade de pessoa(s) física(s), não é(são) contribuinte(s) obrigatório(s) do INSS como empregador, não estando incurso(s) em quaisquer restrições da legislação pertinente em vigor;
- g) que não destinará(ão) os recursos que obtiver(em) por conta deste instrumento à atividades, que – por sua natureza ou finalidade – sejam consideradas ilícitas, incluindo, mas não se limitando a: trabalho análogo a escravidão, uso de trabalho infantil, exploração sexual, tráfico de entorpecentes, danos ao meio ambiente, etc. Igualmente declara(m) estar cientes e nada ter a opor que, se evidenciando a inobservância ao compromisso aqui disposto lhe serão suspensos os repasses de eventuais valores pendentes que faça(m) jus por conta deste instrumento, sem prejuízo de lhe serem aplicadas penalidades legais e de responder civil e criminalmente, perante às autoridades competentes;
- h) ter conhecimento de toda legislação relacionada à anticorrupção, lavagem de dinheiro, antissuborno, antitruste e conflito de interesses, incluindo, mas não se limitando a, Lei Brasileira Anticorrupção (Lei nº 12.846/2013), Decreto Brasileiro Anticorrupção (Decreto nº 8.420/2015), Lei de Improbidade Administrativa (Lei nº 8.429/1992) e qualquer legislação relativa à Lavagem de Dinheiro e a Administração Pública. Afirmam ainda não responder a qualquer ação, judicial ou administrativa, por atos de corrupção nem mesmo estar(em) relacionado(s) a empresas que figuram em lista inidônea, proibida, suspensa ou impedida de celebrar contratos;
- i) que não utiliza(m) em suas atividades, seja por si ou por empresas controladas ou coligadas, ou que participe(m) do mesmo grupo econômico, mão de obra que envolva exploração de trabalhos forçados, escravos ou degradantes, ou trabalho infantil, ou ainda que atente contra os direitos humanos. Reconhecem a importância de combater qualquer espécie de ofensa aos direitos humanos, tais como, assédio moral ou sexual e tráfico de órgãos ou pessoas. Declara(m) que cumpre(m) as determinações legais relativas às normas de Segurança e Medicina no Trabalho, como a legislação pertinente, as convenções e acordos trabalhistas e sindicais referentes às categorias de trabalhadores que emprega. Da mesma forma, declara(m) dar rigoroso cumprimento às leis e regulamentos destinados à proteção do meio ambiente, inclusive pela obtenção e manutenção válida de todas as licenças, autorizações e estudos legalmente exigidos para o pleno desenvolvimento de suas atividades;
- j) que estão cientes de que o pedido de alteração de data de vencimento das parcelas alterará impreterivelmente o valor dessas; e
- k) que autoriza(m) o **CREDOR FIDUCIÁRIO** ou eventual cessionário, em caráter irrevogável e irretratável e na forma da regulamentação aplicável, a (i) transmitir e consultar informações sobre o(s) **DEVEDOR(ES)** e/ou relativas a esta operação à Central de Risco de Crédito mantida pelo Banco Central do Brasil, utilizando tais informações, inclusive, para análise da sua capacidade de crédito, bem como fornecer tais informações a terceiros que sejam contratados para prestar serviços de controle e cobrança, por quaisquer meios, das obrigações assumidas pelo(s) **DEVEDOR(ES)** neste Contrato; e (ii) **compartilhar dados e informações, nos termos da Resolução Conjunta nº 6 do Banco Central do Brasil.**

Das Certidões

6.14 Foram apresentadas as certidões de ações reais e pessoais reipersecutórias, bem como a de ônus reais, relativas ao Imóvel, extraídas da respectiva matrícula, expedidas pelo competente Cartório Registro de Imóveis.

6.14.1 Foram apresentadas e ficam arquivadas em poder do **CREDOR FIDUCIÁRIO** as certidões fiscais mencionadas no art. 1º, §3º e no art. 2º §2º da Lei nº 7.433/85.

6.14.2 O **CREDOR FIDUCIÁRIO** declara, expressamente, que dispensa a apresentação das certidões abaixo descritas considerando que foram apresentadas e arquivadas pelo **CREDOR FIDUCIÁRIO** ou declara-se ciente de eventuais débitos, caso haja a inclusão de valores no item 11 do **Quadro Resumo** deste Contrato, assumindo integralmente os riscos que possam advir dessa dispensa ou ciência, isentando este Serviço de Registro de Imóveis e a pessoa do registrador de qualquer responsabilidade:

- a) Certidão Negativa de Débitos Municipais, com base no art. 1º, §2º, do Decreto nº 93.240/1986;
- b) Certidões de feitos ajuizados no âmbito Estadual e Federal, incluindo a Certidão de Interdições e Tutelas, com fulcro no art. 59 da Lei nº 13.097/2015, declarando que as Partes foram cientificadas quanto à possibilidade de obtenção das referidas certidões para maior segurança jurídica, bem como de eventuais riscos inerentes à referida dispensa;
- c) Certidão de Débitos Condominiais, caso o Imóvel objeto deste Contrato seja integrante de Condomínio;
- e
- d) Certidão de Débitos Relativos à Créditos Tributários Federais, Dívida Ativa da União e demais certidões fiscais, incluindo Dívidas Estaduais.

Dos Mandatos

6.15 O(s) **DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S)**, e se for o caso também o(s) **DEVEDORE(S)**, em caráter irrevogável, e como condição do negócio, na forma do art. 684 do Código Civil Brasileiro, nomeia(m) e constitui(em) o **CREDOR FIDUCIÁRIO** e/ou Cessionário seu bastante procurador, até a solução final da dívida, com amplos, gerais e irrevogáveis poderes para em juízo ou fora dele, no caso de desapropriação total ou parcial do Imóvel objeto da garantia, representá-lo no respectivo processo, recebendo inclusive a primeira citação, para receber e dar quitação da indenização correspondente, concordar ou não com o valor de avaliação do Imóvel, efetuar o levantamento de depósitos judiciais, representá-lo onde mais for necessário, constituir advogados com a cláusula "ad judicium", para agir em qualquer instância, juízo ou tribunal, com todos os poderes para o foro em geral, podendo substabelecer este Contrato no todo ou em parte. O(s) **DEVEDOR(ES)** constitui(em) também o **CREDOR FIDUCIÁRIO** seu bastante procurador, com poderes irrevogáveis até a solução da dívida, para representá-lo nas repartições públicas federais, estaduais e municipais, cartórios em geral e de registros imobiliários, autarquias, bancos, companhias de seguros, instituições financeiras em geral, inclusive Banco Central do Brasil, e Caixa Econômica Federal e demais entidades públicas ou privadas e sociedades de economia mista, e ainda para assinar instrumentos de retificação e/ou ratificação deste Contrato, para sanar dúvidas, erros ou omissões, inclusive no tocante à garantia constituída sobre o Imóvel de sua propriedade, e com relação à esta, termos de recuo ou investidura, retificações na descrição do Imóvel, podendo pagar e receber seguros no caso de sinistro em especial, receber impostos e taxas quando devolvidos pelas repartições, passar recibos dar quitação, requerer, impugnar, tomar ciência, concordar, recorrer, desistir, enfim, praticar todo e qualquer ato necessário ao cabal desempenho deste mandato.

6.15.1 A outorga da procuração acima não importa na obrigatoriedade de o **CREDOR FIDUCIÁRIO** exercer os poderes correspondentes.

6.15.2 Caso venha ocorrer a cessão dos direitos creditórios objeto deste Contrato, os poderes aqui constituídos ficam automaticamente substabelecidos aos respectivos cessionários.

6.15.3 Sendo mais de um **DEVEDOR(ES)**, ou ainda marido e mulher, ou havendo ainda um terceiro na qualidade de **DEVEDOR FIDUCIANTE**, um constitui o outro seu bastante procurador, para o fim especial de receber citação, intimação, interpelação, notificações e avisos de cobrança oriundos de processo de execução judicial ou extrajudicial, bem como para representação em rerratificações, alterações e/ou reformulações contratuais, sendo este mandato irrevogável e irretratável, conforme art. 684 do Código Civil, até a solução final da dívida e quitação deste Contrato.

Das Disposições Especiais

6.16 Para fins do recebimento previsto nas alíneas "A.2" e "A.4" do item 3 do **Quadro Resumo**, havendo valor

descrito na alínea "A.6" do item 3 do **Quadro Resumo**, tem-se pactuado que o(s) **DEVEDOR(ES)** autorizou(ram) que o **CREDOR FIDUCIÁRIO** realizasse, se for o caso - o pagamento de dívidas de terceiros, a baixa e cancelamento das mesmas, e/ou a obtenção de certidões relacionadas ao Imóvel e aos **DEVEDOR(ES)** para devida formalização e registro do Contrato, e processamento dos registros e averbações necessários, e autorizou(ram), expressamente, o **CREDOR FIDUCIÁRIO** a pagar as respectivas despesas de registro, custas extrajudiciais, emolumentos e honorários a eventual profissional autônomo que realize as diligências necessárias para realização e registro do presente Contrato - por sua conta e ordem, **sendo referidas despesas incorporadas ao empréstimo objeto deste Contrato**. Caso o valor descrito nas alíneas "A.6" e "A.7" do item 3 do **Quadro Resumo** não sejam suficientes para quitação das despesas ora contratadas, declara(m) e autoriza(m) o(s) **DEVEDOR(ES)** o **CREDOR FIDUCIÁRIO** a utilizar parte ou a integralidade do Valor da 2ª Parcela de Desembolso e que, caso o Valor da 2ª Parcela de Desembolso não seja suficiente para quitação integral, caberá ao(s) **DEVEDOR(ES)** realizar(em) o pagamento com recursos próprios.

6.16.1 O(s) **DEVEDOR(ES)** declara(m) estar ciente(s) e de acordo com o orçamento das despesas de serviços e/ou registro – custas extrajudiciais, emolumentos e honorários de despachante - acima mencionadas, aceitando a prestação de contas apresentada pelo **CREDOR FIDUCIÁRIO** ao final da liberação dos recursos, referente a eventuais diferenças apuradas no pagamento dessas despesas, em face de possíveis variações nos seus valores estimados, valendo o recebimento da 2ª parcela dos recursos como quitação sem quaisquer ressalvas, para nada mais reclamar, em tempo algum, quanto ao valor da dívida consolidado, reconhecido e confessado constante da alínea "A" do item 3 do **Quadro Resumo**.

CAPÍTULO 7

DA EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

7.1 Neste ato, o **CREDOR FIDUCIÁRIO** emite, sob a forma escritural, a **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI**, representativa do crédito imobiliário que lhe decorre deste Contrato, com as características discriminadas no Anexo I do Contrato, devidamente custodiada por Instituição Custodiante também indicado naquele referido campo.

CAPÍTULO 8

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

8.1 As Partes autorizam desde já o Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente a proceder, às expensas do(s) **DEVEDOR(ES)**, a todas e quaisquer averbações e registros que se tornarem necessários em decorrência deste Contrato, em especial no tocante à perfeita e completa efetivação da alienação fiduciária do Imóvel oferecido em garantia.

8.2 Na forma do art. 215, §1º, item V, do Código Civil Brasileiro, declaram as partes terem dado cumprimento neste Contrato a todas as exigências legais e fiscais inerentes a legitimidade do ato.

8.3 Nos termos da Lei nº 13.709/18 ("Lei Geral de Proteção de Dados"), o(s) **DEVEDOR(ES)**, reconhecem e autorizam o **CREDOR FIDUCIÁRIO** a realizar o tratamento de dados pessoais com finalidades específicas, como: (i) o devido cumprimento das obrigações legais e regulatórias; (ii) exercício regular de direitos e para a proteção do crédito; e (iii) sempre que necessários para a execução dos interesses legítimos do **CREDOR FIDUCIÁRIO**.

8.4 O(s) **DEVEDOR(ES)** reconhecem e concordam que o **CREDOR FIDUCIÁRIO**, na condição de controlador dos dados nos termos da Lei Geral de Proteção de Dados, poderá coletar, armazenar e compartilhar os dados pessoais do(s) **DEVEDOR(ES)**, para os prestadores de serviços para a finalidade de processamento de dados com o objetivo a prevenção de fraudes, de guarda da documentação, bem como empresas ou escritórios especializados na cobrança e execução das garantias vinculadas à presente CCI.

8.5 As Partes autorizam e declaram estar cientes que a emissão do presente Contrato se dará de forma eletrônica em única via, ou física, em 4 (quatro) vias, de conteúdo idêntico, juntamente com as 2 (duas) testemunhas, abaixo indicadas.

8.6 É expressamente admitida pelas Partes a formalização do presente Contrato mediante utilização de assinaturas eletrônicas com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil, produzindo todos os seus efeitos em relação aos signatários, conforme §1º do art. 10 da Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001 e art. 219 do Código Civil.

As Partes elegem o foro da situação do Imóvel para dirimir as eventuais controvérsias oriundas deste Contrato, ainda que outro mais privilegiado exista.

Porto Alegre/RS, 26/09/2024.

DEVEDOR (A) FIDUCIANTE E PRINCIPAL - ELIANE DE SOUZA

OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A.

TESTEMUNHAS:

NOME: INGRID DE FIGUEIREDO LOPES

CPF: 147.252.927-88

NOME: MARIANA STEFANINI GONÇALVES

CPF: 390.397.788.84

ANEXO I – CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO (CCI)	
SÉRIE: 2024	NÚMERO: CHP19282
CONTRATO AO QUAL ESTE ANEXO VINCULA-SE: 10007647-5	
CRÉDITO E VALOR DA EMISSÃO: R\$ 223.408,15(duzentos e vinte e três mil quatrocentos e oito reais e quinze centavos)	
CREADOR DA CCI: OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A., com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, localizada na Avenida Plínio Brasil Milano, nº 567, Sala 1001, Auxiliadora, CEP 90520-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.282.093/0001-50.	
DEVEDOR(ES) DA CCI : DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S): ELIANE DE SOUZA , Brasileira, nascido(a) aos 28/06/1982, filho(a) de ARZI CEZÁRIO DE SOUZA e JOELY CEZÁRIA DE SOUZA, Divorciado(a), maior e capaz, que não mantém união estável, Empresário(a), portador(a) da cédula de identidade RG nº 110771398 SSP/PR, inscrito(a) no CPF/MF sob nº 037.021.029-81, endereço eletrônico elianedesouza28071982@outlook.com, residente(s) e domiciliado(s), a Rua Luiz Tramontin, nº 1977, Ap 54 Bl 04 And 04, Campo Comprido, Curitiba / PR - CEP 81230-161. DEVEDOR(ES) PRINCIPAL(IS): ELIANE DE SOUZA , Brasileira, nascido(a) aos 28/06/1982, filho(a) de ARZI CEZÁRIO DE SOUZA e JOELY CEZÁRIA DE SOUZA, Divorciado(a), maior e capaz, que não mantém união estável, Empresário(a), portador(a) da cédula de identidade RG nº 110771398 SSP/PR, inscrito(a) no CPF/MF sob nº 037.021.029-81, endereço eletrônico elianedesouza28071982@outlook.com, residente(s) e domiciliado(s), a Rua Luiz Tramontin, nº 1977, Ap 54 Bl 04 And 04, Campo Comprido, Curitiba / PR - CEP 81230-161.	
INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE: OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A., com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, localizada na Avenida Plínio Brasil Milano, nº 567, Sala 1001, Auxiliadora, CEP 90520-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.282.093/0001-50.	
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: Endereço: Rua Luiz Tramontin, nº 2021, Apto. nº 54, Bloco 04 - Bella Vita Luna, bairro Campo Comprido, Curitiba, PR, CEP: 81230-161 Inscrição Municipal: Inscrição Imobiliária: 44.2.0030.0640.00-0; Indicação Fiscal: 49.074.059.163-5.	
GARANTIA REAL: Alienação fiduciária em garantia, constituída sobre o imóvel da Matrícula nº 165.775 do 8º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Curitiba/PR.	
FORMA E CONDIÇÃO: a presente CCI representa a integralidade do crédito imobiliário aqui referido, emitida sob a forma escritural, atendendo ao disposto na Lei nº 10.931/2004.	
LOCAL E DATA DE EMISSÃO: a presente CCI é emitida na Cidade de Porto Alegre/RS, nos termos do presente Contrato ao qual este Anexo vincula-se, na data da assinatura do mesmo.	

ANEXO I – CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO (CCI)	
NEGOCIAÇÃO: A CCI poderá ser registrada para negociação uma câmara detentora de sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, que venha a ser contratada pelo CREDOR DA CCI para negociação de CCIs.	
PERIODICIDADE E FORMA DE PAGAMENTO: MENSAL/BOLETO BANCÁRIO	
PRAZO: 150 MESES	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA: Pós-Fixada
SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: Price	
LOCAL DE PAGAMENTO: Porto Alegre/RS.	
VALOR DA PRESTAÇÃO TOTAL: R\$ 3.483,04, aí incluídas as parcelas de amortização, taxas, seguros e demais encargos contratuais de responsabilidade do(s) DEVEDOR(ES) DA CCI .	
FORMA DE REAJUSTE: Mensal, com defasagem de dois meses.	
ENCARGOS MORATÓRIOS: previstos no Capítulo 4 do Contrato ao qual este Anexo vincula-se.	
DATA INICIAL: 26/11/2024	DATA FINAL: 26/04/2037
DISPOSIÇÕES FINAIS: O(s) DEVEDOR(ES) DA CCI tem(têm) ciência que a Instituição Custodiante desta CCI é responsável tão somente pela custódia e registro da CCI em atendimento as disposições da Lei nº 10.931/04 e que a Instituição Custodiante, caso seja diferente da Pessoa Jurídica do CREDOR DA CCI , não figura, em qualquer hipótese, como parte e/ou credora dos direitos creditórios dela decorrentes.	

CREDOR DA CCI: OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: Q7VYL-MTQE9-PXH9T-25FZW

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

ELIANE DE SOUZA (CPF 037.021.029-81)

Ingrid de Figueiredo Lopes (CPF 147.252.927-88)

MARIANA STEFANINI GONCALVES (CPF 390.397.788-84)

Luís Felipe Carlomagno Carchedi (CPF 488.920.760-00)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/Q7VYL-MTQE9-PXH9T-25FZW>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>

EDITAL DE LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO de bem **IMÓVEL** (abaixo descrito) e para **INTIMAÇÃO** da Devedora Fiduciante **ELIANE DE SOUZA**, inscrita no CPF 037.021.029-81, –de acordo com as regras e condições dispostas na Lei 9.514/1997 (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA), no Decreto 21.981/32 e no presente Edital de Leilão.

1. Fração Ideal do Solo de 0,005629562, que corresponderá ao **APARTAMENTO Nº 54 (cinquenta e quatro)**, do Tipo E, a localizar-se no Quinto (5º) Pavimento do BLOCO 04 (quatro), do BELLA VITA LUNA, a situar-se à Rua Luiz Tramontin, nº 2021, nesta Cidade de Curitiba, cuja unidade terá área construída de utilização exclusiva de 58,8600 m², área de uso comum de 13,1074 m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 71,9674 m², com direito de uso exclusivo da área descoberta de 9,9000 m² correspondente à Vaga de Estacionamento nº 89 (oitenta e nove), do Tipo GI (Desc.), a localizar-se no Térreo (Geral) e, ainda, direito de uso de uma área de uso comum de circulação descoberta, localizada no Térreo (Geral) de 8,8433 m², correspondendo-lhe a referida fração ideal do solo e das partes comuns de 0,005629562 e quota do terreno de 91,7951 m² do terreno onde se construirá o Conjunto, constituído pelo Lote A-1 ("á"-um), resultante da subdivisão do Lote A ("á"), este da subdivisão do terreno com 96.552,00 m², situado no Bairro Campo Comprido, nesta Cidade de Curitiba, localizado no lado ímpar do logradouro, na esquina com a Rua Renato Polatti, de forma irregular, medindo em quatro linhas de 13,55 metros, 36,06 metros, 25,04 metros e 25,04 metros, totalizando 99,69 metros de frente para a Rua Luiz Tramontin (Lote A-3 desta mesma subdivisão); pelo lado direito, de quem da referida rua olha o imóvel, mede 186,03 metros e confronta com o Lote de Indicação Fiscal nº 69.025.003.000; pelo lado esquerdo mede em oito linhas de 51,40 metros, 30,87 metros, 12,81 metros, 40,86 metros, 16,16 metros, 23,74 metros, 14,06 metros e 21,86 metros, totalizando 211,76 metros, onde confronta com o Lote A-2, desta mesma subdivisão e na linha de fundos, onde mede 48,93 metros, confronta com o Lote de Indicação Fiscal nº 69.025.004.000; fechando o perímetro e perfazendo a área total de 16.305,90 metros quadrados. **Av.6 – CONCLUSÃO DAS OBRAS:** Foi averbada a conclusão das obras do Conjunto Residencial denominado **BELLA VITA LUNA**, do qual faz parte integrante a unidade autônoma correspondente ao **Apartamento nº 54 do Bloco 04**, conforme Certificado de Vistoria de Conclusão de Obras nº 317640, expedido pela Prefeitura Municipal de Curitiba em 14/03/2013. **Matrícula 165.775, do 8º C.R.I. de Curitiba/PR.** Inscrição no Departamento de Rendas Imobiliárias Municipal nº 44.2.0030.0640.00-0 e cadastrado na Indicação Fiscal nº 49.074.059.163-5.

Consta um processo em andamento de ação anulatória; autos **0037530-43.2025.8.16.0001**

1.1. Observação: Imóvel Ocupado. Desocupação por conta do adquirente, conf. art. 30 da Lei 9.514/1997.

1.2. Débitos Fiscais: Todos os débitos até o ato da arrematação serão de responsabilidade do VENDEDOR.

1.3. O bem será vendido em caráter "ad corpus" e no estado de conservação em que se encontra física e documentalmente, sem garantias, sendo que as áreas mencionadas

neste Edital, catálogos e outros veículos de comunicação são, meramente, enunciativas (e as fotos, meramente, ilustrativas).

2. Do Leiloeiro, do Leilão e das Datas: O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **Felipe Nunes Gomes Teixeira Bignardi** (Jucesp 950), devidamente autorizado pelo Credor Fiduciário/Vendedor **Vert Companhia Securitizadora**, inscrito no CNPJ 25.005.683/0001-09, com sede na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2365, 11º andar, São Paulo/SP, na qualidade de atual detentor dos direitos creditórios decorrentes Instrumento Particular de Empréstimo com Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário – CHP19282, série 2024, no qual figura a Devedora Fiduciante acima nomeada.

2.1. O leilão será realizado presencialmente na Av. Nove de Julho, 3229, Cj. 401, Jardim Paulista, São Paulo/SP – CEP 01407-000 e através da plataforma eletrônica www.mercado.bomvalor.com.br/leiloei e, também, seguindo integralmente os termos e condições do presente Edital, será divulgado simultaneamente, de forma não exclusiva e em suas respectivas praças de atuação, pelos Leiloeiros Públicos Oficiais integrantes da rede colaborativa Mercado Bomvalor® (www.mercado.bomvalor.com.br), todos devidamente credenciados nas suas relativas Juntas Comerciais, onde os lances serão recepcionados, pelos valores e nas datas e horários abaixo (**horários de Brasília/DF**):

1º Leilão: 09/10/2026, às 14h00 (fechamento). Lance mínimo: R\$ 408.698,49 (quatrocentos e oito mil seiscentos e noventa e oito reais e quarenta e nove centavos).

2º Leilão: 16/10/2026, às 14h00 (fechamento). Lance mínimo: R\$ 314.107,11 (trezentos e quatorze mil cento e sete reais e onze centavos). (ref. ao débito fiduciário atualizado, acrescido das demais cominações legais, conf. §2º, do art. 27, da Lei 9.514/1997).

3. A Devedora Fiduciante será comunicada na forma do §2º-A, do art. 27, da Lei 9.514/1997, das datas, horários e locais da realização dos leilões fiduciários para, no caso de interesse, exercer o direito de preferência na aquisição, na forma estabelecida no §2º-B do mesmo artigo e lei, devendo apresentar manifestação formal de interesse.

4. Da Comissão: O Arrematante ou a Devedora Fiduciante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do preço de arrematação do bem, que não se inclui no preço do lance, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas contado da comunicação, por e-mail, da concretização da arrematação.

5. Condições gerais e de venda:

5.1. Os interessados em participar do leilão deverão se cadastrar no site www.mercado.bomvalor.com.br e se habilitar no lote com antecedência de até 24 horas do início do leilão, sendo que os lances deverão respeitar o lance mínimo e o incremento estabelecido.

5.2. O Lance ofertado é revestido de irrevogabilidade e irretratabilidade, não podendo o arrematante vencedor se desincumbir das obrigações decorrentes da arrematação.

5.3. A desistência do lance ou inadimplência em relação aos pagamentos e envio de documentação pelo arrematante vencedor ensejará o cancelamento da arrematação de pleno direito, **ficando o inadimplente obrigado a pagar uma multa de 20% (vinte por**

cento) ao Credor Fiduciário e 5% (cinco por cento) ao Leiloeiro, sobre o valor do lance, a título de perdas e danos.

5.4. Será celebrada, entre Vendedor e Comprador (ou Fiduciante), Escritura Pública de Venda e Compra no prazo máximo de 90 (noventa) dias, contados da data da realização do Leilão (correrão por conta do Arrematante/Fiduciante todas as despesas com a transferência do bem arrematado, inclusive foro e laudêmio, se o caso), sendo que o Tabelaio de Notas será definido pelo Vendedor.

5.5. Eventuais outros avisos/menções relacionados ao imóvel e divulgados na página eletrônica do presente leilão, aderirão ao Edital.

E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente Edital, que será publicado na forma da Lei. DADO E PASSADO nesta cidade e Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo.