

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA E OUTRAS AVENÇAS COM PACTO DE ALIENAÇÃO
FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E EFEITOS DE ESCRITURA PÚBLICA**

QUADRO RESUMO

“RESERVA MARAJOARA”

QUADRA XX - LOTE XXXXX

QUADRO RESUMO

CONTRATO Nº XXXX DATA: XX/XX/XXXX

1. - DA LOTEADORA/VENDEDORA: MARAJOARA S/A EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, inscrita no CNPJ sob o nº 45.421.112/0001-54, NIRE nº 35.300.009.380, com sede na Rodovia da Uva, n. 3, sala 10, bairro do Poste, Jundiaí/SP, neste ato representada por seu Diretor Presidente, ao final assinado _____, de ora em diante denominada simplesmente **VENDEDORA**.

2. - DO(S) COMPRADOR(ES):

ADQUIRENTE	
Nome:	
CPF:	
RG:	
Data Nascimento:	
Nacionalidade:	
Profissão:	
Estado Civil:	
Regime de casamento:	
Telefone(s):	
E-mail	
ENDEREÇO PARA CORRESPONDÊNCIA	
LOGRADOURO:	
COMPLEMENTO:	
BAIRRO:	
CIDADE:	
UF:	
CEP:	
TELEFONE(S):	
E-MAIL:	

de ora em diante denominado(s) simplesmente **COMPRADORE(S)**.

AS PARTES ACIMA QUALIFICADAS TÊM ENTRE SI JUSTA E ACERTADA a presente compra e venda, mediante o preço, cláusulas e condições constantes do **QUADRO RESUMO** e nas **DISPOSIÇÕES GERAIS**, a saber:

3. - DO IMÓVEL:

Lote Nº XXX Quadra XXXX.

4. - PRAZO DE ENTREGA

4.1. A data prevista para a entrega do imóvel é **Dezembro/2020**.

4.2. O prazo de entrega poderá ser **prorrogado por até 180 (cento e oitenta) dias**, sem que isso enseje à **VENDEDORA** qualquer dever de pagamento de multa ou abatimento no preço, ressalvado ainda as hipóteses de força maior e caso fortuito, conforme Cláusula IX das Disposições Gerais.

5.- PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

5.1. O preço desta venda e compra é de **R\$ XXXXXX (XXXXXX)**, corrigidos mensalmente pelo IGPM-FGV, nos termos da cláusula 6, que o(s) **COMPRADOR(ES)** se obriga(m) a pagar, da seguinte forma:

R\$ XXXXXX à título de sinal com vencimento em XX/XX/XXXX;

R\$ XXXXXX, com garantia de alienação fiduciária, pagos da seguinte forma:

- XXXX (XXXX) parcelas intermediárias com vencimento em XX/XX/XXXX; XX/XX/XXXX; XX/XX/XXXX; XX/XX/XXXX;
- XXX (XXX) parcelas mensais vencendo-se a primeira em XX/XX/XXXX;

5.2. Do valor total de venda e compra constante na cláusula 5.1, a quantia de **\$(comissao.total.valor)** (**\$(comissao.total.valor_extenso)**) será paga à título de comissão pelos serviços de intermediação imobiliária.

5.3. É de conhecimento das partes que este valor pago a título de intermediação imobiliária não será em hipótese alguma restituído em caso de distrato amigável ou rescisão judicial do presente contrato, tendo em vista a concretização do presente negócio celebrado pela empresa **XXXXXXXXXXXX**.

6 - REAJUSTE MONETÁRIO

O preço ajustado para este contrato, bem como, os valores das prestações de amortização e do saldo devedor, constantes na cláusula "5" deste **QUADRO RESUMO**, serão reajustados monetariamente da seguinte forma:

6.1.- A partir da DATA BASE deste contrato até sua quitação, calculada com base na variação acumulada do Índice Geral de Preços do Mercado – IGPM da Fundação Getúlio Vargas- FGV.

6.2.- A periodicidade será mensal, e as variações (positivas e negativas) do(s) índice(s) eleitos serão devidamente aplicadas pela **VENDEDORA**, até o limite, no caso das negativas, do preço pactuado, para a garantia do equilíbrio econômico-financeiro do contrato. Eventuais diferenças a maior apuradas mensalmente em cada período de reajuste, estarão sujeitas a atualização monetária e serão incorporadas à prestação do primeiro mês do seguinte período de reajuste, com a qual ditas diferenças devem ser pagas, na data do vencimento da prestação, exceto quanto as diferenças a maior pertinentes ao último período de reajuste, que se incorporam à última prestação e com esta devem ser pagas.

6.3.- A periodicidade do reajuste poderá ser reduzida pelos poderes públicos ou em virtude de superveniente entendimento jurisprudencial sobre a legislação vigente. A redução da periodicidade, nessas hipóteses, independerá de qualquer notificação ou aviso, no que diz respeito à sua aplicação.

6.4.- Na hipótese de congelamento, extinção, modificação de periodicidade de aplicação do índice acima eleito, os reajustes permanecerão, passando a ser calculados, dessa data em diante, com base no índice oficial que melhor recomponha a efetiva desvalorização da moeda.

6.5.- As parcelas poderão ser pagas antecipadamente, no todo ou em parte, pelo(s) **COMPRADOR(ES)**, mediante prévia solicitação por escrito à **VENDEDORA**, até a data do pagamento.

6.6.- Todo saldo vencível após a expedição da certidão municipal equivalente ao Termo de Verificação da Execução de Obras (TVO) do loteamento, será acrescido, a partir daquela data, de juros de 0,8% (oito décimos por cento) ao mês.

7- FINANCIAMENTO – LOTEADORA

7.1.- O financiamento do saldo devedor com a **VENDEDORA** vincula as Partes à aplicação de todos os efeitos legais da alienação fiduciária em garantia, tudo mediante registro do presente instrumento no Cartório competente, cujas custas, despesas e tributos ficarão às expensas do **COMPRADOR**, que adiantará o montante equivalente às despesas em favor da **VENDEDORA**. Esta, por sua vez, realizará em favor do **COMPRADOR** a devida prestação de contas, com a devolução de eventual saldo.

Parágrafo único - Após o registro, o **COMPRADOR** deverá retirar sua via do contrato no escritório da **VENDEDORA**.

7.2.- As partes autorizam o Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de situação do imóvel, objeto deste contrato, a proceder o registro do presente, podendo fazer todas as averbações e anotações legais.

8 - DOCUMENTAÇÃO COMPLEMENTAR:

8.1. - Fazem parte integrante e indissociável do presente instrumento os seguintes documentos: a) Memorial descritivo da área comum; b) Tira Dúvidas e; c) Estatuto Social da Associação, Regulamento Interno e Manual de Procedimentos para elaboração e aprovação de projetos e execução de obras, todos como ANEXOS, cientes os **COMPRADORES**.

8.2. – Quando da assinatura do presente instrumento, os **COMPRADORES** receberão da **VENDEDORA** a planta de implantação do loteamento, com curvas de nível projetadas do respectivo lote.

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes retro qualificadas, atendendo às condições indicadas no **QUADRO RESUMO** acima e, mais, as adiante explicitadas, resolvem celebrar, como de fato celebram, o presente

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA E OUTRAS AVENÇAS COM PACTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E EFEITOS DE ESCRITURA PÚBLICA

DISPOSIÇÕES GERAIS

Através do presente instrumento, as partes qualificadas, após terem conhecimento prévio do texto deste instrumento e compreensão do seu sentido e alcance, têm justa e acordada a presente compra e venda do lote em fase de produção descrito e caracterizado acima, entendido que o presente negócio jurídico se regulará pelos princípios da probidade e da boa-fé, mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA I. DISPOSIÇÕES PREAMBULARES

1.1) O relacionamento jurídico entre as partes contratantes neste instrumento particular será presidido pelas normas legais nele mencionadas, constantes da Constituição Federal, do Código Civil Brasileiro, do Código de Defesa do Consumidor, Lei 6.766/79 (Dispõe sobre o Parcelamento de Solo Urbano) e Lei 9.514/97 (Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário e Alienação Fiduciária em Garantia de Coisa Imóvel), dentre demais normas aplicáveis.

1.2) Para os fins deste contrato, as partes declaram que as regras ora estipuladas são absolutamente justas, razão pela qual com elas concordam, expressamente, sem oposição ou restrição de qualquer espécie ou natureza.

CLÁUSULA II. DO IMÓVEL

2.1) A **VENDEDORA** é senhora e legítima possuidora e proprietária de uma área de terreno de 356.656,60m², descrito na matrícula de nº 127.313, registrada perante o 2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí-SP.

CLÁUSULA III. DO LOTEAMENTO E INFRAESTRUTURA URBANA

3.1) Conforme registro nº 04 feito no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí-SP, sobre a matrícula nº 127.313 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí-SP, respeitadas as plantas e especificações técnicas aprovadas pela Prefeitura Municipal de Jundiaí/SP, a **VENDEDORA** resolveu implantar o empreendimento **RESERVA MARAJOARA**, loteamento residencial e comercial constituído de uma área privativa de **138.764,33 m2**, correspondentes à **38,91%** do terreno destinada à composição de 151 (cento e cinquenta e um) lotes, sendo 142 (cento e quarenta e dois) lotes residenciais e 09 (nove) lotes comerciais; uma área de **116.299,65 m2**, iguais a **32,61%** do terreno destinada a **Áreas Verde, em número de 04 (quatro), sendo Área Verde 01, Área Verde 02, Área Verde 03 e Área Verde 04**; uma área de **16.727,99 m2**, iguais **4,69%** do terreno, destinada ao **Sistema de Lazer, em número de 15 (quinze), sendo Sistema de Lazer 01, Sistema de Lazer 02, Sistema de Lazer 03, Sistema de Lazer 04, Sistema de Lazer 05, Sistema de Lazer 06, Sistema de Lazer 07, Sistema de Lazer 08, Sistema de Lazer 09, Sistema de Lazer 10, Sistema de Lazer 11, Sistema de Lazer 12, Sistema de Lazer 13, Sistema de Lazer 14 e Sistema de Lazer 15**; uma área de **18.393,75m2**, iguais a **5,16%** do terreno, destinada a **Área Institucional, sendo Área de Equipamento Urbano e Área de Equipamento Comunitário**; e, uma área de 66.470,88m², iguais à 18,64% do terreno, destinada ao **Sistema Viário, composto de Rua 01, Rua 02, Rua 03, Rua 04, Rua 05, Rua 06 parte 01, Rua 06 parte 02, Rua 07, Rua 08, Rua 09, Rua 10, Avenida 01, Avenida 02, Prolongamento da Rua Imperatriz, Alargamento da Via 01 e Alargamento da Via 02**, devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal de Jundiaí conforme o processo administrativo 4.123-3/2010.

3.2) Os lotes comerciais sob números **1, 2, 3, 4 da quadra M; 4, 5 e 6 da quadra A; 1 da quadra F e 1 da quadra I**, sendo o último destinado à implantação de um condomínio vertical, estão localizados fora do perímetro de fechamento do loteamento e **não fazem parte da Associação**.

3.3) O lote **sob número 9 da quadra J** se localiza dentro do perímetro de fechamento do loteamento, destinado à incorporação de uma vila **com 16 (dezesseis) casas, bem como, um clube destinado ao uso das 16 (dezesseis) casas e de todos os demais lotes residenciais integrantes do loteamento e que fazem parte da Associação.**

3.4) O lote **sob número 8 da quadra J** se localiza dentro do perímetro de fechamento do loteamento, destinado a **incorporação de uma vila com 09 (nove) casas, integrando e fazendo parte da Associação.**

3.5) O loteamento será implantado em etapa única, e conterá os seguintes equipamentos de área comum: clube contendo 02 (duas) churrasqueiras conjugadas, 01 (um) salão de festas, playground, Fitness externo, 02 (duas) quadras de tênis, 01 (uma) quadra poliesportiva, vestiário e área para funcionários contendo vestiário e copa. O uso das áreas comuns do Loteamento estará restrito aos proprietários dos lotes adquiridos nos termos dos itens 3.3 e 3.4 supra.

3.6) O acesso principal (portaria) do loteamento se dá através da Avenida 01, conforme projeto aprovado.

3.7) O loteamento é fechado por meio de muro de divisa, cujo perímetro segue o projeto aprovado, e possui a seguinte infraestrutura urbana: água potável, esgoto sanitário, drenagem das águas pluviais, pavimentação, guia, sarjeta, rede elétrica subterrânea, iluminação, portaria e arborização.

3.8) O loteamento é composto por 151 (cento e cinquenta e um) lotes divididos entre 13 (treze) quadras, conforme denominação abaixo:

QUADRA A: Lote 1, Lote 2, Lote 3, Lote 4, Lote 5 e Lote 6.

QUADRA B: Lote 1, Lote 2, Lote 3, Lote 4, Lote 5, Lote 6, Lote 7, Lote 8, Lote 9, Lote 10, Lote 11, Lote 12, Lote 13, Lote 14, Lote 15, Lote 16, Lote 17, Lote 18 e Lote 19.

QUADRA C: Lote 1, Lote 2, Lote 3, Lote 4, Lote 5, Lote 6, Lote 7, Lote 8, Lote 9, Lote 10, Lote 11, Lote 12, Lote 13, Lote 14, Lote 15, Lote 16, Lote 17, Lote 18, Lote 19, Lote 20, Lote 21 e Lote 22.

QUADRA D: Lote 1, Lote 2, Lote 3, Lote 4, Lote 5, Lote 6, Lote 7, Lote 8, Lote 9, Lote 10, Lote 11, Lote 12, Lote 13, Lote 14, Lote 15, Lote 16, Lote 17, Lote 18, Lote 19, Lote 20 e Lote 21.

QUADRA E: Lote 1, Lote 2, Lote 3, Lote 4, Lote 5, Lote 6, Lote 7, Lote 8, Lote 9, Lote 10, Lote 11, Lote 12, Lote 13, Lote 14, Lote 15, Lote 16, Lote 17, Lote 18, Lote 19, Lote 20, Lote 21 e Lote 22.

QUADRA F: Lote 1.

QUADRA G: Lote 1, Lote 2, Lote 3, Lote 4, Lote 5, Lote 6, Lote 7, Lote 8, Lote 9, Lote 10, Lote 11, Lote 12, Lote 13, Lote 14 e Lote 15.

QUADRA H: Lote 1, Lote 2, Lote 3, Lote 4, Lote 5, Lote 6, Lote 7, Lote 8, Lote 9, Lote 10, Lote 11 e Lote 12.

QUADRA I: Lote 1.

QUADRA J: Lote 1, Lote 2, Lote 3, Lote 4, Lote 5, Lote 6, Lote 7, Lote 8 e Lote 9.

QUADRA K: Lote 1, Lote 2, Lote 3, Lote 4, Lote 5, Lote 6, Lote 7, Lote 8, Lote 9, Lote 10, Lote 11, Lote 12 e Lote 13.

QUADRA L: Lote 1, Lote 2, Lote 3, Lote 4, Lote 5 e Lote 6.

QUADRA M: Lote 1, Lote 2, Lote 3 e Lote 4.

CLÁUSULA IV. DA COMPRA E VENDA

4.1) Assim, a **VENDEDORA**, pelo presente instrumento de compra e venda, vende ao(s) **COMPRADOR(ES)** e este(s), por sua vez, compram o Lote devidamente identificado no **item 3 do quadro resumo**.

4.2) Faz parte integrante do Lote ora adquirido, toda infraestrutura para loteamento urbano, a saber: água potável, esgoto sanitário, drenagem das águas pluviais, pavimentação, guia, sarjeta, rede elétrica subterrânea, iluminação, portaria e arborização.

4.3) O referido lote é agora adquirido em caráter "*ad corpus*", isto é, como coisa certa e determinada, sendo meramente enunciativa a referência às dimensões, ficando assim convencionado que não haverá repercussão de espécie alguma, seja jurídica, econômica ou financeira, por diferença de até 1/20 (um vigésimo) da extensão total enunciada na metragem do imóvel ora adquirido, em consonância com o disposto no **§ 1º e 3º do art. 500 do Código Civil**.

4.4) O(A)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** declara(m) que tomou(ram) conhecimento do perfil topográfico do lote, através dos documentos acostados ao presente contrato, achando-o conforme as especificações e confrontações constantes do presente, e que o terreno será entregue devidamente demarcado. No caso de desaparecimento dos marcos, o(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** se obriga(m) a providenciar, às suas expensas, as remarcações antes de iniciar qualquer construção nos lotes.

CLÁUSULA V. DO PREÇO E REAJUSTE DAS PARCELAS

5.1) O preço certo e ajustado para a presente venda e compra é aquele constante **item "5" do QUADRO RESUMO**, para liquidação a vista e em moeda corrente nacional, vale dizer, não incluídos juros e atualização monetária. O pagamento do preço a prazo, de acordo com o convencionado entre as partes, estará sujeito a **atualização monetária**, a partir da data da assinatura deste contrato, que é a DATA BASE para os efeitos do reajuste monetário, calculada nos termos e de acordo com os índices e demais condições estipuladas no **item "6" do QUADRO RESUMO** e demais disposições deste contrato.

5.2) O valor das prestações integrantes do preço deverá ser pago pontualmente em seus respectivos vencimentos, de acordo com os critérios estabelecidos neste contrato, sempre em moeda corrente do país, através de boleto bancário eletrônico emitido pela **VENDEDORA**.

Parágrafo primeiro – O não recebimento do boleto bancário pelo(s) **COMPRADOR(ES)** não poderá ser alegado como motivo para o não pagamento, obrigando-se, nesse caso, o(s) **COMPRADOR(ES)**, a imediatamente contatar(em) o Canal de Relacionamento com o Cliente da **VENDEDORA** para sua pronta e tempestiva regularização.

Parágrafo segundo - O(s) **COMPRADOR(ES)** se obriga(m), durante o prazo de pagamento do preço ora ajustado, a comunicar por escrito à **VENDEDORA** eventual mudança de seu endereço, inclusive do endereço fornecido para envio de correspondências, endereço eletrônico (e-mail), telefone e número de celular, não podendo se valer deste fato para justificar atraso(s) de pagamento ou faltas contratuais.

5.3) Se o vencimento da parcela cair em dia não útil, fica o vencimento automaticamente prorrogado para o primeiro dia útil subsequente.

5.4) Declaram as partes, expressamente, que o presente contrato é título executivo extrajudicial, na forma dos dispositivos do Código de Processo Civil, sendo que o pagamento de parcelas e a cobrança de saldo não retira a liquidez e certeza do débito, que será calculado por simples operação aritmética.

5.5) Nos termos dos arts. 286 e seguintes do Código Civil, concorda(m) expressamente o(s) **COMPRADOR(ES)**, desde já, que a **VENDEDORA** poderá ceder, total ou parcialmente, o crédito decorrente deste instrumento, na

forma que melhor lhe aprouver, bastando comunicar, formalmente, àquele(s), a quem deverão ser pagas as parcelas.

5.6) Considerando que no caso de Financiamento Bancário a **VENDEDORA** somente receberá a importância que vier a ser financiada através de Instituições Financeiras após o registro do contrato de financiamento perante o Registro de Imóveis competente, acordam as partes que o **COMPRADOR**, pagará, ainda, a variação monetária calculada entre a data da última atualização da parcela vencida e aquela da efetiva liberação dos recursos, constituindo-se tal valor em dívida líquida, certa e exigível.

5.7) O **COMPRADOR** confessa e reconhece, desde já, dever à **VENDEDORA**, todas as parcelas vincendas após a assinatura do contrato de financiamento com Instituição Financeira, mesmo que nele conste a quitação integral do preço, por exigência do agente financeiro, para efeito de constituição da garantia (hipotecária ou alienação fiduciária) sobre o imóvel prometido à venda, considerando-se, portanto, para efeito de amortização do saldo devedor, somente os recibos correspondentes emitidos pela **VENDEDORA**.

PARÁGRAFO ÚNICO – O **COMPRADOR** aceita e se obriga a assinar, no ato da celebração do contrato de financiamento bancário com Instituição Financeira, Instrumento de Confissão de Dívida relativo às parcelas vincendas eventualmente pendentes junto à **VENDEDORA**, o qual preverá, ainda, a assinatura de Notas Promissórias e apresentação de fiador idôneo.

5.8) Caso a **VENDEDORA** venha antecipar a entrega do objeto deste contrato antes do prazo previsto neste instrumento, o(s) **COMPRADOR(ES)** declaram desde já que não se opõe com relação à entrega antecipada, obrigando-se a antecipar, por consequência, o pagamento de eventuais parcelas não vencidas para adentrar na posse do imóvel.

CLÁUSULA VI. ANTECIPAÇÃO DO PAGAMENTO:

6.1) Na hipótese de o **COMPRADOR** desejar pagar por antecipação parcelas do preço, será observado o seguinte:

a) Em caso de antecipação de qualquer parcela constante deste contrato, a mesma será paga devidamente reajustada pelo indexador contratual calculado "*pro rata temporis die*" apurado entre a data da sua emissão e a data do efetivo pagamento. As partes declaram que essa condição é livremente adotada, como único modo de manter íntegro o equilíbrio originário ao negócio jurídico ora estipulado e o próprio cumprimento da condição essencial da satisfação do preço;

b) A antecipação do pagamento, mesmo se realizada mais de uma vez, não implicará novação ou modificação dos critérios de reajuste monetário ou quanto a maneira de pagamento aqui estipulada.

CLÁUSULA VII. DO INADIMPLEMENTO

7.1) A mora do **COMPRADOR** ocorrerá sempre de pleno direito, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, de modo que a falta de pagamento de qualquer das prestações do preço, no respectivo vencimento, acarretará a incidência de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, contados dia a dia, e de multa de 2% (dois por cento), calculados tanto os juros quanto a multa sobre o valor do principal da parcela devida, inclusive com a correção monetária até à data do efetivo pagamento, devendo o principal e seus acessórios serem pagos diretamente à **VENDEDORA**.

PARÁGRAFO ÚNICO - Na hipótese em que o **COMPRADOR** pague qualquer parcela em atraso sem o concomitante pagamento dos juros, multa e correção monetária que incidirem, persistirá em mora, devendo a

importância correspondente ser paga, impreterivelmente, no prazo máximo de 03 (três) dias do vencimento da parcela.

7.2) O eventual recebimento de prestações e parcelas em atraso não constituirá alteração ou novação contratual, mas mero ato de tolerância da **VENDEDORA**, a qual, em tal caso, pelo simples decurso do prazo, poderá exigir do **COMPRADOR(ES)** o valor devidamente atualizados na forma da cláusula 7.1.

7.3) Fica assegurado à **VENDEDORA** o direito de cobrar do(s) **COMPRADOR(ES)**, a qualquer tempo, quaisquer valores relativos às penalidades em que o(s) mesmo(s) tenha(m) incorrido no curso deste contrato, e que, seja qual for o motivo, não tenham sido por ele(s) liquidados.

CLÁUSULA VIII. DA MULTA POR ATRASO NA ENTREGA

8.1) As obras do loteamento deverão estar concluídas com a respectiva certidão municipal equivalente ao Termo de Verificação da Execução de Obras (TVO) até a data estabelecida no **item 4** do **QUADRO RESUMO**, sendo admitida e amplamente aceita pelo(s) **COMPRADOR(ES)**, uma tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expiração.

8.2) Referido prazo poderá, ainda, ser prorrogado por motivos de caso fortuito ou força maior, além de outros fatos extraordinários, tais como, exemplificativamente: a) Inexistência ou escassez de materiais de construção ou similares para compra no mercado; b) Demandas judiciais em relação a vizinhos ou terrenos lindeiros; c) Longo período de chuvas que impeçam ou dificultem substancialmente etapas importantes da obra; d) Greves, guerras, revoluções que de qualquer forma, direta ou indiretamente, afetem o setor imobiliário; e) Impontualidade do **COMPRADOR** no cumprimento de suas obrigações; f) Interrupções dos meios de transporte; g) Demora na execução de serviços a cargo das empresas concessionárias de serviços públicos; h) Demoras do poder público na concessão da certidão municipal equivalente ao Termo de Verificação da Execução de Obras (TVO) por motivo independente da vontade da **VENDEDORA**; i) Eventuais embargos da construção provocados por autoridades públicas ou proprietários vizinhos; j) Qualquer fato que se enquadre no art. 393 do Código Civil.

PARÁGRAFO ÚNICO - Na ocorrência de qualquer dos impedimentos acima, o prazo será prorrogado pelo tempo que perdurar o impedimento.

8.3) Se as obras não ficarem prontas no prazo estabelecido neste instrumento computado o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias e o período de suspensão/impedimento por motivos de força maior, casos fortuitos e fatos extraordinários, fica facultado ao **COMPRADOR** haver uma multa de 0,3% (zero vírgula três por cento) por mês de atraso, incidentes sobre os valores já pagos, até o limite de 5% (cinco por cento) do valor atualizado do lote ora compromissado. O valor desta multa poderá, a exclusivo critério da **VENDEDORA**, ser compensado com qualquer valor devido pelo(s) **COMPRADOR(ES)**, ainda que não vencido, razão pela qual o(s) **COMPRADOR(ES)** manifesta desde já, sua expressa concordância com o abatimento.

8.4) - Esta multa compensa toda e qualquer outra verba que possa ser reclamada pelo **COMPRADOR**, inclusive perdas e danos, de forma que nenhum outro valor, seja a que título for, poderá ser exigido da **VENDEDORA**. Por outro lado, a penalidade ora prevista só poderá ser exigida da **VENDEDORA** se o **COMPRADOR** estiver integralmente adimplente com suas obrigações contratuais.

CLÁUSULA IX. DAS DESPESAS

9.1) Correrão por conta exclusiva do **COMPRADOR**: a) todas as despesas necessárias ao registro do presente instrumento em Cartório; b) Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, custas cartoriais e de registros, serviços de despachantes e outros; c) todos os impostos e taxas que incidam ou venham a incidir sobre o lote

compromissado, ainda que institucionalmente atribuídos à **VENDEDORA** e ainda que o **COMPRADOR** não o tenha recebido por sua exclusiva culpa, a partir da data da emissão, pela Municipalidade, da certidão equivalente ao Termo de Verificação de Execução de Obras (TVO); d) as despesas indispensáveis à instalação, funcionamento, regulamentação do condomínio e funcionamento/atividade da Associação, a partir da data da emissão, pela Municipalidade, da certidão equivalente ao Termo de Verificação de Execução de Obras (TVO).

CLÁUSULA X. DA ENTREGA DO IMÓVEL

10.1) O lote objeto desta venda e compra estará à disposição do **COMPRADOR** quando da comunicação de chamamento para Inspeção e Recebimento do lote, a ser oficializada pela **VENDEDORA**, e desde que:

a) Esteja o **COMPRADOR** adimplente em todas as suas obrigações para com a **VENDEDORA**, especialmente o pagamento das parcelas do preço vencidas e de todos os demais encargos previstos em contrato;

b) Tenha assinado Instrumento de Confissão de Dívida relativo à parte do preço não satisfeito até a data da entrega do lote ou outros débitos que lhe sejam imputados, assinando, inclusive, as Notas Promissórias dele derivados, conjuntamente com a indicação e qualificação de fiador idôneo e capaz, ou mediante o fornecimento de quaisquer outras garantias, aceitas a exclusivo critério da **VENDEDORA**.

c) Na hipótese de financiamento próprio, a exclusivo critério da **VENDEDORA**, tenha sido registrado junto ao Registro de Imóveis competente o presente Instrumento Contratual, com pacto de alienação fiduciária em garantia e efeitos de escritura pública, ou lavrado escritura pública para a consecução do mesmo fim, no momento solicitado pela **VENDEDORA**.

10.2) Em qualquer caso, como condição para que ocorra a entrega, o lote será objeto de prévia inspeção pelo **COMPRADOR**, para a qual a **VENDEDORA** o convocará, com a antecedência mínima de 03 (três) dias, através de qualquer forma de convocação, devendo o **COMPRADOR** assinar no ato o "**Termo de Inspeção e de Recebimento**", onde fará consignar o estado em que se encontra o imóvel e sua aptidão para o recebimento de construção residencial.

10.3) O não atendimento pelo **COMPRADOR** à convocação da **VENDEDORA** para a inspeção e recebimento do lote que ora lhe é prometido em venda, ou a não assinatura, por qualquer motivo, do "**Termo de Inspeção e de Recebimento**", importará na plena, eficaz e irrevogável aceitação do imóvel, para todos os efeitos legais e contratuais, pelo **COMPRADOR**.

10.4) É de inteira e exclusiva responsabilidade do **COMPRADOR** a verificação prévia da demarcação, limites, fronteiras com terrenos vizinhos e posicionamento do lote, ficando, desde já ciente de que é seu o dever de cuidado antes do início de qualquer construção, assegurando que a sua construção esteja dentro dos limites do lote adquirido, ficando, desde já, ciente de que a **VENDEDORA** ficará isenta de responsabilidade por quaisquer danos ou prejuízos que recaiam sobre o próprio **COMPRADOR** ou que este venha causar a terceiros decorrentes de equívocos, turbação ou esbulho por ele provocado, quando da efetiva construção.

10.5) As solicitações de interligação na rede pública coletora de esgotos sanitários, bem como, de ligação de água e energia elétrica perante os órgãos públicos e privados competentes são de inteira e exclusiva responsabilidade do **COMPRADOR**.

CLÁUSULA XI. DAS OBRIGAÇÕES DA VENDEDORA

11.1) São obrigações exclusivas da **VENDEDORA**:

a) Executar a abertura de vias internas, de plena conformidade o projeto aprovado; b) Executar as obras de terraplanagem, drenagem e obras/serviços complementares, conforme projeto aprovado; c) Executar a rede de abastecimento de água conforme projeto aprovado; d) Executar a rede de esgotos sanitários conforme projeto aprovado; e) Executar a rede de distribuição de energia elétrica domiciliar e telefonia conforme projeto aprovado; f) Executar as obras do sistema de arborização e paisagismo conforme projeto aprovado; g) Executar as obras de pavimentação, galerias pluviais, guias e sarjetas internas, de acordo com o projeto aprovado; h) Executar as obras relativas às áreas comuns, de acordo com o projeto aprovado.

CLÁUSULA XII. DAS OBRIGAÇÕES DO COMPRADOR

12.1) São obrigações exclusivas do **COMPRADOR**:

a) Pagar pontualmente as parcelas do preço previstas neste instrumento, assim como eventuais acréscimos justificados; b) Antecipar eventuais pagamento, caso a **VENDEDORA** venha antecipar a entrega do imóvel; c) Cumprir e fazer cumprir as normas internas do Estatuto da Associação e seu Regimento Interno; d) Contribuir pontualmente com as taxas fixadas, inclusive com as despesas em geral de manutenção e taxas fixadas pela Associação; e) Cumprir e fazer cumprir as normas próprias e limitações atinentes às construções residenciais fixadas em Lei e no Regimento Interno do Loteamento; f) Arcar com o pagamento dos impostos e demais taxas e contribuições associativas e condominiais relativas ao imóvel; g) Arcar com os custos dos tributos e emolumentos de Cartório e extrajudiciais referentes ao registro do contrato, bem como, cancelamento da propriedade fiduciária; h) Realizar a inspeção e receber o imóvel quando da convocação da **VENDEDORA**.

CLÁUSULA XIII - DAS LEIS E REGULAMENTOS

13.1) O(A)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** deverá(ão) obedecer rigorosamente às seguintes regras:

a) As determinações da Prefeitura Municipal e demais Órgãos Públicos competentes referentes à utilização e aproveitamento do lote, não podendo outrossim, fazer instalações prejudiciais ao(s) lote(s) vizinho(s), responsabilizando-se inteiramente por eventuais infrações as leis, regulamentos e posturas que devam ser observadas; b) Os projetos necessários às construções deverão ser elaborados por profissionais habilitados (arquitetos, engenheiros) que se responsabilizarão pelos atos praticados, bem como pelo acompanhamento de obra e encaminhados para a aprovação da Prefeitura Municipal e demais Órgãos Públicos competentes; c) Fica expressamente proibida a construção no loteamento antes da obtenção do “**Termo de Inspeção e Recebimento**”, bem como, a habitação propriamente dita antes da concessão do Auto de Conclusão (habite-se) emitido pela Prefeitura Municipal.

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

Parágrafo segundo – O(A)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** somente poderão realizar suas construções depois de fixados os marcos de alinhamento e nivelamento e executados os serviços e obras de implantação do Loteamento pela **VENDEDORA**, em conformidade com o estabelecido no Projeto aprovado junto a Prefeitura da Cidade de Jundiáí.

Parágrafo terceiro – A **VENDEDORA** se obriga a concluir as obras de implantação do Loteamento “RESERVA MARAJOARA”, em conformidade com o Projeto aprovado junto a Prefeitura Municipal de Jundiáí, respondendo pela integralidade dos débitos decorrentes, inclusive com a constituição de garantia, correspondente ao dobro do valor das obras de implantação do loteamento em favor da Prefeitura Municipal de Jundiáí, respondendo os

O(A)(s) **COMPRADOR(A)(ES)**, solidariamente aos débitos, no caso de total insolvência da **VENDEDORA** e perecimento da garantia então ofertada.

CLÁUSULA XIV - DA ASSOCIAÇÃO CIVIL

14.1) Será constituída uma sociedade civil, sem fins lucrativos, sob a denominação de “**ASSOCIAÇÃO RESERVA MARAJOARA**”, que terá por objeto zelar pela segurança, conservação, manutenção, reparação, melhoramento e administração das coisas e serviços comuns servientes exclusivamente ao loteamento **RESERVA MARAJOARA**, e, subsidiária e supletivamente, colaborar com o Poder Público na conservação, manutenção e melhoria das coisas de domínio público e serviços servientes exclusivamente ao loteamento **RESERVA MARAJOARA**, além de atender a outros fins de interesse da comunidade.

14.2) A Associação será responsável pela análise e aprovação das plantas construtivas, assim como pela fiscalização das construções, na conformidade das normas concernentes às restrições urbanísticas convencionais atinentes ao loteamento, todas previamente estabelecidas no Estatuto da Associação, Regulamento Interno e no Manual de Procedimentos para Elaboração e Aprovação de Projetos e Execução de Obras.

Parágrafo único – Declaram o(s) **COMPRADOR(ES)** plena e total ciência quanto à obrigatoriedade de submeter as plantas e projetos de construções novas, reformas ou ampliações de residências para aprovação prévia da Associação, sempre antes do início das obras, sem o que ficarão sujeitas a embargos e imposição de outras penalidades previstas em Regulamento Interno.

14.3) Serão, obrigatoriamente associados, **todos** os titulares de domínio ou direitos relativos à aquisição de lotes de terreno no loteamento **RESERVA MARAJOARA**, a partir de sua emissão, mesmo que provisória, dos lotes de terrenos, sendo que, neste ato, o(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** recebem uma cópia do Estatuto da Associação, Regimento Interno e Manual de Procedimentos para Elaboração e Aprovação de Projetos e Execução de Obras, manifestando sua concordância com seus termos e dizeres, obrigando-se por si e por seus herdeiros e/ou sucessores a observá-los e cumpri-los, rigorosamente.

14.4) Cada lotista se responsabilizará pelo reembolso proporcional dos custos dos serviços por ela prestados, assim, desde já, o(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** se compromete(m) a fazer parte desta associação e arcar com as obrigações mensais, proporcionais ao seu lote de terreno, com os devidos pagamentos.

14.5) Em caso de cessão do presente contrato, o novo titular de direitos sub rogar-se-á(ão) automaticamente, nos direitos e obrigações dos filiados dessa associação, circunstâncias que deverá, obrigatoriamente, constar do referido instrumento contratual, em cláusula específica, sob pena de o cedente permanecer solidariamente responsável com o cessionário pelas obrigações assumidas neste instrumento.

CLÁUSULA XV – DO PACTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

15.1) Em garantia do pagamento da dívida contraída, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, os **COMPRADORES**, de ora em diante **DEVEDORES/FIDUCIANTES**, alienam à **VENDEDORA**, doravante **CREDORA/FIDUCIÁRIA**, em caráter fiduciário, o imóvel que acabam de adquirir, descrito e caracterizado no Quadro Resumo deste Instrumento Particular.

Parágrafo primeiro – Mediante o registro do contrato de alienação fiduciária, ora celebrado, estará constituída a propriedade fiduciária em nome da **CREDORA/FIDUCIÁRIA**, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando os **DEVEDORES/FIDUCIANTES** possuidores diretos e a **CREDORA/FIDUCIÁRIA**, possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fiduciária.

Parágrafo Segundo - Enquanto permanecerem adimplentes com as obrigações ora pactuadas, os **DEVEDORES/FIDUCIANTES** ficam assegurados a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto deste contrato, para os efeitos do inciso V, do artigo 24, da Lei 9.514/97.

Parágrafo Terceiro - A **CREDORA/FIDUCIÁRIA** reserva-se no direito de, a qualquer tempo, exigir dos **DEVEDORES/FIDUCIANTES** os comprovantes de pagamentos dos encargos fiscais e/ou tributários, ou quaisquer outras contribuições relativas ao imóvel.

Parágrafo Quarto - A garantia fiduciária, ora contratada, abrange o imóvel identificado neste instrumento e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do capital financiado e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário, permanecendo íntegra até que os **DEVEDORES/FIDUCIANTES** cumpram integralmente todas as obrigações contratuais e legais vinculadas ao presente negócio.

15.2) **BENFEITORIAS E ACESSÕES** - Obrigam-se os **DEVEDORES/FIDUCIANTES** a obterem as licenças administrativas necessárias, a Certidão de Negativa de Débitos Previdenciários (CND) e a promover as necessárias averbações junto ao Oficial de Registro de Imóveis respectivo, sendo que, em quaisquer hipóteses, integrarão o imóvel e seu valor para fins de realização de leilão extrajudicial.

Parágrafo Primeiro - Fica desde já estabelecido que, as acessões e benfeitorias realizadas ao lote serão incorporadas ao imóvel, tornando-se parte indivisível do bem ora adquirido, razão pela qual passará a responder pela integralidade da dívida ora assumida pelos **DEVEDORES/FIDUCIANTES**, sendo justo a **CREDORA/FIDUCIÁRIA** requerer a penhora e/ou leilão integral do imóvel.

Parágrafo Segundo - Na hipótese de a propriedade do imóvel dado em garantia se consolidar em nome da **CREDORA/FIDUCIÁRIA**, eventual valor a ser restituído aos **DEVEDORES/FIDUCIANTES** nunca será superior ao saldo que sobejar, depois de deduzido todo o saldo da dívida e demais acréscimos legais, sendo que, não havendo a venda do imóvel no leilão, não haverá nenhum direito de restituição aos **DEVEDORES/FIDUCIANTES**.

15.3) **CONSERVAÇÃO E OBRAS** - Ficam os **DEVEDORES/FIDUCIANTES** obrigados a manterem o imóvel alienado fiduciariamente em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, bem como, a fazerem às suas custas, dentro do prazo de notificação que lhes for feita, as obras e reparos necessários, bem como as obras que forem solicitadas pela **CREDORA/FIDUCIÁRIA**, para preservação da garantia, vedado, entretanto, a realização de obras de demolição, alteração ou acréscimo, sem prévio e expresso consentimento da **CREDORA/FIDUCIÁRIA**. Para constatação do exato cumprimento desta cláusula, fica assegurada à **CREDORA/FIDUCIÁRIA**, a faculdade de, em qualquer tempo, vistoriar o imóvel.

15.4) - **VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA** - Concordam as partes que o valor do imóvel ora alienado fiduciariamente, para fins do disposto no artigo 24, § único – inciso VI da Lei 9.514/97, é o expresso em moeda corrente nacional, conforme previsto neste contrato. Caso esse valor se mostre inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre a transmissão *inter vivos*, exigível por força da consolidação da propriedade em nome da credora fiduciária, este último será o valor mínimo para efeito de venda do imóvel no primeiro leilão.

15.5) **DECLARAÇÕES DA VENDEDORA** - A **VENDEDORA** ou **CREDORA/FIDUCIÁRIA** declara solenemente, para todos os efeitos de direito civil e penal, que: a) inexistente a seu encargo responsabilidade oriunda de tutela, curatela ou testamentária, bem como não é por estes representada, e que não responde pessoalmente a ações reais ou pessoais reipersecutórias, possessórias, reivindicatórias, arrestos, embargos, depósitos, sequestros, protestos, falências, recuperação judicial ou extrajudicial e/ou concurso de credores, dívidas fiscais, penhoras ou execuções que possam comprometer o imóvel objeto da presente transação e a garantia em alienação fiduciária constituída em seu favor; b) até o presente momento, inexistente em seu nome, com referência ao imóvel transacionado,

qualquer débito de natureza fiscal ou condominial, assumindo, em caráter irrevogável, a responsabilidade exclusiva por eventuais débitos de tal natureza que sejam devidos até a presente data; c) que está habilitada à presente escritura e alienação.

15.6) COMUNICAÇÕES E DECLARAÇÕES DE RESPONSABILIDADE DOS DEVEDORES/FIDUCIANTES - Os **DEVEDORES/FIDUCIANTES** assumem a obrigação de comunicar à **CREDORA/FIDUCIÁRIA**, sobre eventuais impugnações feitas ao presente contrato, bem como quaisquer ocorrências que possam, direta ou indiretamente, afetar o imóvel, notadamente a mudança de sua numeração ou identificação, durante a vigência do presente instrumento, declarando, também: a) a inexistência, a seu encargo, de responsabilidade oriunda de tutela, curatela ou testamentária, e que não responde pessoalmente a ações reais, pessoais, reipersecutórias, possessórias, reivindicatórias, arrestos, embargos, depósitos, sequestros, protestos, falências, concordatas e/ou concursos de credores, dívidas fiscais, penhoras ou execuções que possam comprometer o imóvel objeto da presente transação e garantia fiduciária constituída em favor da **CREDORA/FIDUCIÁRIA**; b) a autenticidade das indicações sobre o seu estado civil, nacionalidade, profissão e identificação; c) autenticidade das declarações que consubstanciaram as condições prévias à assinatura deste instrumento, dos comprovantes e/ou informações de renda e despesas apresentados no ato da proposta; d) ausência de quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais incidentes sobre o imóvel, ressalvada a alienação fiduciária em garantia ora constituída em favor da **CREDORA/FIDUCIÁRIA**, e de qualquer débito de natureza fiscal ou condominial, bem como impostos, taxas e tributos, assumindo, em caráter irrevogável, a responsabilidade exclusiva por eventuais débitos de tal natureza que possam ser devidos até a presente data; e) regular pagamento de todos os tributos e encargos incidentes nesta operação; f) não possuir débitos decorrentes de tributos e contribuições federais; e g) não estarem vinculados à Previdência Social, quer como contribuintes na qualidade de empregadores, quer como produtores rurais, caso contrário, será apresentada, no ato de registro deste instrumento junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente, a Certidão Negativa de Débitos CND, de acordo com as exigências do artigo 257, do Decreto Federal nº 3.048, de 06.05.1999, e do artigo 539 da Instrução Normativa nº 100 do INSS de 18.12.2003.

Parágrafo único - Sob as penalidades legalmente aplicáveis, bem como, sob pena do vencimento antecipado da dívida, os **DEVEDORES/FIDUCIANTES**, em caso de locação do imóvel objeto da garantia ora constituída se obrigam a incluir em eventual contrato de locação que vierem a celebrar, cláusula expressa de conhecimento.

15.7) DA DOCUMENTAÇÃO COMPLEMENTAR E NORMAS PARA CONSTRUÇÃO - Os **DEVEDORES/FIDUCIANTES** declaram ter recebido cópia do Estatuto Social, do Regulamento Interno e do Manual de Procedimentos para Elaboração e Aprovação de Projetos e Execução de Obras, todos referentes à “Associação Reserva Marajoara”, comprometendo-se e obrigando-se a respeitá-los integralmente, especialmente no tocante às restrições urbanísticas neles previstas. Os **DEVEDORES/FIDUCIANTES** declaram expressamente que foram informados e concordam com as normas de construção previstas para o loteamento, bem como, com a necessidade de aprovação prévia de projeto construtivo perante à Associação dos Moradores, inclusive com o pagamento de uma taxa para aprovação do projeto e outra para aprovação da construção após a conclusão da obra, tudo conforme previsto no Estatuto Social, do Regulamento Interno e do Manual de Procedimentos para Elaboração e Aprovação de Projetos e Execução de Obras.

15.8) VENCIMENTO ANTECIPADO DA DÍVIDA - A dívida será considerada antecipadamente vencida, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, para efeito de ser exigida de imediato na sua totalidade, com todos os seus acessórios, por quaisquer dos motivos previstos em lei, e, ainda, na ocorrência de qualquer das seguintes hipóteses: a) atraso consecutivo de 60 (sessenta) dias ou mais no pagamento de qualquer um dos encargos mensais e/ou outras obrigações de pagamento previstas neste instrumento; b) transferência ou cessão a terceiros, a qualquer título, no todo ou em parte, dos direitos e obrigações decorrentes deste instrumento, sem prévio e expresso consentimento da **CREDORA/FIDUCIÁRIA**; c) falta de manutenção no imóvel oferecido em garantia que não o deixe em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade,

ou realização no mesmo, sem prévio e expresso consentimento da **CREDORA/FIDUCIÁRIA**, de obras de demolição; d) constituição sobre o imóvel oferecido em garantia fiduciária, no todo ou em parte, de qualquer outro ônus real; e) falta de apresentação, quando solicitado pela **CREDORA/FIDUCIÁRIA**, de recibos de impostos, taxas ou outros tributos, bem como os encargos previdenciários e securitários que incidam ou venham incidir sobre o imóvel e que sejam de responsabilidade dos **DEVEDORES/FIDUCIANTES**; f) descumprimento de qualquer das obrigações estipuladas neste instrumento e nas normas que lhe são aplicáveis; g) desfalque ou perda da garantia fiduciária, inclusive em virtude de depreciação ou deterioração, desde que os **DEVEDORES/FIDUCIANTES** não apresentem reforço, depois de devidamente notificados; h) se o imóvel dado em garantia fiduciária vier a sofrer qualquer ato de constrição judicial ou decretada qualquer medida judicial ou administrativa que, de algum modo o afete no todo ou em parte; i) a superveniência de desapropriação do imóvel dado em garantia fiduciária; j) comprovação de declaração falsa prestada pelos **DEVEDORES/FIDUCIANTES** ou da qual tenham conhecimento e que de algum modo possa afetar a validade das obrigações e deveres decorrentes do presente instrumento; k) insolvência dos **DEVEDORES/FIDUCIANTES**; l) quando contra qualquer um dos devedores for movida alguma ação que afete o imóvel dado em garantia da dívida; m) quando os **DEVEDORES/FIDUCIANTES** não cientificar o locatário das condições expressas do artigo 37, da Lei nº 9.514/97.

15.9) DO PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DE INTIMAÇÃO - Para os fins previstos no artigo 26 da Lei 9.514/97, fica estabelecido o prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data de vencimento da primeira prestação vencida e não paga.

Parágrafo Primeiro - Decorrida a carência de 60 (sessenta) dias, de que trata o *caput* desta cláusula, a **CREDORA/FIDUCIÁRIA**, ou seu cessionário, poderá iniciar o procedimento de intimação a ser realizado pelo oficial do competente Registro de Imóveis.

Parágrafo Segundo - Iniciado o procedimento de intimação, mesmo que não concretizado, os **DEVEDORES/FIDUCIANTES** que pretenderem purgar a mora deverão fazê-lo em 15 (quinze) dias, mediante o pagamento das prestações vencidas e não pagas e as que se vencerem no curso da intimação, que incluem atualização monetária pelo IGPM da FGV (Índice Geral de Preços do Mercado), juros de mora de 1% (um por cento) e multa moratória de 2% (dois por cento), os demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos, contribuições condominiais e associativas, apurados consoante disposições contidas neste instrumento.

Parágrafo Terceiro - Qualquer tolerância que venha admitir atrasos maiores do que o pactuado neste instrumento será mera opção da **CREDORA/FIDUCIÁRIA**, e não se constituirá em fato gerador de direitos aos **DEVEDORES/FIDUCIANTES**.

Parágrafo Quarto - O simples pagamento dos encargos, sem atualização monetária e sem os demais acréscimos moratórios, não exonerará os **DEVEDORES/FIDUCIANTES** da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em mora para todos os efeitos legais e contratuais.

Parágrafo Quinto - O procedimento de intimação obedecerá aos seguintes requisitos: a) a intimação será requerida pela **CREDORA/FIDUCIÁRIA**, ou seu cessionário, ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis, indicando o valor vencido e não pago e penalidades moratórias; b) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Serviço de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localizar o imóvel, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por meio do Serviço de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do imóvel, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo Correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pelos **DEVEDORES/FIDUCIANTES** ou por quem deva receber a intimação; c) a intimação será feita pessoalmente aos **DEVEDORES/FIDUCIANTES**, ou a seu representante legal ou a procurador regularmente constituído; d) se o destinatário da intimação encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, certificado pelo Oficial do Serviço de Registro de Imóveis ou pelo de Títulos e Documentos, competirá ao primeiro promover sua intimação por edital com prazo de 15 (quinze) dias, contados da última divulgação, publicado por três dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do imóvel ou noutra de comarca de fácil acesso, se,

no local do imóvel, não houver imprensa com circulação diária; e) Considerar-se-á intimado o devedor ou qualquer outro interessado que, encontrado, se recusar a assinar a intimação, caso em que o Oficial certificará o ocorrido; f) Quando, por duas vezes, o oficial que deva realizar a intimação houver procurado o intimando em seu domicílio ou residência sem o encontrar, 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 o disposto nos arts. 252, 253 e 254 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil); g) Nos condomínios edifícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que trata o § 3º-A do art. 26 da Lei 9.514/97, poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência, conforme Artigo 26, § 3º-B (intimação ao porteiro), da Lei nº 9.514/97.

Parágrafo Sexto - Purgada a mora, convalidará o contrato de alienação fiduciária, cabendo aos **DEVEDORES/FIDUCIANTES** o pagamento das despesas de cobrança e de intimação.

Parágrafo Sétimo - Eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pelos **DEVEDORES/FIDUCIANTES** juntamente com o primeiro ou com o segundo encargo que se vencer após a purgação da mora no Serviço de Registro de Imóveis.

Parágrafo Oitavo - Os **DEVEDORES/FIDUCIANTES** não poderão pagar qualquer encargo mensal da alienação fiduciária enquanto não tiverem sido pagos e quitados aqueles vencidos anteriormente. Se tal fato ocorrer, o pagamento será imputado na liquidação ou amortização do primeiro encargo vencido e não pago, não ocorrendo em suspensão e/ou interrupção de toda e qualquer ação de notificação extrajudicial e/ou curso do processo.

Parágrafo Nono - O recibo de pagamento da última prestação vencida não presume quitação da anterior.

Parágrafo Décimo - Havendo mais de um encargo em atraso somente será permitida a purga da mora caso ocorra, simultaneamente, o pagamento de todos os encargos em atraso, salvo deliberação da **CREDORA/FIDUCIÁRIA**, em autorizar o pagamento parcelado.

Parágrafo Décimo Primeiro - Decorrido o prazo de 15 (quinze) dias e não purgada a mora, o Oficial do competente Registro de Imóveis, certificando este fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, do ato de consolidação da propriedade em nome da **CREDORA/FIDUCIÁRIA**, ou de quem a houver sucedido por instrumento próprio, à vista da prova do pagamento pelo interessado, do imposto de transmissão *inter vivos* e, se for o caso, do laudêmio.

Parágrafo Décimo Segundo - A consolidação da propriedade em nome da **CREDORA/FIDUCIÁRIA** será averbada no registro de imóveis trinta dias após a expiração do prazo para purgação da mora de que trata o § 1º do art. 26 da Lei 9.514/97. Até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária, é assegurado aos **DEVEDORES/FIDUCIANTES** pagarem as parcelas da dívida vencidas e as despesas de que trata o inciso II do § 3º do art. 27 da Lei 9.514/97, hipótese em que convalidará o contrato de alienação fiduciária.

Parágrafo Décimo Terceiro - Respondem os **DEVEDORES/FIDUCIANTES** pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para a **CREDORA/FIDUCIÁRIA**, nos termos do parágrafo supra, até a data em que a **CREDORA/FIDUCIÁRIA** vir a ser imitada na posse.

Parágrafo Décimo Quarto - Os **DEVEDORES/FIDUCIANTES** pagarão à **CREDORA/FIDUCIÁRIA**, ou a quem vier sucedê-la, 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 parágrafo único, do artigo 24, da Lei 9.514/97, computado e exigível desde a data da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da **CREDORA/FIDUCIÁRIA** até a data em que esta, ou seus sucessores, virem a ser imitadas na posse do imóvel.

15.9) **DENÚNCIA DA LOCAÇÃO** - Se o imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com prazo de 30 (trinta) dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito da **CREDORA/FIDUCIÁRIA**, devendo a denúncia ser realizada no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data da consolidação da propriedade em nome da **CREDORA/FIDUCIÁRIA**, conforme Artigo 26, § 3º-B (intimação ao porteiro), da Lei nº 9.514/97.

15.10) **CAUÇÃO DE DIREITOS** - O crédito fiduciário resultante do presente instrumento poderá ser cedido ou caucionado, no todo ou em parte pela **CREDORA/FIDUCIÁRIA**, independentemente de notificação aos **DEVEDORES/FIDUCIANTES**.

Parágrafo Primeiro - A **CREDORA/FIDUCIÁRIA** poderá, ainda, a seu critério, promover a cessão, parcial ou total do crédito aqui constituído, inclusive mediante securitização de créditos imobiliários, independentemente de anuência ou interveniência dos **DEVEDORES/FIDUCIANTES**, em conformidade com o disposto na Lei 9.514/97.

Parágrafo Segundo - Ocorrendo a alienação e a securitização de crédito imobiliários, a **CREDORA/FIDUCIÁRIA**, poderá ceder a uma Companhia Securitizadora os créditos originados do presente contrato. Os créditos imobiliários poderão lastrear a emissão, pela companhia securitizadora, de um título de crédito, denominado Certificado de Recebíveis Imobiliários CRI, que será livremente negociado por meio de sistemas centralizados de custódia e liquidações financeiras de títulos privados.

15.11) **TRANSFERÊNCIA DA DÍVIDA** - Os **DEVEDORES/FIDUCIANTES** poderão transmitir os direitos e obrigações de que sejam titulares sobre o imóvel aqui objetivado, desde que haja prévia e expressa anuência da **CREDORA/FIDUCIÁRIA**, mediante instrumento próprio de cessão, sob a condição de que o adquirente assumirá integralmente as obrigações previstas neste instrumento.

Parágrafo Primeiro - Para que ocorra o previsto no parágrafo anterior e correspondente anuência da **CREDORA/FIDUCIÁRIA**, deverão ser obedecidas as seguintes regras: a) Os **DEVEDORES/FIDUCIANTES** deverão estar absolutamente em dia com todos os seus pagamentos; b) A **CREDORA/FIDUCIÁRIA**, a seu exclusivo critério, deverá aprovar, previamente, a ficha cadastral dos pretendentes após a apresentação dos documentos que vier a exigir; c) Os **DEVEDORES/FIDUCIANTES** deverão pagar à **CREDORA/FIDUCIÁRIA**, uma taxa relativa às despesas administrativas de processamento, equivalente a 3% (três por cento) do valor total de venda do imóvel, devidamente atualizado nos moldes deste instrumento; d) Os pretendentes a aquisição deverão aceitar a sub-rogação dos direitos e obrigações decorrentes deste contrato, em sua totalidade, sem ressalvas; e) A **CREDORA/FIDUCIÁRIA** não arcará com qualquer despesa relativa a formulação do instrumento e de seu respectivo registro; f) Apresentação pelos **DEVEDORES/FIDUCIANTES**, da prova de recolhimento do imposto de transmissão (ITBI) incidente sobre a operação de cessão dos direitos ou de qualquer outra forma de transferência do imóvel objeto do presente, desde que paga a taxa de transferência antes referida.

Parágrafo Segundo - É vedado aos **DEVEDORES/FIDUCIANTES** transferir os direitos relativos ao imóvel sem anuência da **CREDORA/FIDUCIÁRIA**, sob pena de se considerar rescindido o presente contrato ou vencida antecipadamente a totalidade da dívida, com acréscimo de multa compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor do saldo devedor, por descumprimento contratual.

15.12) **LEILÃO EXTRAJUDICIAL** - Uma vez consolidada a propriedade em nome da **CREDORA/FIDUCIÁRIA**, ou de quem vier suceder o crédito decorrente deste instrumento, em virtude da mora não purgada e transformada em inadimplemento absoluto, deverá o imóvel ser alienado pela **CREDORA/FIDUCIÁRIA** a terceiros, com observância dos procedimentos previstos na Lei nº 9.514/97, com as alterações introduzidas pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004 e Lei nº 13.465, de 11/07/2017.

Parágrafo Primeiro - Em atendimento ao disposto no Artigo 24, § único - inciso VI, da Lei nº 9.514/97, para efeito de venda em público leilão, o valor expresso do imóvel será aquele referenciado no Quadro Resumo deste

instrumento, tendo em correção o valor descrito em laudo de avaliação realizado por engenheiro credenciado à época do leilão. Caso esse valor seja inferior ao 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 da **CREatora/FIDUCIÁRIA**, este último será o valor mínimo para efeito de venda do imóvel no primeiro leilão.

Parágrafo Segundo - Em atendimento ao disposto no Artigo 27, § 1º da Lei 9.514/97, se no primeiro público leilão, o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado na forma do inciso VI e do parágrafo único do art. 24, será realizado o segundo leilão, nos quinze dias seguintes. No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais. Para os fins do disposto nos §§ 1º e 2º do artigo 27 da Lei nº 9.514/97, as datas, horários e locais dos leilões serão comunicados ao **DEVEDOR/FIDUCIANTE** mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico. Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da **CREatora/FIDUCIÁRIA** e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao **DEVEDOR/FIDUCIANTE** o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas de que trata o § 2º do artigo 27 da Lei 9.514/97, aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão *inter vivos* e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da **CREatora/FIDUCIÁRIA**, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, ao **DEVEDOR/FIDUCIANTE** o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, inclusive custas e emolumentos. Para os fins do disposto neste contrato, entende-se por: I - dívida: o saldo devedor da operação de alienação fiduciária, na data do leilão, nele incluídos os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais; II - despesas: a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do público leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro.

Parágrafo terceiro - Nos cinco dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, a **CREatora/FIDUCIÁRIA** entregará ao **DEVEDOR/FIDUCIANTE** a importância que eventualmente sobejar, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos, fato esse que importará em recíproca quitação, não se aplicando o disposto na parte final do art. 1.219 do Código Civil. Se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, considerar-se-á extinta a dívida e exonerada a **CREatora/FIDUCIÁRIA** de toda e qualquer obrigação inerente a indenização por qualquer valor dispendido pelo **DEVEDOR/FIDUCIANTE** para eventual construção realizada sobre o lote. Nesta hipótese, a **CREatora FIDUCIÁRIA**, no prazo de cinco dias a contar da data do segundo leilão, dará ao **DEVEDOR/FIDUCIANTE** quitação da dívida, mediante termo próprio.

15.13) **DA DESAPROPRIAÇÃO** - No caso de desapropriação do imóvel dado em garantia, a **CREatora/FIDUCIÁRIA** receberá do Poder Expropriante a indenização correspondente, imputando-a na solução da dívida e liberando o saldo que sobejar, se houver, aos **DEVEDORES/ FIDUCIANTES**.

Parágrafo Primeiro - Se a indenização de que trata o *caput* desta cláusula for inferior ao saldo da dívida, os **DEVEDORES/FIDUCIANTES**, suportarão a diferença apurada, sob pena de cobrança judicial da importância remanescente.

CLÁUSULA XI. DECLARAÇÃO DE CONHECIMENTO INTEGRAL DO CONTRATO

16.1) O **COMPRADOR** declara, neste ato:

a) que recebeu previamente da **VENDEDORA** a minuta do presente instrumento, seus anexos, plantas, desenhos e croquis, a fim de que fossem examinados, inclusive com a liberdade de se assessorar por advogado de sua confiança, tendo permanecido com a referida minuta, seus anexos, plantas, desenhos e croquis em seu poder;

b) que as cláusulas e condições doravante descritas neste Contrato são de inteira e integral compreensão e alcance dos objetivos do presente negócio, pelo que nada poderá ser alegado, futuramente, pelo **COMPRADOR** sobre não ter tido conhecimento ou ter sido surpreendido;

c) que as obrigações assumidas por ele neste instrumento estão de acordo com a sua capacidade econômico-financeira;

d) que se obriga a guardar, tanto na execução como na conclusão do presente contrato os princípios de probidade e de boa-fé.

CLÁUSULA XVII. ESTIPULAÇÕES FINAIS

17.1) O presente contrato é firmado em caráter, irrevogável e irretroatável, sem qualquer direito de arrependimento, obrigando e vinculando não só aos contratantes, mas também aos seus herdeiros e sucessores.

17.2) A eventual tolerância em relação ao cumprimento das obrigações pela **VENDEDORA** será entendida como mera liberalidade sem que esta implique em alteração das disposições contratuais.

17.3) Declaram as partes que o valor total da compra e venda constante deste instrumento, abatidos os eventuais pagamentos feitos, será considerado, para todos os fins efeitos legais, líquido, certo e exigível, pelo que as partes atribuem ao presente instrumento força executiva, nos moldes e para os efeitos do Código de Processo Civil.

17.4) O(s) **COMPRADOR(ES)** declara(m) estar cientes e concorda(m) que as áreas comuns serão entregues equipadas de acordo com os documentos registrados em Cartório, sendo certo que os desenhos constantes no material publicitário, vídeos, e maquetes do plantão de vendas são meramente ilustrativos.

E por estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas, para que produza os seus jurídicos e legais efeitos.

Jundiaí, __ de _____ de _____.

VENDEDORA: _____

COMPRADOR(A): _____

TESTEMUNHAS:

1ª _____

2ª _____