

**ESCRITURA DE VENDA E COMPRA, COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA** que nonononono, faz à nonononono.-

**Valores:-**

**Venda** - R\$ nonononono.-

**Alienação** - R\$ nonononono.-

Aos \_\_\_\_\_ ) dias do mês de **outubro**, no ano de dois mil e \_\_\_\_ (2.0\_\_), neste \_\_\_\_º Subdistrito - \_\_\_\_\_, do município e comarca de São Paulo, Capital do Estado, neste Tabelionato, perante mim Tabelião Substituto, compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber:- de um lado, como outorgante **vendedora e credora fiduciante**, doravante designada simplesmente **OUTORGANTE**, nonononono, portadora da cédula de identidade, RG. nº NONOONONOONNO, inscrita no CPF. do MF. sob nº 249. NONOONONOONNO, , residente e domiciliada na Rua NONOONONOONNO, nesta Capital; e, de outro lado, como outorgado **comprador e devedor fiduciário**, doravante designado simplesmente **OUTORGADO**, nonononono, portador da cédula de identidade, RG. nº ONOONONOONNO-SSP.SP., inscrito no CPF. do MF. sob nº ONOONONOONNO, brasileiro, solteiro, maior, residente e domiciliado na ONOONONOONNO nesta Capital.- Os presentes conhecidos entre si e reconhecidos pelos documentos exibidos, nos originais, ficando os das identificações copiados no verso das fichas padrões de assinaturas, e de cuja capacidade jurídica, dá fé. Inicialmente, pelas partes contratantes, me foi dito o seguinte:- **CAPÍTULO PRIMEIRO – DA VENDA E COMPRA** – **1º.1º**) A justo título, absolutamente livre e desembaraçado de quaisquer ônus, dúvidas, dívidas, litígios, hipotecas, débitos fiscais e de ações reais e pessoais reipersecutórias, inclusive débitos relativos a condomínio, a **OUTORGANTE** é senhora e legítima possuidora do imóvel seguinte:- **A UNIDADE AUTÔNOMA**, constituída pelo **APARTAMENTO Nº XX**, localizado no Xº andar ou Xº pavimento que constitui a cobertura do **EDIFÍCIO** ONOONONOONNO, situado na **Rua** ONOONONOONNO, nº \_\_\_\_\_

**XX**, no XX<sup>o</sup> Subdistrito – ONOONONOONNO, do município, comarca e XX<sup>a</sup> Circunscrição Imobiliária de São Paulo, Capital do Estado, com a área útil de uso privativo de xxx<sup>2</sup> **e a área total de xxxm<sup>2</sup>**, ao qual corresponde uma parte ideal de xxxx% no terreno e nas demais partes de uso comum dos condôminos. O edifício Estela acha-se construído em terreno descrito na transcrição nº xxx, livro xx, da referida Circunscrição Imobiliária.- **1º1º1º)** Referido imóvel encontra-se devidamente cadastrado pela municipalidade, com o contribuinte nº xxxxxxxxx, com valor base de cálculo do IPTU (venal) de R\$ xxxxxxxxxx, e valor atribuído, de conformidade com a Portaria SF 081/05, e Decreto nº 46228/05, da Prefeitura Municipal, em R\$ xxxxxxx.- **1º1º2º)** Que a **OUTORGANTE** houve aludido imóvel por compra feita a **noonononnoonon** e sua esposa, pelo valor de R\$ xxxxxxxxx, através escritura lavrada no xx<sup>o</sup> Tabelião de Notas desta Capital, no livro xxx, fls. xxxxx em xx de xxxxxxx de 2.0xx, retificada e ratificada por outra das mesmas notas, no livro xxx, fls. xxxxx, em xx de xxxxxxx de 2.0xx, devidamente registradas sob nº 01, na **Matrícula nº xxxxxx**, do xx<sup>o</sup> Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Capital do Estado.- **1º2º)** Possuído aludido imóvel, pelo título indicado, ela **OUTORGANTE**, está justa e contratada **vendê-lo**, como de fato e na verdade, por esta escritura e na melhor forma de direito efetivamente vendido tem, ao **OUTORGADO**, **NONONOONONO** =, completamente livre e desembaraçados de dúvidas, dívidas, litígios, ônus ou restrições, de tributos de qualquer natureza, mediante o preço certo e previamente convencionado de **R\$ xxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)**, dos quais:- a) **R\$ xxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)**, através o cheque administrativo, de nº **000000**, emitido pelo banco **000**, agência **0000**, desta Capital, nominativo, que verificou conforme, de cuja quantia dá a mais plena, geral, rasa e irrevogável quitação de paga e satisfeita para nunca mais exigir, e, b) **R\$ R\$ xxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)**, a serem pagos por meio de **xxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) prestações mensais, iguais e consecutivas**, no valor de **R\$ xxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)** cada uma, vincenda a primeira delas no dia xx de xxxxxxx de 2.00x, e as demais em igual dia dos meses subsequentes até final liquidação.- **1º3º)** As prestações referidas, deverão ser pagas por meio de depósitos bancários em **conta corrente de nº 00000, mantida perante o Banco 000, agência 0000-0, desta Capital**, em nome da **OUTORGANTE**,

valendo como quitação de cada prestação o respectivo comprovante de depósito.-

**1º4º)** Ficam vedados os pagamentos de prestações fracionadas, de prestações ou frações destas, mediante o simples depósito não identificado em conta corrente bancária da **OUTORGANTE**, ou mediante qualquer outra forma diversa da estipulada na cláusula anterior. **1º5º)** O **OUTORGADO** poderá liquidar antecipadamente o débito, total ou parcialmente, desde que:- a) os valores antecipados sejam imputados no pagamento das últimas parcelas da dívida, e, b) o **OUTORGADO** esteja absolutamente em dia com os compromissos ora assumidos, principalmente os relacionados com os pagamentos das parcelas da dívida, na forma deste instrumento. **1º6º)** O **OUTORGADO** não poderá pagar qualquer parcela da dívida enquanto não tiver sido pagas e quitadas aquelas que estiverem vencidas anteriormente. **CAPÍTULO**

## **SEGUNDO – DAS CONDIÇÕES GERAIS** – **2º1º)** Por força desta escritura, que

consubstancia uma operação definitiva de compra e venda, a **OUTORGANTE** **cede e transfere** a ele **OUTORGADO**, sem reserva alguma, todo o domínio, posse, direitos e ações que exerce sobre o imóvel, descrito e caracterizado no **item 1º1º**, para que o **OUTORGADO** dele, use e livremente disponha, como proprietários exclusivo que passa a ser doravante, obrigando-se a **OUTORGANTE**, por si, herdeiros e seus sucessores, a fazer a presente venda e esta escritura sempre boa, firme e valiosa na forma da lei, respondendo, ainda, pela evicção de direitos, se chamada a autoria, sendo certo que, o imóvel se acha vazio e desocupado de pessoas e coisas. **2º2º)** Todos os tributos incidentes sobre o imóvel, aqui tratado, até a data da imissão do **OUTORGADO** na posse, correm por conta da **OUTORGANTE**, ainda que venham a ser lançados ou cobrados futuramente; já, os que forem devidos, doravante, são de exclusiva responsabilidade do **OUTORGADO**. **2º3º)** A **OUTORGANTE** declara, sob as penas da Lei, que:- **a)** está rigorosamente em dia para com suas obrigações condominiais; **b)** não possui contra si ou contra o imóvel, nenhuma ação ou ônus reais que afetem a legítima propriedade que detém sobre ele, razão pela qual, de acordo com o convencionado com ele **OUTORGADO**, ficou dispensada de exibir as certidões a que alude a Lei 7.433/85, regulamentada pelo Decreto 93.240/86, exibindo-me, entretanto, a Certidão de propriedade, com negativa de ônus e alienações, expedida em \_\_/\_\_/20\_\_, pelo \_\_º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, Capital do Estado, em forma reprográfica

da matrícula referida, pela qual se verifica não existir averbações indicativas de ônus reais ou mesmo citações em ações pessoais e reipersecutórias relativas ao imóvel, bem como a Certidão Negativa de Débitos de Tributos Imobiliários, expedida pela municipalidade, em data de \_\_/\_\_/20\_\_, às 10:00:00 horas, com o código de controle da certidão de nº 0000.0ABC.000.0D00, extraída via internet, constando situação fiscal regular até a data de sua expedição, as quais ficam arquivadas nestas notas, em pastas próprias de nºs **00** e **00**, sob nºs 000 e 000, respectivamente; **c)** não é produtora rural, que conte com empregado ou que contrate serviço de mão de obra, ou ainda que comercialize sua produção e de não ser responsável pelo recolhimento de contribuições à previdência social, bem como que tem integral ciência acerca das consequências dessa declaração e de ter que responder pela eventual falsidade, e, **d)** possui o estado civil ora declarado, não tendo mantido união estável, desde a viuvez, ou mesmo reside atualmente com companheiro que pudesse, mesmo que em tese, reivindicar algum direito sobre o imóvel transmitido.- **CAPÍTULO TERCEIRO - DA**

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA – 3º1º)** Em garantia do pagamento das parcelas do preço aludidas no **item “1º2º”**, e fiel cumprimento de todas as obrigações, contratuais ou legais, o **OUTORGADO** aliena para a **OUTORGANTE**, **em caráter fiduciário**, o imóvel referido no **item “1º1º”**, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97.- **3º2º)** A garantia fiduciária ora contratada, abrange o imóvel referido no **item “1º1º”** e todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário à quitação integral da dívida e seus respectivos encargos, e permanecerá íntegra até que o **OUTORGADO** cumpra totalmente todas as demais obrigações contratuais ou legais vinculadas ao presente negócio. **3º3º)** - O **OUTORGADO**, já como titular de domínio por força da compra e venda que antecede esta alienação fiduciária em garantia, declara, expressamente, sob as penas da Lei, que:- a) não possui contra si ou contra o imóvel, nenhuma ação ou ônus reais que afetem a legítima propriedade que detém sobre ele, razão pela qual, de acordo com o convencionado com ela **OUTORGANTE**, ficou dispensado de exibir as certidões a que alude a Lei 7.433/85, regulamentada pelo Decreto 93.240/86; b) não é produtor rural, que conte com empregado ou que contrate serviço de mão de obra, ou ainda que comercialize sua produção e de não ser

responsável pelo recolhimento de contribuições à previdência social, bem como que tem integral ciência acerca das consequências dessa declaração e de ter que responder pela eventual falsidade, e, c) possui o estado civil de solteiro, não tendo mantido união estável, desde a aquisição, ou mesmo reside atualmente com companheira que pudesse, mesmo que em tese, reivindicar algum direito sobre o imóvel dado em garantia.- **3º3º1º)** O **OUTORGADO**, responde por todas despesas decorrentes da presente compra e venda com pacto adjecto de alienação fiduciária em garantia, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante, para obtenção das certidões necessárias a sua efetivação e as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Tabelião de Notas e de Registro de Imóveis; de quitações fiscais; o imposto de transmissão sobre bens imóveis (ITBI) e qualquer tributo devido sobre a operação, que venha a ser cobrado ou criado, mesmo que o pagamento caiba, por lei ou convenção, à **OUTORGANTE**. **3º4º)** - Por força desta escritura, o **OUTORGADO cede e transfere** à **OUTORGANTE**, sem reserva alguma, a propriedade fiduciária e a posse indireta, reservando-se a posse direta na forma da lei, e obrigando-se por si, herdeiros e seus sucessores, a fazer esta alienação fiduciária sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção, tudo na forma da lei.- **3º5º)** No prazo de 120 (cento e vinte) dias, contados da comunicação da **OUTORGANTE**, o **OUTORGADO** substituirá ou reforçará a garantia se esta se deteriorar ou diminuir por qualquer razão. **3º6º)** O **OUTORGADO** concorda e está ciente que o crédito da **OUTORGANTE** poderá ser cedido ou transferido, no todo ou em parte, hipótese em que, a propriedade fiduciária do imóvel objeto da garantia será transmitida ao novo credor, ficando este sub-rogado em todos os direitos, ações e privilégios, inclusive seguros. **3º7º)** Mediante o registro da presente escritura de alienação fiduciária, ora celebrada, estará constituída a propriedade fiduciária em nome da **OUTORGANTE**, e efetiva-se o desdobramento da posse, tornando-se o **OUTORGADO** possuidor direto e a **OUTORGANTE**, possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fiduciária. **3º7º1º)** A posse direta em que fica investida o **OUTORGADO**, manter-se-á, enquanto este estiver adimplente, obrigando-se o **OUTORGADO**, a manter, conservar e guardar o imóvel a ele incumbindo, pagar pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidem ou venham a incidir sobre o imóvel ou que, seja

inerente à garantia. **3º7º2º)** Se, eventualmente, a **OUTORGANTE** pagar algum dos encargos inerentes ao imóvel ou à garantia, o **OUTORGADO** deverá reembolsá-la, dentro de 30 (trinta) dias, contados do recebimento de sua comunicação, observadas as mesmas penalidades moratórias e consequências de eventual inadimplemento.

**3º7º3º)** Qualquer acessão ou benfeitorias (úteis, voluptuárias ou necessárias) que o **OUTORGADO** deseje efetuar, a suas exclusivas expensas, deverá ser comunicada à **OUTORGANTE**, e esta dar sua expressa anuência, sendo que, em qualquer hipótese, integrarão o imóvel e seu valor para fins de realização de leilão extrajudicial. **3º7º4º)** O **OUTORGADO**, como possuidor direto do imóvel, poderá locá-lo à terceiros, caso em que se obriga, sob pena de vencimento antecipado da dívida, a incluir no contrato de locação que celebrarem, que o locatário tem ciência inequívoca quanto às seguintes disposições: **a)** à propriedade fiduciária em nome da **OUTORGANTE**; **b)** ao fato de eventual indenização por benfeitorias (qualquer que seja sua natureza), integrar, para todos os efeitos, o valor do lance vencedor em leilão; **c)** ao direito de eventual indenização por benfeitorias (qualquer que seja sua natureza), somente poder ser pleiteado perante o **OUTORGADO**, como locador; **d)** a sua sujeição aos efeitos da ação de reintegração de posse prevista no art. 30, da Lei nº 9514/97, independentemente de sua intimação ou citação; **e)** à inexistência de seus direitos de preferência e/ou de continuidade da locação, ocorrendo a consolidação da plena propriedade em nome da **OUTORGANTE** e/ou, a alienação do imóvel a terceiros em leilão público extrajudicial, e, **f)** na eventualidade da não anuência à locação, pela **OUTORGANTE**, como proprietária fiduciária, esta e seus sucessores, não estarão obrigados a respeitar a locação. **3º7º5º)** O **OUTORGADO**, sempre que lhe for solicitado, deverá entregar à **OUTORGANTE**, cópia do contrato de locação. **3º8º)** O **OUTORGADO** poderá transmitir os direitos de que seja titular sobre o imóvel, aqui objetivado, desde que haja prévia e expressa anuência da **OUTORGANTE**, e que o adquirente se sub-rogue integralmente em todos os direitos e obrigações previstos neste instrumento. **3º9º)** No prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data da liquidação da dívida, a **OUTORGANTE** fornecerá o respectivo termo de quitação, sob pena de multa em favor do **OUTORGADO**, no equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês, ou fração, sobre o valor referido no **item "1º2º"**.- **3º10º)** À vista deste termo de quitação, será

averbado o cancelamento do registro da propriedade fiduciária, consolidando na pessoa dele **OUTORGADO**, a plena propriedade do imóvel. **3º11º)** Considerando a alienação fiduciária em garantia o **OUTORGADO**, por tê-lo alienado fiduciariamente em garantia, não poderá constituir ônus sobre o imóvel que, por tal razão, não é penhorável, pois constitui patrimônio de afetação, vinculado exclusivamente ao financiamento objeto do presente instrumento. **CAPÍTULO QUARTO - DA MORA E DO**

**INADIMPLEMENTO - 4º1º)** - A mora do **OUTORGADO** no cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas neste instrumento, acarretará a responsabilidade pelo pagamento das seguintes penalidades:- **a)** multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor das prestações vencidas e não pagas, atualizado monetariamente; **b)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia, que incidirão sobre o valor das prestações vencidas e não pagas, atualizado monetariamente, e, **c)** despesas de intimação.- **4º2º)** Decorridos 30 (trinta) dias, contados do vencimento de cada prestação, a **OUTORGANTE** poderá iniciar o procedimento de intimação e, mesmo que não concretizado, o **OUTORGADO**, pretendendo purgar sua mora, deverá fazê-lo com o pagamento das prestações vencidas e não pagas e as que se vencerem no curso da intimação, que incluem os juros compensatórios contratados, da multa e dos juros de mora, dos demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos e contribuições condominiais. **4º3º)** A mora do **OUTORGADO** será ratificada mediante intimação com prazo de 15 (quinze) dias para sua purgação. **4º4º)** O simples pagamento da prestação, sem os demais acréscimos moratórios, não exonerará o **OUTORGADO** da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em mora para todos os efeitos legais e contratuais. **4º5º)** O procedimento de intimação obedecerá aos seguintes requisitos:- **a)** a intimação será requerida pela **OUTORGANTE**, ou seu cessionário, ao Oficial Delegado de Registro de Imóveis, indicando o valor vencido e não pago e penalidades moratórias; **b)** a diligência de intimação será realizada pelo Oficial Delegado de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária, onde se localizar o imóvel, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Oficial 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 pelo

**OUTORGADO** ou por quem deva receber a intimação, e, **c)** a intimação será feita pessoalmente ao **OUTORGADO**, ou a seu representante legal ou a procurador regularmente constituído; **c.1)** se o destinatário da intimação se encontrar em local incerto e não sabido, certificado pelo Oficial Delegado de Registro de Imóveis ou pelo de Títulos e Documentos, competirá ao primeiro promover sua intimação por edital com prazo de 10 (dez) dias, contados da primeira divulgação, publicado por 03 (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. **4º6º)** Purgada a mora, concretizada mediante pagamento por intermédio de cheque administrativo, objeto da correspondente compensação bancária, nominativo à **OUTORGANTE**, ou a quem expressamente indicado no requerimento de intimação, perante o Oficial de Registro de Imóveis, convalidar-se-á o contrato de alienação fiduciária, caso em que, nos 03 (três) dias seguintes, o Oficial entregará à **OUTORGANTE** as importâncias recebidas do **OUTORGADO**, sendo certo que o reembolso das despesas de cobrança e de intimação será diretamente efetuado pelo **OUTORGADO** ao Oficial, em dinheiro ou por intermédio de cheque administrativo. **4º6º1º)** Eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pelo **OUTORGADO**, juntamente com a primeira ou com a segunda parcela que se vencer após a purgação da mora no Oficial de Registro de Imóveis. **4º7º)** Na hipótese do **OUTORGADO** deixar de purgar a mora no prazo assinalado, o Oficial de Registro de Imóveis certificará esse fato e, à vista da comprovação do pagamento do imposto de transmissão sobre bens imóveis (ITBI), promoverá o registro da consolidação da propriedade em nome da **OUTORGANTE**.

**CAPÍTULO QUINTO – DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL – 5º1º)** O imóvel cuja propriedade, deixando de ser resolúvel, se consolidou em nome da **OUTORGANTE**, por força da mora não purgada e transformada em inadimplemento absoluto, deverá ser alienado pela **OUTORGANTE** a terceiros, com observância dos procedimentos previstos na Lei nº. 9.514, de 1997, como a seguir se explicita: **a)** a alienação far-se-á sempre por público leilão, extrajudicialmente; **b)** o primeiro público leilão será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data do registro da consolidação da plena propriedade, não mais resolúvel, em nome da **OUTORGANTE**, devendo ser ofertado

pelo valor para esse fim, estabelecido neste instrumento e indicado no **item "1º2º"; c)** o segundo público leilão, se necessário, será realizado dentro de 15 (quinze) dias, contados da data do primeiro público leilão, devendo o imóvel ser ofertado pelo valor da dívida; **d)** o público leilão (primeiro e segundo) será anunciado mediante edital único com prazo de 10 (dez) dias, contados da primeira divulgação, publicado por 03 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do imóvel ou noutro de Comarca de fácil acesso, se, no local do imóvel, não houver imprensa com circulação diária, e, **e)** a **OUTORGANTE**, já como seu titular de domínio pleno, e não mais resolúvel, transmitirá o domínio e a posse, indireta e/ou direta, do imóvel ao licitante vencedor. **5º2º)** Para fins do leilão extrajudicial, as partes adotam os seguintes conceitos: **a)** valor do imóvel é aquele estabelecido pelas partes para a compra e venda, aqui incluído o valor das benfeitorias necessárias, executadas às expensas do **OUTORGADO**, obedecidos os demais requisitos previstos neste instrumento, sendo aquele e este atualizados monetariamente de acordo com a variação percentual acumulada pelo **índice de variação do IGPM da FGV**, valendo como índice inicial de correção, o do mês imediatamente anterior ao presente, ou o do efetivo dispêndio (quanto às benfeitorias necessárias, desde que tenham sido executadas obedecidos os requisitos estabelecidos neste instrumento) até a da realização do público leilão (primeiro ou segundo); **b)** valor da dívida é o equivalente à soma das seguintes quantias:- **b.1º)** valor do saldo devedor do **OUTORGADO**, nele incluídas as parcelas, acrescidas das penalidades moratórias e despesas abaixo elencadas; **b.2º)** despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se e quando for o caso; **b.3º)** IPTU e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso; **b.4º)** taxa de ocupação, fixada em 1,0% do preço por mês de fruição do imóvel e 5% do preço ao ano, ou fração, a título de depreciação, atualizado pelo mesmo índice aqui pactuado, e devida desde o primeiro dia subsequente ao da consolidação da plena propriedade na pessoa da **OUTORGANTE**; **b.5º)** qualquer outra contribuição social ou tributo com idêntico fato gerador incidente sobre todos os pagamentos efetuados pela **OUTORGANTE**, em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia ao **OUTORGADO**; **b.6º)** custeio dos reparos necessários à reposição

do imóvel em idêntico estado de quando foi entregue ao **OUTORGADO**, a menos que eles já o tenham devolvido em tais condições à **OUTORGANTE** ou ao adquirente no leilão extrajudicial; **b.7º**) imposto de transmissão que eventualmente tenha sido pago pela **OUTORGANTE**, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento do **OUTORGADO**, e, **b.8º**) despesas com publicação dos editais do leilão extrajudicial, e comissão de leiloeiro, esta na base de 5% (cinco por cento) sobre o valor do montante em atraso ou lance vencedor, se houver. **5º3º**) Se o maior lance oferecido, no primeiro leilão, for inferior ao valor do imóvel, será realizado segundo leilão e, se superior, a **OUTORGANTE** entregará ao **OUTORGADO** a importância que sobejar, como adiante estipulado. **5º4º**) - No segundo leilão: **a)** será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, conceituado no presente instrumento, hipótese em que, nos 05 (cinco) dias subsequentes, ao integral e efetivo recebimento, a **OUTORGANTE** entregará ao **OUTORGADO**, a importância que sobejar, como adiante disciplinado; **b)** poderá ser recusado o maior lance oferecido, desde que inferior ao valor da dívida, como conceituado no presente instrumento, caso em que a dívida perante à **OUTORGANTE** será considerada extinta e exonerada a **OUTORGANTE** da obrigação de restituição ao **OUTORGADO** de qualquer quantia a que título for; **b.1º**) extinta a dívida, dentro de 05 (cinco) dias a contar da data da realização do segundo leilão, a **OUTORGANTE** disponibilizará ao **OUTORGADO** termo de extinção da obrigação. **5º4º1º**) Também será extinta a dívida, se, no segundo leilão, não houver licitante. **5º5º**) Se, em primeiro ou segundo leilão, sobejar importância a ser restituída ao **OUTORGADO**, a **OUTORGANTE** colocará a diferença a sua disposição, considerado nela incluído o valor da indenização das benfeitorias. **5º6º**) A **OUTORGANTE** manterá, em sua residência, à disposição do **OUTORGADO**, a correspondente prestação de contas pelo período de 12 (doze) meses, contados da realização do leilão (primeiro ou segundo). **5º7º**) O **OUTORGADO** deverá restituir o imóvel, deixando-o livre e desimpedido de pessoas e coisas, sob pena de pagamento à **OUTORGANTE**, ou àquele que tiver adquirido o imóvel em leilão, da penalidade diária acima estipulada, sem prejuízo de sua responsabilidade pelo pagamento: **a)** de todas as despesas de água, luz e gás incorridas após a data da realização do público leilão, e, **b)** de todas as despesas necessárias à reposição do imóvel ao estado em que o

recebeu. **5º8º)** Não ocorrendo a desocupação do imóvel no prazo e forma ajustados, à **OUTORGANTE**, seu cessionário ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel em leilão, poderão requerer a reintegração de sua posse, sendo concedida, liminarmente, a ordem judicial de desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidão da matrícula do imóvel, a consolidação da plena propriedade em nome da **OUTORGANTE**, ou do registro do contrato celebrado em decorrência do leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada com cobrança do valor da taxa diária de ocupação e demais despesas previstas nesta escritura. **5º9º)** O **OUTORGADO** tem ciência inequívoca quanto à não necessidade de sua intimação pessoal da data de realização do leilão extrajudicial, razão pela qual, se houver interesse em seu acompanhamento, o **OUTORGADO** poderá solicitar, por escrito, informações junto à **OUTORGANTE**, **sem prejuízo, evidentemente, da continuidade plena do leilão extrajudicial.** **CAPÍTULO SEXTO - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS - 6º1º)** A tolerância por qualquer dos contratantes, quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra parte no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, 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. **6º2º)** O disposto no item anterior prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente. **6º3º)** A ocorrência de uma ou mais hipóteses, acima referidas, não implicará em precedente, novação ou modificação de quaisquer disposições deste instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido. **6º4º)** As obrigações constituídas por este instrumento são extensivas e obrigatórias aos herdeiros, sucessores e cessionários ou promitentes cessionários dos contratantes. **6º5º)** Além dos casos previstos neste instrumento e dos contidos na lei, a dívida vencer-se-á automaticamente e antecipadamente também pelos seguintes motivos:- **a)** se as obrigações não forem cumpridas nas épocas próprias e se o **OUTORGADO** faltar ao pagamento de qualquer prestação, ou de qualquer outra quantia por ele devida em decorrência do presente instrumento; **b)** em caso de insolvência do **OUTORGADO**; **c)**

se não forem mantidos em dia os pagamentos de todos os tributos, impostos, taxas ou quaisquer outras contribuições, lançadas ou de responsabilidade do imóvel; **d)** se forem prestadas informações ou declarações falsas neste instrumento; **e)** se ocorrer cessão ou transferência, pelo **OUTORGADO**, de seus direitos e obrigações decorrentes deste instrumento ou cessão, empréstimo, promessa de venda, alienação do imóvel ou constituição sobre o mesmo de qualquer ônus, seja de que natureza for, sem anuência dela **OUTORGANTE**; **f)** se ocorrer a distribuição de ação desapropriatória; **g)** se o **OUTORGADO** não mantiver o imóvel em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, ou realizarem, sem o prévio e expresso consentimento da **OUTORGANTE**, obras de demolição, alteração ou acréscimo, que comprometam a manutenção ou realização da garantia, e, **h)** se houver infração a qualquer cláusula da presente escritura. **6º6º)** Na hipótese de desapropriação, total ou parcial, do imóvel, a **OUTORGANTE**, como proprietária, ainda que em caráter resolúvel, será a única e exclusiva beneficiária da justa e prévia indenização paga pelo poder expropriante. **6º7º)** Se, no dia de seu recebimento pela **OUTORGANTE**, a justa e prévia indenização for: **a)** superior ao valor da dívida, tal como definido neste instrumento, para fins do leilão extrajudicial, a importância que sobejar será entregue ao **OUTORGADO** na forma aqui disciplinada, e, **b)** inferior ao valor da dívida, tal como definido neste instrumento, para fins do leilão extrajudicial, a dívida perante a **OUTORGANTE** será considerada extinta e exonerada a **OUTORGANTE** das obrigações de restituição ao **OUTORGADO** de qualquer quantia a que título for. **6º8º)** O **OUTORGADO** se obriga a comunicar a **OUTORGANTE**, qualquer mudança de seu estado civil. **6º9º)** Desde que seja efetuado concomitantemente com o registro da alienação fiduciária referida no **CAPÍTULO TERCEIRO**, ficam autorizados todos e quaisquer registros, averbações e cancelamentos na Circunscrição Imobiliária competente.- **6º10º)** Fica eleito o Foro Central de São Paulo-SP, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, como o único competente para dirimir eventuais dúvidas decorrentes deste instrumento. **6º11º)** O **OUTORGADO**, exibiu-me a guia de recolhimento do Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a Eles Relativos Inter-Vivos, ITBI-IV, de nº **000000000000**, recolhida nesta data, no valor de R\$ xxxxxxxx, nos termos da Portaria SF 081/05, e Decreto nº 46228/05, da Prefeitura do Município de São Paulo.- Finalmente, pelas

partes contratantes, agora em conjunto, me foi dito, que aceitavam a presente escritura, em todos os seus expressos termos como foi redigida, obrigando-se, assim, como a seus herdeiros e sucessores, a qualquer título, e consubstancia todas as tratativas, escritas ou não, entre eles mantidas, razão pela qual são consideradas totalmente cumpridas, por força desta escritura, especialmente a alienação fiduciária.- De como assim disseram, da fé. A pedido das partes lavrei a presente escritura que, depois de lida em alta voz e achada em tudo conforme, outorgaram, aceitaram e assinam. Emitida a Declaração Sobre Operação Imobiliária - DOI, conforme IN.SRF. em vigor.- Eu, Rodrigo Guedes Tolomelli, 3º Oficial e Tabelião Substituto que digitei e subscrevi. (a.a.) NONNNONNONONONO. NOONNONONONONON.- Os selos devidos pela presente foram recolhidos através guia nº 000, que fica arquivada nestas notas.

**Nada Mais.**