



2º Ofício

DE NOTAS, REGISTRO CIVIL, TÍTULOS E DOCUMENTOS,
PROTESTO DE TÍTULOS E PESSOAS JURÍDICAS DO DISTRITO FEDERAL

GERALDO FELIPE DE SOUZA SILVA - TABELÃO E OFICIAL

GRUPO EDITORIAL RACÓ E LUGAR - LT. ELYSA - SOBRADEIRO - CEP: 7003-517 CNI: 23.418.184/001-09
FONE: (0)2228-3333 - E-MAIL: CONTATO@RACOE.LUGAR.COM.BR - WWW.CARTORIO2020BAHIA.COM.BR

Livro: 1328-E
Folha: 098



ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA, COM PACTO
ADJECTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E FINANCIAMENTO
NO ÂMBITO DO SFH, NA FORMA ABAIXO:

S A I B A M, quantos esta pública escritura virem que aos cinco dias do mês de outubro do ano de dois mil e vinte e três (05/10/2023), nesta cidade de Brasília-Distrito Federal, Capital da República Federativa do Brasil, na Região Administrativa de Sobradinho - RA-V, em Cartório, perante mim, Escrevente, compareceram partes entre justas e contratadas, a saber: 1 - **QUALIFICAÇÃO DAS PARTES CONTRATANTES:** A - de um lado, como Outorgante(s) Vendedor(es): **IZABELLA SILVA FERREIRA**, nascida em 12/03/1996, brasileira, solteira, maior, que declara não conviver em união estável, empreendedora, portadora da cédula de identidade nº MG-19.982.847/PCMG/MG e inscrita no CPF/MF sob nº 101.567.796-76, filha de Raimundo Nonato Ferreira e Edilma Silva Oliveira, residente e domiciliada na(o) Avenida Beira Mar 2195, Orla Norte, Porto Seguro-BA, E-mail: izabelatikka1996@gmail.com; B - de outro lado como Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s): **NICOLAS RAMOS DOS SANTOS**, nascido em 20/11/1992, brasileiro, solteiro, maior, que declara não conviver em união estável, empresário, portador da carteira nacional de habilitação nº 05754674278/DETRAN/BA, onde consta RG nº MG15477588/SSP/MG e inscrito no CPF/MF sob nº 085.051.926-80, filho de Julio Cezar dos Santos e Marina Ramos Ferreira, residente e domiciliado na(o) Avenida 22 de Abril, 329, centro, Porto Seguro-Bahia, E-mail: opicksantos@gmail.com; C - e, como Outorgado Credor Fiduciário e Comprador da Propriedade Fiduciária: **BRB - BANCO DE BRASÍLIA S.A.**, Instituição Financeira de Economia Mista, vinculada ao Governo do Distrito Federal, com sede em Brasília-DF, no SBS, Quadra 01, Bloco "E", Ed. Brasília, 3º andar, autorizada a funcionar pela Carta - Patente nº 1.321, do Banco Central do Brasil, matrícula nº 43.497-3 na Caixa Econômica Federal - CEF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.000.208/0001-00, neste ato, representada pelos Gerentes **MARIA FRANCISCA DAS CHAGAS SILVA ALENCAR**, brasileira, casada, bancária, portadora da cédula de identidade nº 1848258/SESP/DF e inscrita no CPF/MF sob nº 692.373.101-10, residente e domiciliada nesta Capital, E-mail: maria.alencar@brb.com.br e **RAFAEL GOMES FERNANDES RIBEIRO**, brasileiro, casado, bancário, portador da cédula de identidade nº 1999803/SSP/DF e inscrito no CPF/MF sob nº 724.629.141-53, residente e domiciliado nesta Capital, E-mail: rafael.g.f.ribeiro@gmail.com, nos termos da procuração lavrada no Cartório do 5º Ofício de Notas de Taguatinga-DF, às folhas 005/006, do livro 3749, em 06/07/2023, e substabelecimentos lavrados no Cartório do 5º Ofício de Notas de Taguatinga-DF, às folhas 092 e 121, do livro 3754 e 3756, em 20/07/2023 e 21/07/2023, respectivamente, que aqui ficam arquivados, denominado simplesmente BRB. Declarando o(s) mandatário(s), sob responsabilidade civil e penal, que desconhece(m) a existência de quaisquer das causas de extinção do mandato, mencionadas no art. 682 do Código Civil. Todos os presentes são maiores e capazes, reconhecidos e identificados como os próprios por mim, Escrevente, do que dou fé. 2 - **IMÓVEL OBJETO DA COMPRA E VENDA E DA GARANTIA FIDUCIÁRIA:** A - **DESCRIÇÃO:** e, pelo(s) Outorgante(s) Vendedor(es) me foi dito que a justo título e boa fé, é senhor e legítimo possuidor do imóvel constituído por: **Apartamento nº 03, localizado no pavimento térreo do bloco 01, do CONDOMÍNIO JARDINS DE TAPERAPUAN RESIDENCES, situado na Rua do Telégrafo, no lugar denominado "Mundaí", da cidade de Porto Seguro - Bahia; composto de uma sala, uma cozinha, duas suítes, um quarto, uma área de serviço, um banheiro social e uma varanda; com área de uso exclusivo de terreno de 101,86m², área comum de terreno de 80,03m², área de terreno total de 181,86m² e coeficiente de proporcionalidade de 0,06540 (fração ideal); confrontando-se de frente com área**



2º Ofício

DE NOTAS, REGISTRO CIVIL, TÍTULOS E DOCUMENTOS,
PROTESTO DE TÍTULOS E PESSOAS JURÍDICAS DO DISTRITO FEDERAL

GERALDO FELIPE DE SOUTO SILVA - TABELIÃO E OFICIAL

GRANDE CENTRAL BLOCO C LQ 05 05 - ED. SILVA - SOBRADEIRO - CEP: 70100-011 DF - FONE: 3311-1111 FAX: 3311-1111
E-MAIL: GERALDO@GDF.NOTARIATO.DF.GOV.BR WWW.GDF.NOTARIATO.DF.GOV.BR

Livro: 1328-E
Folha: 099



comum, fundo visando muro de divisa com terreno do Município, do lado direito visando muro de divisa com apartamento 01 e do lado esquerdo divisa com bloco 03; com direito a uma vaga de garagem devidamente numerada, localizada na área comum; edificado dito condomínio na área de terreno próprio com 2.077,82m², com as demais descrições e características constantes na matrícula nº 48.302, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro - Bahia; B - ORIGEM: Que, o referido imóvel foi havido pela Vendedora conforme registro nº R-02, em 11/09/2023, na matrícula e Cartório de Registro Imobiliário supracitados.

3 - PREÇO DA COMPRA E VENDA/FORMA DE PAGAMENTO: acha-se contratada com os Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s), por bem desta escritura e na melhor forma de direito, para lhes vender e transferir, como de fato e na verdade vendido e transferido tem, o referido imóvel, pelo preço certo e ajustado de:

A - PREÇO TOTAL: R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais); B - RECURSOS PRÓPRIOS: R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais); C - VALOR DE UTILIZAÇÃO DE FGTS: R\$ 0,00; D - VALOR DE FINANCIAMENTO PARA DESPESAS ACESSÓRIAS (CUSTAS CARTORÁRIAS, REGISTRO e ITBI): R\$ 0,00; E - VALOR DO FINANCIAMENTO A SER LIBERADO AO VENDEDOR: R\$ 640.000,00 (seiscentos e quarenta mil reais); F - DÍVIDA CONFESSADA: (FINANCIAMENTO + DESPESAS ACESSÓRIAS): R\$ 640.000,00 (seiscentos e quarenta mil reais).

4 - CONDIÇÕES DE PAGAMENTO DA DÍVIDA CONFESSADA: A - PRAZO EM MESES: 420 (quatrocentos e vinte meses); B - PLANO DE REAJUSTAMENTO E SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: PCM/SAC; C - VENCIMENTO DA PRIMEIRA PRESTAÇÃO: 05/11/2023; D - TAXA DE JUROS: D1 - TAXA DE JUROS BALCÃO: NOMINAL: 10,25% a.a. EFETIVA: 10,75% a.a.; D2 - TAXA DE JUROS REDUZIDA: NOMINAL: 9,30% a.a. EFETIVA: 9,71% a.a.; E ORIGEM DO RECURSO: SBPE.

5 - COMPOSIÇÃO DO VALOR DA PRESTAÇÃO MENSAL

5.1 TAXA DE JUROS DE BALCÃO: A - PRESTAÇÃO (A+J): R\$ 6.990,48 (seis mil novecentos e noventa reais e quarenta e oito centavos); B - PRÊMIOS DE SEGURO: DFI R\$ 40,24, MIP: R\$ 51,62; C - TMA (Tarifa de Manutenção e Administração) R\$ 25,00; D - PRESTAÇÃO TOTAL: R\$ 7.107,34 (sete mil cento e sete reais e trinta e quatro centavos).

5.2 TAXA DE JUROS REDUZIDA: A - PRESTAÇÃO (A+J): R\$ 6.483,81 (seis mil quatrocentos e oitenta e três reais e oitenta e um centavos); B - PRÊMIOS DE SEGURO: DFI R\$ 40,24, MIP: R\$ 51,62; C - TMA (Tarifa de Manutenção e Administração) R\$ 25,00; D - PRESTAÇÃO TOTAL: R\$ 6.600,67 (seis mil e seiscentos reais e sessenta e sete centavos).

6 - COMPOSIÇÃO DA RENDA PARA FINS DE INDENIZAÇÃO PELO SEGURO NOME: NICOLAS RAMOS DOS SANTOS; PERCENTUAL: 100,00%.

7 - VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DESTES INSTRUMENTOS - R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais).

8 - VALOR DOS ENCARGOS À VISTA - A - R\$ 0,00.

9 - FORMA DE PAGAMENTO DOS ENCARGOS: Débito em conta BRB de número 3280003182.

10 - CUSTO EFETIVO TOTAL: CET - TAXA DE JUROS BALCÃO 11,14% a.a.; CET - TAXA DE JUROS REDUZIDA 10,10% a.a.

11 - CONDIÇÕES ESPECÍFICAS APLICÁVEIS: O(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) optou(ram) pela taxa de juros reduzida com a aquisição, até a data de assinatura deste contrato, dos produtos/serviços: Receber o Salário ou portabilidade de salário para conta corrente mantida no Outorgado Credor Fiduciário com limite de crédito em conta cheque especial, mobile com autorização para transações, cartão de crédito ativo, seguro residência do imóvel objeto do financiamento ou seguro de vida do mutuário e desconto do encargo mensal em débito em conta corrente, os quais devem ser mantidos durante toda a vigência do contrato. Enquanto atendidas as condições acima e o(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) estiver(em) adimplente(s) é concedido um redutor à taxa de juros definida no item 4 letra 'D1', passando a ser aplicada a taxa de juros reduzida constante no item 4 letra 'D2'. A aplicação do redutor será cancelada na hipótese de inadimplência ou cancelamento de um dos produtos e/ou serviços optados pelo(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s), retornando à taxa de juros constante no item 4 letra 'D1'. O(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) pode(m), caso este contrato esteja adimplente, solicitar mediante requerimento formal o retorno da taxa de juros reduzida após atendimento das condições estabelecidas para sua aplicação, observadas as condições abaixo: - Na extinção do cartão de crédito o(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) devem providenciar a sua substituição imediata; - No cancelamento do cartão de crédito, do limite de crédito em conta cheque especial ou do débito dos encargos em conta corrente o retorno da taxa reduzida poderá ser requerido após 06 (seis) meses de reativação; - No caso de inadimplência, o retorno da taxa reduzida poderá ser requerido após o pagamento de 06 (seis) encargos mensais consecutivos até a data de vencimento; - O encerramento da conta corrente acarreta a perda definitiva do redutor.

As partes nomeadas e qualificadas no presente Instrumento para todos os efeitos, ajustam e contratam esta operação de compra e venda de bem imóvel, conforme abaixo se consigna, com financiamento, pacto adjecto de alienação fiduciária mediante as cláusulas e condições adiante pactuadas, que outorgam e aceitam: CLÁUSULA PRIMEIRA - DA COMPRA E VENDA DO IMÓVEL - O(s) Outorgante(s) Vendedor(es), senhor(es) e legítimo(s) possuidor(es) do imóvel descrito e caracterizado no presente Instrumento, vende(m), como de fato vendido tem(têm) ao(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es)



2º Ofício

DE NOTAS, REGISTRO CIVIL, TÍTULOS E DOCUMENTOS.
PROTESTO DE TÍTULOS E PESSOAS JURÍDICAS DO DISTRITO FEDERAL

GERALDO FELIPE DE SOUTO SILVA - TABELÃO E OFICIAL

RAÍSSA GRIZELLE CAMARGO FORTES PORTILHO - DEP. 10615-117 C.F.P. 23.416.180001-10
PCARL 1510288-3330 - E-MAIL: CONTATO@CARL7FIDUCIARIODF.COM.BR - URL: CARL7FIDUCIARIODF.COM.BR



Livro: 1328-E
Folha: 100

Fiduciante(s), livre e desembaraçado de quaisquer ônus, inclusive multas ou outros encargos, o referido imóvel, e o fazem pelo preço certo e ajustado constante no preço total da compra e venda transferindo, em consequência, ao(s) comprador(es), desde já, o domínio, o direito e a ação inerentes ao imóvel, inclusive por força da cláusula "CONSTITUTIV", para todos os fins de efeitos jurídicos, fazendo a presente venda boa, firme e valiosa, obrigando-se por si, seu(s) herdeiro(s) e sucessor(es), respondendo, ainda, pela evicção. O(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) declara(m) aceitar(em) a presente compra e venda nos termos ora pactuados. PARÁGRAFO ÚNICO: o(s) Outorgante(s) Vendedor(es) declara(m) já haver recebido do(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) o valor relativo à parcela de recursos próprios, indicada em Recursos Próprios do item Preço da Compra e Venda/ Forma de Pagamento. CLÁUSULA SEGUNDA - DO FINANCIAMENTO - o valor do financiamento contratado é o constante na Dívida Confessada do item Preço da Compra e Venda/ Forma de Pagamento, deste Instrumento e suas condições de pagamento são as previstas no item Condições de Pagamento da Dívida Confessada. PARÁGRAFO PRIMEIRO: o(s) Outorgante(s) Vendedor(es) declara(m) que está(ão) ciente(s) de que a parcela relativa ao financiamento neste ato concedido ao(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) pelo Credor Fiduciário 100% mediante Conta corrente para o banco 70, conta número 3280007048, agência 328 em nome de IZABELLA SILVA FERREIRA, bem como a parcela relativa ao FGTS, quando for o caso, somente será liberada para o(s) Outorgante(s) Vendedor(es) após a recepção deste instrumento registrado no Serviço de Registro de Imóveis competente e da certidão original e atualizada da matrícula do imóvel, comprovando o registro da garantia de alienação fiduciária constituída, se financiada as despesas acessórias a liberação ao Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) será efetuada em sua conta de livre movimentação após a entrega do contrato registrado. PARÁGRAFO SEGUNDO: caso o(s) Outorgante(s) Vendedor(es) tenha(m) débitos vencidos ou o imóvel objeto da presente compra e venda, tenha saldo devedor junto ao BRB - Banco de Brasília S.A., o valor do crédito mencionado (financiamento e, se houver, FGTS), será utilizado para liquidação do débito. PARÁGRAFO TERCEIRO: o valor devido aos vendedores será acrescido de juros e atualização monetária, calculados às mesmas taxas aplicadas aos depósitos de poupança, prevista nos artigos 12 da Lei n.º 8.177, de 1º de março de 1991, e 7º da Lei n.º 8.660, de 28 de maio de 1993, correspondente ao período compreendido entre a data da contratação e a data da liberação dos recursos. PARÁGRAFO QUARTO: sobre os rendimentos auferidos na forma do parágrafo anterior incidirá imposto de renda na fonte às alíquotas definidas em função do prazo de permanência, de acordo com legislação vigente. PARÁGRAFO QUINTO: o(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) declara(m)- se ciente(s) de que a taxa percentual anual mencionada na taxa de juros do item condições de pagamento da dívida confessada, representa as condições vigentes na data de assinatura deste instrumento e que o saldo devedor e os encargos mensais serão atualizados de acordo com as condições pactuadas neste contrato. CLÁUSULA TERCEIRA - DO CUSTO EFETIVO TOTAL - o(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) declara(m)- se ciente(s) dos fluxos referentes aos pagamentos e recebimentos considerados no cálculo do Custo Efetivo Total - CET, para a presente operação de financiamento, nos termos da Resolução BACEN n.º 3.517, de 06 de dezembro de 2007, cuja taxa percentual anual consta no item Custo Efetivo Total. CLÁUSULA QUARTA - CONFESSÃO DA DÍVIDA E FORMA DE PAGAMENTO - o(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s), para os efeitos de direito confessa(m), expressamente, dever(em) ao Credor Fiduciário a importância constante na Dívida Confessada do item Preço da Compra e Venda/ Forma de Pagamento, que será paga diretamente ao Credor Fiduciário ou a quem ele credenciar, por meio de débito dos encargos mensais e consecutivos vinculados ao financiamento imobiliário ou mediante consignação em folha de pagamento. PARÁGRAFO ÚNICO: a primeira prestação vencerá na data prevista neste instrumento e as seguintes no mesmo dia dos meses subsequentes. CLÁUSULA QUINTA - DO LOCAL DE PAGAMENTO - as prestações e acessórios serão pagos nos estabelecimentos do Credor Fiduciário, no modo por ele indicado. CLÁUSULA SEXTA - DAS PRESTAÇÕES - a prestação total é composta de amortização, juros, prêmios de seguros (MIP - Morte e Invalidez Permanente e DFI - Danos Físicos no Imóvel) e TMA (Tarifa de Manutenção e Administração), vencendo-se a primeira prestação na data indicada em Vencimento da Primeira Prestação no item Condições de Pagamento da Dívida Confessada, e a demais no mesmo dia dos meses subsequentes. Caso não exista nos meses subsequentes, o dia indicado para o vencimento ou se o vencimento do encargo mensal coincidir com dia não útil, o pagamento deverá ser realizado no primeiro dia útil subsequente, sem qualquer acréscimo. PARÁGRAFO PRIMEIRO: o vencimento da prestação mencionado no Caput desta Cláusula ocorrerá independentemente do registro deste Instrumento, notificação ou qualquer aviso devendo as prestações serem pagas nos respectivos vencimentos. PARÁGRAFO SEGUNDO: os prêmios de seguros de que trata o "Caput" desta cláusula são os de Morte e Invalidez Permanente (MIP) e o de Danos Físicos no Imóvel (DFI), e serão reajustados conforme o previsto na Cláusula dos Seguros. PARÁGRAFO TERCEIRO: Durante a vigência do prazo de amortização,



2º Ofício

DE NOTAS, REGISTRO CIVIL, TÍTULOS E DOCUMENTOS,
PROTESTO DE TÍTULOS E PESSOAS JURÍDICAS DO DISTRITO FEDERAL

GERALDO FELIPE DE SOUZA SILVA - TABELÃO E OFICIAL

QUADRA CENTRAL BLOCO E1 LOTAÇÃO - ES. ETVLVA - SOBRADEIRO - CEP. 70165-917 DPU: 24.115.184/2013
FONE: (61) 3228-3365 - E-MAIL: CONTATO@ATTORCOPARAFED.DF.GOV.BR - WWW.DISTOTRIBUNALDFED.DF.GOV.BR

Livro: 1328-E
Folha: 101



constante na Dívida Confessada do item Prazo em meses, poderá ocorrer alteração da data de vencimento dos encargos mensais, por acordo entre as partes, a partir de requerimento específico do(s) Devedor(es) Fiduciante(s).

PARÁGRAFO QUARTO: Na hipótese de alteração da data de vencimento dos encargos mensais, saldo devedor será atualizado pro rata die, do período compreendido entre a data de vencimento do último encargo, inclusive, e a nova data de vencimento do encargo, exclusive. O(s) Devedor(es) Fiduciante(s) se obriga(m) a pagar os juros diários apurados no período compreendido entre a data de vencimento do último encargo, inclusive, e a data escolhida para o próximo vencimento, exclusive.

PARÁGRAFO QUINTO: O valor do primeiro encargo mensal, após a alteração da data de vencimento, será obtido mediante a composição da parcela de amortização e da parcela de juros calculados conforme descrito no **PARÁGRAFO QUARTO** desta **CLÁUSULA**.

PARÁGRAFO SEXTO: Os prêmios de seguro e a Taxa de Administrações indicadas na Composição do Valor da Prestação Mensal serão pagos independentemente de haver encargo com vencimento no respectivo mês, sem prejuízo do disposto na **CLÁUSULA DE SEGUROS**.

PARÁGRAFO SÉTIMO: A partir da alteração da data de vencimento dos encargos mensais, a evolução do saldo devedor, bem como a atualização do valor da garantia, de que tratam as Cláusulas de Reajustamento do Saldo Devedor e de Seguros, serão feitas obedecendo a nova data de vencimento definida.

CLÁUSULA SÉTIMA - ELEIÇÃO DO PLANO DE REAJUSTAMENTO DAS PRESTAÇÕES E DO SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO - o(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) declara(m), expressamente, escolher(em) o Plano de Correção Monetária-PCM e o Sistema de Amortização será SAC, ambos indicados em Plano de Reajustamento e Sistema de Amortização no Item Condições de Pagamento da Dívida Confessada deste Instrumento.

CLÁUSULA OITAVA - DO REAJUSTAMENTO DO SALDO DEVEDOR E DAS PRESTAÇÕES - o saldo devedor do financiamento ora contratado, bem como a prestação (amortização e juros), serão reajustados mensalmente, mediante a aplicação do índice de remuneração básica aplicável aos depósitos de poupança, mantidos nas instituições integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE, com data de aniversário no dia do vencimento da prestação, ou de outro índice que vier a ser estabelecido em legislação específica.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: o prêmio de seguro relativo à cobertura de morte e invalidez permanente será recalculado mensalmente, tomando-se por base o valor do Saldo Devedor atualizado; e o prêmio de seguro relativo à cobertura de danos físicos no imóvel, será atualizado mensalmente mediante a aplicação do índice de remuneração básica aplicável aos depósitos de poupança correspondente a data de aniversário deste Instrumento.

PARÁGRAFO SEGUNDO: juntamente a Prestação Total mencionada no item Composição do Valor da Prestação Mensal, será cobrada pelo Credor Fiduciário, a Tarifa de Manutenção de Administração (TMA), cujo valor, nesta data, é indicado no item Composição do Valor da Prestação Mensal, podendo ser alterado mediante divulgação do novo valor na relação e serviços tarifados afixada nas agências do Credor Fiduciário com antecedência de 30 dias.

CLÁUSULA NONA - DO VALOR DA PRIMEIRA PRESTAÇÃO - o valor da primeira prestação será o valor mencionado no item Composição do Valor da Prestação Mensal deste Instrumento, reajustado em conformidade com a Cláusula do Reajustamento do Saldo Devedor e das Prestações a partir da data citada neste Instrumento.

PARÁGRAFO ÚNICO: o valor total da prestação da data de assinatura deste instrumento, indicado no item 5, corresponde a uma estimativa de valor já que o valor efetivamente devido dependerá do reajustamento do saldo devedor e aplicação da taxa de juros.

CLÁUSULA DÉCIMA - AUTORIZAÇÃO DE DÉBITO - o(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) autoriza(m) o Banco a efetuar em sua(s) conta(s) corrente(s) indicada no item FORMA DE PAGAMENTO DOS ENCARGOS deste instrumento os seguintes débitos, inclusive sobre o limite de crédito em conta, se houver: I - débitos relativos às parcelas contratadas em caráter irrevogável e irretratável, englobando o principal, juros legais, juros de mora, seguros, multa legal, além das demais despesas previstas neste instrumento. II - despesas para manutenção do crédito, débitos relativos a tarifas de serviços bancários, dentre elas a TMA (Tarifa de Manutenção e Administração), as importâncias relativas às taxas de impostos decorrentes da presente operação, em especial o Imposto sobre Operações de Finanças - IOF, Seguros; III - Tarifa de Avaliação de Garantia; VI - despesas necessárias para o registro do contrato junto ao cartório de imóveis competente.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: o(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) autoriza(m) o Banco a utilizar o saldo de qualquer espécie de conta que mantenha(m) junto a qualquer agência do Banco, para liquidação ou amortização da dívida resultante deste instrumento, bem como de todas as tarifas e encargos nela referidos.

PARÁGRAFO SEGUNDO: a autorização e os poderes outorgados no caput e parágrafos desta cláusula são outorgados em caráter irrevogável e irretratável antes do cumprimento final da obrigação pelo(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s).

PARÁGRAFO TERCEIRO: no caso do débito dos encargos e da parcela citada neste instrumento não ocorrer o(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) deverá(ão) comunicar ao Credor Fiduciário para que o(s) efetive de imediato.

PARÁGRAFO QUARTO: o(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) fica(m) obrigado(s) a subsequente, a informar qualquer alteração nas características da conta autorizada para o débito das parcelas devedor, a



2º Ofício

DE NOTAS, REGISTRO CIVIL, TÍTULOS E DOCUMENTOS,
PROTESTO DE TÍTULOS E PESSOAS JURÍDICAS DO DISTRITO FEDERAL

GERALDO FELIPE DE SOUZA SILVA - TABELÃO E OFICIAL

QUADRA CENTRAL, BLOCO 01 LOTA 05 - ED. SYLVIA - SOBRADEIRO NORO - CEP: 70150-017 CRLF: 23.416.186/000170
FONE: (61) 3328-3320 - E-MAIL: CONTATO@CARTORIO0206RJ03040.COM.BR - WWW.CARTORIO0206RJ03040.COM.BR

Livro: 1328-E
Folha: 102



no prazo de até 30 dias anteriores ao vencimento da prestação. PARÁGRAFO QUINTO: Se, na data do vencimento de alguma prestação, nenhuma conta corrente mantida junto ao Credor Fiduciário apresentar saldo suficiente para o débito total da respectiva prestação, o débito parcial será realizado na conta corrente indicada no item FORMA DE PAGAMENTO DOS ENCARGOS, aplicando-se o disposto na Cláusula DA MORA E DO INADIMPLENTO, ao saldo remanescente. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DO PAGAMENTO DO ENCARGO MENSAL - os encargos mensais serão pagos pelo(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) da seguinte forma: a) por consignação em folha, quando houver convênio entre o Credor Fiduciário e o EMPREGADOR do mutuário e margem consignável no valor do encargo mensal; b) por débito em conta corrente, indicada no item FORMA DE PAGAMENTO DOS ENCARGOS, mantida no BRB pelo prazo em que vigorar o financiamento e nas condições previstas neste instrumento. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DOS SEGUROS - declara(m), por livre escolha, o(s) outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) que durante a vigência deste contrato e até a liquidação da dívida concorda(m) e se obriga(m) em manter e pagar os prêmios de seguro, acrescidos de eventuais tributos, de acordo com o estipulado na apólice de seguro contratada, destinada às coberturas: MIP (Morte e Invalidez Permanente) - morte decorrente de causas naturais ou acidentais e invalidez permanente ocorrida em data posterior à de assinatura do contrato de financiamento do imóvel, causada por acidente pessoal ou doença, que determine a incapacidade total e permanente para o exercício da atividade laborativa principal do segurado no momento do sinistro; DFI (Danos Físicos ao Imóvel) - prejuízos decorrentes de danos físicos ao imóvel dado em garantia do financiamento, incêndio, raio ou explosão, vendaval, desmoronamento total, desmoronamento parcial, assim entendido a destruição ou desabamento de paredes, vigas ou outro elemento estrutural, ameaça de desmoronamento, devidamente comprovada, destelhamento, inundação ou alagamento, ainda que decorrente de chuva. PARÁGRAFO PRIMEIRO: os prêmios de seguros, acrescidos de eventuais tributos, serão devidos até a liquidação final do saldo devedor e deverão ser pagos sempre em valores compatíveis com a cobertura total do referido saldo devedor do financiamento, bem como para reposição integral do imóvel dado em garantia em caso de DFI - Danos Físicos ao Imóvel. PARÁGRAFO SEGUNDO: a cobertura do seguro se dará a partir da assinatura deste instrumento, regendo-se pelas cláusulas e condições constantes da apólice, as quais foram pactuadas pelo(s) outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) e aceitas pelo BRB, especialmente as de exclusão de cobertura securitária e forma de recálculo de prêmios de seguro, bem como dos fluxos referentes aos pagamentos e recebimentos considerados no cálculo do custo efetivo do seguro habitacional, conforme estabelecido pelo Conselho Nacional de Seguros Privados - CNSP. PARÁGRAFO TERCEIRO: o(s) outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) declara(m) estar ciente(s) de que não haverá cobertura para os riscos de morte e de invalidez permanente decorrentes e/ou relacionados à doença manifesta em data anterior à proposta do seguro, bem como decorrentes de eventos comprovadamente resultantes de acidente pessoal ocorrido em data anterior à de assinatura deste contrato. PARÁGRAFO QUARTO: em sendo contratada apólice de seguro oferecida pelo BRB, o(s) outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) declara(m) que recebeu(receberam), juntamente com o presente instrumento, cópia das condições especiais da apólice estipulada pelo BRB, devidamente rubricada pelas partes, tomando ciência de todas as condições pactuadas, especialmente as que seguem: a) O valor do prêmio de seguro destinado à cobertura de sinistro por morte e invalidez permanente - MIP, será determinado com base na faixa etária do(s) outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) de forma proporcional à composição de renda conforme estabelecido no item Composição de renda para fins de indenização pelo seguro, sendo aplicado sobre o saldo devedor do contrato, apurado no dia do vencimento do encargo mensal; b) Para o enquadramento do(s) outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) na respectiva faixa etária será considerada a idade em anos completos, na data de assinatura deste instrumento, com mudanças de taxas sempre que a idade do segurado atingir a nova faixa etária; c) O valor do prêmio de seguro destinado à cobertura dos riscos de danos físicos ao imóvel, objeto da garantia, será determinado com base no valor de avaliação mencionado neste contrato e atualizado nos mesmos parâmetros estabelecidos. PARÁGRAFO QUINTO: o(s) outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) poderão, até a liquidação do financiamento, efetuar a substituição da apólice de seguros pela apólice que lhe(s) convier, desde que: a) O prazo de vigência da nova apólice se estenda pelo período remanescente do contrato, sem que haja descontinuidade de cobertura securitária até a liquidação da dívida; b) A apólice escolhida preveja, no mínimo, as coberturas de sinistro por morte e invalidez permanente e danos físicos ao imóvel, bem como as condições estabelecidas pelo Conselho Nacional de Seguros Privados - CNSP; c) As condições de cobertura dos riscos forem pelo menos as da apólice em vigor; d) O BRB seja qualificado como estipulante e/ou beneficiário direto; e) O prêmio a ser pago ao longo do prazo remanescente não onere a capacidade de pagamento do(s) outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) das demais parcelas dos encargos mensais vicendos do financiamento; f) Comprovada a adimplência do contrato no BRB. PARÁGRAFO SEXTO: o(s) outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) declara(m)-se ciente(s) de que, alternativamente à



2º Ofício

DE NOTAS, REGISTRO CIVIL, TÍTULOS E DOCUMENTOS,
PROTESTO DE TÍTULOS E PESSOAS JURÍDICAS DO DISTRITO FEDERAL

GERALDO FELIPE DE SOUTO SILVA - TABELÃO E OFICIAL

QUADRA CENTRAL, BLOCO 10, LOTA 38 - ED. SYLVA - SOBRELANCEIA - CEP: 50151-117 CAPA 23-16 - 140200-10
FONE: (51) 3288-3335 - E-MAIL: CONTATO@CAPTULO2OFICIO.DF.COM.BR - WWW.CAPTULO2OFICIO.DF.COM.BR

Livro: 1328-E
Folha: 103



apólice por eles apresentada para substituição, poderá(ão) ainda optar por uma das apólices oferecidas pelo BRB, cuja escolha será expressa em declaração por escrito. **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - OPÇÃO PELO SEGURO** - o(s) outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) do contrato de financiamento habitacional supra, declara(m) para os devidos fins que: I) Tomou conhecimento das condições das duas Apólices Habitacionais oferecidas pelas seguradoras com as quais o BRB opera, bem como, da possibilidade de contratação de outra apólice de sua livre escolha, desde que ofereça as cobertas mínimas e indispensáveis previstas pelo Conselho Monetário Nacional conforme Resolução Bacen n. 3811 de 19 de novembro de 2009 e alterações, nas condições estabelecidas pelo Conselho Nacional de Seguros Privados; II) Optou(optaram), por livre escolha, pela contratação da Apólice emitida pela Seguros BRB, tendo o BRB como estipulante e/ ou beneficiário; III) Tem ciência de que, para efeitos de indenização securitária de MIP - Morte e Invalidez Permanente, será(ão) considerado(s) o(s) percentual(is) de participação no pagamento da parcela que consta(m) no item Composição de renda para fins de indenização pelo seguro; IV) Tem conhecimento de que até a liquidação total do financiamento, se comprovada a inadimplência de pagamento dos prêmios de seguro vencidos, pode substituir a Apólice e que, na hipótese de solicitação de mudança de Seguradora, deverão ser preenchidos os requisitos abaixo, sem prejuízo de outros que eventualmente venham a ser fixados pelo Conselho Nacional de Seguros Privados - CNSP, ou pelo Banco Central do Brasil - BACEN, a saber: a) A seguradora deverá apresentar certidão de regularidade emitida pela Superintendência de Seguros Privados - SUSEP; b) A apólice deverá ter cobertura pelo prazo de vigência do período remanescente do contrato; c) A cobertura securitária deve prever, no mínimo, os riscos de Morte e Invalidez Permanente do(s) outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) e de danos físicos do imóvel conforme as condições estabelecidas pelo Conselho Nacional de Seguros Privados - CNSP; d) Os prêmios de seguro serão cobrados mensalmente pelo BRB, juntamente com as parcelas do contrato; e) O custo efetivo do seguro habitacional da nova Apólice não deverá ser mais oneroso que o custo do contrato de seguro vigente e as condições de coberturas dos riscos deverão ser equivalentes ao contrato de seguro vigente; f) A nova Apólice somente passará a vigorar a partir da terceira prestação que vencer após a solicitação de alteração feita ao BRB, desde que a apólice contenha os requisitos supracitados; V) Deverá ter ciência de que a substituição da apólice pode ser recusada pelo BRB caso seja verificada a existência de exclusões de cobertura, as quais serão consideradas como onerosidade excessiva dos prêmios a serem pagos. **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DO SINISTRO** - em caso de sinistro de qualquer natureza o(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) concorda(m) que o valor da indenização seja aplicado na solução, na amortização ou liquidação da dívida e que tem direito ao saldo remanescente, se houver. **PARÁGRAFO PRIMEIRO:** na ocorrência de sinistro de natureza pessoal (morte e invalidez permanente), a quantia paga pela seguradora a título de indenização será para a amortização ou liquidação total do saldo devedor, devidamente atualizado na forma pactuada, observada a proporcionalidade de renda indicada neste instrumento. O(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) declara(m)- se ciente(s) de que é facultado à Seguradora estabelecer prazo de carência limitado a doze meses para cobertura do referido sinistro, quando houver alteração dos percentuais de composição de renda. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** caso a indenização de seguro de natureza pessoal seja inferior ao saldo devedor, a diferença do débito será de responsabilidade do titular, cônjuge, herdeiros e/ou sucessores. **PARÁGRAFO TERCEIRO:** em caso de sinistro de natureza material (danos físicos ao imóvel), a indenização corresponderá ao montante necessário para recuperar o imóvel financiado, de forma a preservar o valor da garantia do BRB. **PARÁGRAFO QUARTO:** na indenização de seguro de natureza material, ocorrendo a hipótese de a seguradora preferir repor a garantia em seu estado anterior ao sinistro, esta se responsabilizará integralmente pela contratação e acompanhamento das obras, não cabendo ao BRB qualquer responsabilidade, inclusive a de financiar eventual diferença verificada como necessária para que seja devolvida ao imóvel a condição apresentada imediatamente antes do sinistro. **PARÁGRAFO QUINTO:** em caso de negativa de cobertura por parte da Seguradora, tanto nos casos de sinistro de natureza pessoal como nos casos de natureza material, o(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s), respectivo cônjuge, herdeiros e/ou sucessores ficarão responsáveis pelo pagamento do saldo devedor do financiamento ou pela recomposição da garantia em seu estado anterior ao do sinistro, respectivamente, sob pena de antecipar o vencimento da dívida. **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - COMUNICAÇÃO DE SINISTRO** - o(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) declara(m) estar ciente(s) de que, na ocorrência de evento amparado pelos seguros estipulados acima, relativamente as coberturas MIP- Morte e Invalidez Permanente do(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s), e DFI - Danos Físicos ao imóvel dado em garantia, o sinistro deverá ser comunicado ao BRB, por escrito e imediatamente, comprometendo-se o(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s), para esse efeito, a dar(em) conhecimento a seus beneficiários logo, após a assinatura deste instrumento, da existência do Seguro e da obrigatoriedade da comunicação a que se refere esta cláusula. **PARÁGRAFO PRIMEIRO:** concordada(m) o(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s), desde



2º Ofício

DE NOTAS, REGISTRO CIVIL, TÍTULOS E DOCUMENTOS,
PROTESTO DE TÍTULOS E PESSOAS JURÍDICAS DO DISTRITO FEDERAL

GERALDO FELIPE DE SOUTO SILVA - TABELÃO E OFICIAL

QUADRA CENTRAL, BLOCO 17 LOTA 26 - SO. SYLVIA - GOBRANHOVDF - CEP: 70218-117 CNPJ: 22.476.184/0001-70
FONE: (31) 3236-3360 - E-MAIL: CONTATO@CARTORIOSDODISTRITO.COM.BR - WWW.CARTORIOSDODISTRITO.COM.BR

Livro: 1328-E
Folha: 104



já, em conformidade com a legislação vigente, que a indenização do seguro que vier a ser devida, no caso de sua morte ou invalidez permanente, será calculada proporcionalmente à composição da renda mencionada no item composição de renda para fins de indenização pelo seguro, que somente será considerado para efeitos indenizatórios. PARÁGRAFO SEGUNDO: o(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) declara(m), ainda, que ele(s) e seus beneficiários deverão comunicar imediatamente ao BRB, por escrito, qualquer evento suscetível de agravar consideravelmente o risco coberto, sob pena de perder o direito à indenização se for provado que silenciou de má-fé. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA - ao(s) a o(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s), em dia com suas obrigações, é assegurado o direito de realizar amortização extraordinária para redução do prazo de financiamento ou do valor das prestações. PARÁGRAFO PRIMEIRO: nesse caso, o saldo devedor será precedido da atualização monetária na forma prevista neste Instrumento, procedendo-se, após o referido abatimento, a eliminação do efeito do reajuste sobre o saldo devedor remanescente. PARÁGRAFO SEGUNDO: os novos valores dos encargos mensais e/ou prazo remanescente resultante da amortização extraordinária serão apurados em função do saldo devedor amortizado e na forma do parágrafo anterior, da taxa de juros, do sistema de amortização, e do prazo remanescente, que constituem parâmetros vinculados a este financiamento, não se interrompendo a contagem do período para efeito de recálculo da prestação de amortização e juros e do reajuste do prêmio de seguro de que trata a Cláusula dos Seguros. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA - em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações, contratuais ou legais, a o(s) Outorgados Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) aliena(m) ao Credor Fiduciário, em caráter fiduciário, o(s) imóvel(is) objeto do financiamento, identificado no item Imóvel Objeto da Compra e Venda/ Forma de Pagamento, nos termos e para os efeitos dos arts. 22 e seguintes da Lei n.º 9.514, de 1997 e alterações introduzidas pela Lei n.º 10.931 de 2004. PARÁGRAFO PRIMEIRO: a garantia fiduciária ora contratada abrange o(s) imóvel(eis) identificado(s) no item Imóvel Objeto da Compra e Venda e da Garantia Fiduciária, e todas as acessões, 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, que permanecerá íntegra até que ao(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) cumpra(m) integralmente todas as demais obrigações contratuais e legais vinculadas ao presente negócio. PARÁGRAFO SEGUNDO: por força deste contrato a o(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) cede(m) e transfere(m) ao Credor Fiduciário, sem reserva alguma, a propriedade fiduciária e a posse indireta, reservando-se a posse direta na forma da lei, e obriga-se, por si e por seus sucessores, a fazer esta alienação fiduciária sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção, tudo na forma da lei. PARÁGRAFO TERCEIRO: foram apresentadas as certidões negativas de ações reais e pessoais reipersecutórias, bem como a(s) de ônus reais, relativa(s) ao(s) imóvel(eis) objeto da presente garantia, extraídas da(s) matrícula(s) referida(s) no item Imóvel Objeto da Compra e Venda e da Garantia Fiduciária, expedidas pelo competente Cartório de Registro de Imóveis, que permanecem arquivadas em poder do Credor Fiduciário, que delas declara que teve pleno conhecimento. PARÁGRAFO QUARTO: o(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) compromete(m)-se a manter o(s) imóvel (eis) alienado(s), em perfeito estado de segurança e habitabilidade, bem como a fazer à sua custa, dentro do prazo da notificação que lhe for feita, as obras e os reparos julgados necessários, ficando vedada a realização de qualquer obra de modificação ou acréscimo, sem o prévio consentimento do Credor Fiduciário. O cumprimento desta obrigação poderá ser fiscalizado pelo Credor Fiduciário obrigando-se o(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) a permitir o ingresso de pessoa credenciada a executar as vistorias periódicas. PARÁGRAFO QUINTO: o(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) concorda(m) e está(ão) ciente(s) que o crédito do Credor Fiduciário poderá ser cedido ou transferido, no todo ou em parte, hipótese em que a propriedade fiduciária do(s) imóvel(eis) objeto da garantia será transmitida ao novo Credor Fiduciário, ficando este sub-rogado em todos os direitos, ações e obrigações, inclusive seguros. PARÁGRAFO SEXTO: como alienante, em caráter fiduciário, o(s) Outorgante(s) Vendedor(es), a) se pessoa física, declara não estar sujeito à apresentação da CND-INSS, por não ser contribuinte desse órgão; b) se pessoa jurídica, apresenta, neste ato, fotocópia autenticada da CND-INSS e da CQTF-SRF referidas neste Instrumento. PARÁGRAFO SÉTIMO: o não preenchimento do campo relativo à CND-INSS e à CQTF-SRF significa que o(s) Outorgante(s) Vendedor(es), pessoa jurídica, na forma da lei, se encontra dispensado de sua apresentação por ser empresa que explora, exclusivamente, atividade de compra e venda de imóveis, locação, desmembramento ou loteamento de terreno, incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda, e que o(s) imóvel(eis) aqui objetivado integra contabilmente seu ativo circulante, jamais tendo constado do ativo permanente da empresa, o que declara sob responsabilidade civil e criminal. PARÁGRAFO OITAVO: mediante o registro do contrato de alienação fiduciária, ora celebrado, estará constituída a propriedade fiduciária em nome do Credor Fiduciário, e efetiva-se o



2º Ofício

DE NOTAS, REGISTRO CIVIL, TÍTULOS E DOCUMENTOS,
PROTESTO DE TÍTULOS E PESSOAS JURÍDICAS DO DISTRITO FEDERAL

GERALDO FELIPE DE SOUTO SILVA - TABELÃO E OFICIAL

QUADRA CENTRAL BLOCO II LOTA 05 - ED. SILVA - SOBRADEIRO - CEP: 50100-011 - BR/DF - 51.418.184/001-92
FONE: 3112246-1000 - E-MAIL: CONTATO@CARTORIODEBPMDF.COM.BR - WWW.CARTORIODEBPMDF.COM.BR

Livro: 1328-E
Folha: 105



desdobramento da posse, tornando-se o(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) possuidor direto e o Credor Fiduciário possuidor indireto do(s) imóvel(is) objeto da garantia fiduciária. Ao(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s), enquanto adimplente, é assegurada a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária. PARÁGRAFO NONO: a posse direta em que fica investido o(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) manter-se-á enquanto este se mantiver adimplente, obrigando-se o mesmo a manter, conservar e guardar o(s) imóvel(is) estando incumbido de pagar pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre o(s) imóvel(is) ou que sejam inerentes à garantia, tais como contribuições devidas ao condomínio de utilização do edifício ou à associação que congregue os moradores do conjunto imobiliário respectivo foro, etc. PARÁGRAFO DÉCIMO: se eventualmente o Credor Fiduciário vier a pagar algum dos encargos inerentes ao(s) imóvel(is) dado em garantia, o(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) deverá(ão) reembolsá-lo(s) dentro de trinta (30) dias, contados do recebimento de sua comunicação, sendo aplicáveis as mesmas penalidades para casos de inadimplemento. PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMEIRO: o Credor Fiduciário reserva-se no direito de, a qualquer tempo, exigir comprovantes de pagamento dos referidos encargos fiscais e/ou tributários, ou quaisquer outras contribuições relativas ao imóvel. PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO: nos termos do disposto nos parágrafos 4º e 5º do artigo 27 da Lei 9.514/97, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pelo Credor Fiduciário. PARÁGRAFO DÉCIMO TERCEIRO: na hipótese de a propriedade do(s) imóvel(is) dado em garantia se consolidar em nome do Credor Fiduciário, a indenização por benfeitorias nunca será superior ao saldo que sobejar, depois de deduzidos todo o saldo da dívida e demais acréscimos legais, sendo que, não havendo a venda do(s) imóvel(is) no(s) leilão(ões) previstos em lei, não haverá nenhum direito de indenização pelas benfeitorias. PARÁGRAFO DÉCIMO QUARTO: o(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) poderá(ão) transmitir os direitos de que seja(m) titular(es) sobre o(s) imóvel(is), aqui objetivado, desde que haja prévia e expressa anuência do Credor Fiduciário, e que o adquirente assuma integralmente as obrigações previstas neste contrato. PARÁGRAFO DÉCIMO QUINTO: o(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) deverá(ão): a) apresentar ao Cartório de Registro de Imóveis o termo de quitação para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária para a reversão da propriedade plena do(s) imóvel(is) a seu favor; b) informar o seu endereço de correspondência atualizado. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DA MORA E DO INADIMPLEMENTO - a mora do(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) no cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas neste contrato acarretará a responsabilidade pelo pagamento das seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculada "pro rata die", observados os critérios a seguir: A.1) quando o pagamento ocorrer além da data do vencimento da prestação, mas dentro do mês de seu vencimento, o valor da prestação, calculado na forma deste contrato, será atualizado monetariamente, desde o dia de seu vencimento, até o dia de seu efetivo pagamento, mediante incidência diária de 1/30 da última variação percentual do índice eleito neste contrato; A.2) quando o pagamento ocorrer em mês posterior ao do vencimento da prestação, o valor desta será atualizado monetariamente até o mês em que se der o pagamento, com base no critério de atualização monetária aqui previsto. A partir daí, e até o dia em que for efetuado o pagamento, seus valores serão atualizados monetariamente pelo mesmo critério previsto na letra "A.1", supra; B) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e que integram o valor da prestação; C) 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; D) multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor das prestações vencidas e não pagas, atualizado monetariamente; E) despesas com publicação dos editais do leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro, esta na base de cinco por cento (5%) sobre o valor do montante em atraso ou do lance vencedor, se houver, na hipótese de alienação do(s) imóvel(is) em leilão público extrajudicial. PARÁGRAFO PRIMEIRO: decorrida a carência de trinta (30) dias, conforme estabelecido no Art. 26, § 2º, da Lei nº 9.514/97, contados do vencimento de cada prestação, o Credor Fiduciário, ou seu cessionário, poderá iniciar o procedimento de intimação e, mesmo que não concretizada, o(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) que pretender purgar a 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, a multa e os juros de mora, os demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos, contribuições condominiais. PARÁGRAFO SEGUNDO: a mora do(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s)) será comprovada, mediante intimação com prazo de quinze (15) dias para Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em mora para todos efeitos legais e contratuais. PARÁGRAFO TERCEIRO: o procedimento de intimação obedecerá aos seguintes requisitos: a) a intimação será requerida pelo Credor Fiduciário, ou seu cessionário, ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis, indicando o valor vencido e não pago e penalidades moratórias; b) a diligência de intimação será realizada pelo



2º Ofício

DE NOTAS, REGISTRO CIVIL, TÍTULOS E DOCUMENTOS,
PROTESTO DE TÍTULOS E PESSOAS JURÍDICAS DO DISTRITO FEDERAL

GERALDO FELIPE DE SOUTO SILVA - TABELÃO E OFICIAL

QUADRA CENTRAL BLOCO 11 LOTAÇÃO 05 - ED. SILVA - SCRAMADOP - CEP: 52050-010 (BR) 51 418 184001-70
FONE: 51 (0800-3008) - E-MAIL: CONTATO@CART2OFICIOBRASIL.COM.BR - WWW.CART2OFICIOBRASIL.COM.BR

Livro: 1328-E
Folha: 106



Oficial do Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localizar o(s) imóvel(eis), podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do(s) imóvel(eis), ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo Correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pelo(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) ou por quem deva receber a intimação; c) a intimação será feita pessoalmente ao(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) ou a seu representante legal ou a procurador regularmente constituído; e, l) se o destinatário da intimação se encontrar em local incerto e não sabido, certificado pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis ou pelo de Títulos e Documentos, competirá ao primeiro promover sua intimação por edital com prazo de dez (10) dias, contados da primeira divulgação, publicado por três dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do(s) imóvel(eis) ou neutro de comarca de fácil acesso, se, no local do(s) imóvel(eis), não houver imprensa com circulação diária. PARÁGRAFO QUARTO: purgada a mora perante o Cartório de Registro de Imóveis, convalescerá o contrato de alienação fiduciária, caso em que, nos três dias seguintes, o Oficial entregará ao Credor Fiduciário as importâncias recebidas, cabendo também ao(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) o pagamento das despesas de cobrança e de intimação. PARÁGRAFO QUINTO: eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pelo(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) juntamente com a primeira ou com a segunda prestação que se vencer após a purgação da mora no Cartório de Registro de Imóveis. PARÁGRAFO SEXTO: se a mora for purgada por cheque, este deverá ser exclusivamente cheque OP (Ordem de Pagamento), nominativo ao Credor Fiduciário ou a quem expressamente indicado na intimação. PARÁGRAFO SÉTIMO: decorrido o prazo de que trata o parágrafo primeiro sem a purgação da mora, o Oficial do Competente Registro de Imóveis, certificando este fato, promoverá o registro, na matrícula do(s) imóvel(eis), da consolidação da propriedade em nome do Credor Fiduciário, a vista da prova do pagamento, pelo Credor Fiduciário, do imposto de transmissão Inter vivos e, se for o caso, o laudêmio. CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL - uma vez consolidada a propriedade no Credor Fiduciário, por força da mora não purgada, deverá(ão) o(s) imóvel(eis) ser(em) submetidos pelo Credor Fiduciário a leilões, com observância dos procedimentos previstos na Lei n.º 9.514, de 20.11.97, como a seguir explicitado: a) a alienação far-se-á sempre por público leilão, extrajudicialmente; b) o primeiro público leilão será realizado dentro de trinta (30) dias, contados da data do registro da consolidação da propriedade em nome do Credor Fiduciário, devendo ser ofertado pelo valor da avaliação para esse fim estabelecido neste instrumento, ou conforme o caso pela última avaliação anual; b.1) entretanto, caso o valor da avaliação do imóvel seja inferior ao da base de cálculo utilizado pelo órgão competente para apuração do ITBI, este último será utilizado para a venda do imóvel no primeiro leilão; c) não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as partes estabeleceram, conforme alíneas b/b.1, supra, o(s) imóvel(eis) será(ão) ofertado(s) em 2º leilão, a ser realizado dentro de quinze (15) dias, contados da data do primeiro público leilão, pelo valor da dívida e das despesas dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos e das contribuições condominiais; d) os públicos leilões serão anunciados mediante edital único com prazo de dez (10) dias, contados da primeira divulgação pública em um dos jornais de grande circulação no local do(s) imóvel(eis) ou em outro de comarca de fácil acesso, se, no local do(s) imóvel(eis), não houver imprensa com circulação diária; e) o Credor Fiduciário, já como titular de domínio pleno, transmitirá o domínio e a posse, indireta e/ou direta, do(s) imóvel(eis) ao licitante vencedor. PARÁGRAFO PRIMEIRO: para fins do leilão extrajudicial, as partes adotam os seguintes conceitos: a) valor do(s) imóvel(eis) é o mencionado no item Valor da Avaliação do Imóvel Objeto deste Instrumento, incluído o valor das benfeitorias necessárias, executadas às expensas do(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s), obedecidos os demais requisitos previstos neste contrato; a.1) entretanto, caso o valor da avaliação do imóvel seja inferior ao da base de cálculo utilizado pelo órgão competente para apuração do ITBI, este último será utilizado para a venda do imóvel no primeiro leilão; b) valor da dívida é o equivalente à soma das seguintes quantias: b.1) valor do saldo devedor, nele incluídas as prestações vencidas e não pagas e vincendas e os prêmios de seguro vencidos e não pagos, atualizados monetariamente até o dia da consolidação de plena propriedade na pessoa do Credor Fiduciário e acrescidas das penalidades moratórias e despesas abaixo elencadas; b.2) contribuições devidas ao condomínio de utilização (valores vencidos e não pagos à data do leilão), na hipótese de o(s) imóvel(eis) ser unidade autônoma integrante de condomínio especial; b.3) mensalidades (valores vencidos e não pagos à data do leilão) devidas a associação de moradores ou entidade assemelhada, se o imóvel integrar empreendimento com tal característica; b.4) despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso; b.5) IPTU, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso; b.6) qualquer Credor Fiduciário em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia ao(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s); b.7) custeio dos reparos necessários à reposição do imóvel em idêntico estado de quando foi entregue ao(s) Outorgado(s) Comprador(es) e



2º Ofício

DE NOTAS, REGISTRO CIVIL, TÍTULOS E DOCUMENTOS,
PROTESTO DE TÍTULOS E PESSOAS JURÍDICAS DO DISTRITO FEDERAL

GERALDO FELIPE DE SOUTO SILVA - TABELIÃO E OFICIAL

QUADRA CENTRAL, BLOCO 31, LOTAÇÃO 25 - ED. SYLVIA - SCORPIONADO - CEP. 70010-010 - BRASÍLIA - DF, 70010-010 - BRASIL
FONE: 31122812200 - E-MAIL: CONTATO@2OFICIO.DF.NOTARIOS.COM.BR - WWW.2OFICIO.DF.NOTARIOS.COM.BR



Livro: 1328-E
Folha: 107

Devedor(es) Fiduciante(s), a menos que ele já o tenha devolvido em tais condições ao Credor Fiduciário ou ao adquirente no leilão extrajudicial; b.8) imposto de transmissão e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pelo Credor Fiduciário, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento dos Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s); b.9) despesas com a consolidação da propriedade em nome do Credor Fiduciário. c) despesas são o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do público leilão, nestes compreendidos, entre outros: c.1) os encargos e custas de intimação do(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s); c.2) os encargos e custas com a publicação de editais; c.3) a comissão do leiloeiro. PARÁGRAFO SEGUNDO: se o maior lance oferecido no primeiro leilão for inferior ao valor mínimo do imóvel ofertado no edital, será realizado segundo leilão; se superior, o Credor Fiduciário entregará ao(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) a importância que sobrar, na forma adiante estipulada. PARÁGRAFO TERCEIRO: no segundo leilão: a) será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida e dos seus encargos, apurados na forma do parágrafo primeiro, sendo que, sobejando recursos, estes serão repassados restituída ao(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s), fato este que importará em recíproca quitação, não se aplicando o disposto na parte final do art. 1.219 do Código Civil; b) poderá ser recusado o maior lance oferecido, desde que inferior ao valor da dívida e das despesas, caso em que a dívida perante o Credor Fiduciário será considerada extinta e exonerado o Credor Fiduciário da obrigação de restituir ao(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) de qualquer quantia a que título for; b.1) extinta a dívida, dentro de cinco (5) dias a contar da data da realização do segundo leilão, o Credor Fiduciário disponibilizará ao(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s), mediante requerimento, termo de extinção da obrigação. PARÁGRAFO QUARTO: Para os fins do disposto nos §§ 2º e 3º desta CLÁUSULA, as datas, horários e locais dos leilões serão comunicados ao devedor mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico. PARÁGRAFO QUINTO: Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao 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 § 3º desta CLÁUSULA, 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 do credor fiduciário, 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, de que trata este parágrafo, inclusive custas e emolumentos. PARÁGRAFO SEXTO: também será extinta a dívida se no segundo leilão não houver licitante. Caso em primeiro ou segundo leilão sobejar importância a ser restituída ao(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s), o Credor Fiduciário colocará a diferença à sua disposição, considerado nela incluído o valor da indenização das benfeitorias, podendo tal diferença ser depositada em conta corrente do(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s). PARÁGRAFO SÉTIMO: o Credor Fiduciário manterá, em seus escritórios, à disposição do(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s), a correspondente prestação de contas pelo período de doze (12) meses, contados da realização do(s) leilão(ões). PARÁGRAFO OITAVO: o(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) deverá(ão) restituir(em) o(s) imóvel(eis) no dia seguinte ao da consolidação da propriedade em nome do Credor Fiduciário, deixando-o livre e desimpedido de pessoas e coisas, sob pena de pagamento ao Credor Fiduciário, ou àquele que tiver adquirido o imóvel em leilão, da taxa mensal de ocupação, por mês ou fração no valor correspondente a 1% (um por cento) sobre o valor da avaliação do imóvel, a que se refere o inciso VI do art. 24 da Lei nº 9.514/97, computado e exigível desde a data da alienação em leilão até a data em que o Credor Fiduciário, seus sucessores ou arrematante vier a ser imitado na posse do(s) imóvel(s), sem prejuízo de sua responsabilidade pelo pagamento: a) de todas as despesas de condomínio, mensalidades associativas, foro, água, luz e gás incorridas após a data da realização do público leilão; b) de todas as despesas necessárias à reposição do imóvel ao estado em que o recebeu. PARÁGRAFO NONO: a taxa mensal de ocupação, por mês ou fração, será exigida desde a data da alienação em leilão até a data em que o Credor Fiduciário, ou seus sucessores, vier a ser imitado na posse do(s) imóvel(eis). PARÁGRAFO DÉCIMO: não ocorrendo a desocupação do imóvel no prazo e forma ajustados, o Credor Fiduciário, seu(s) cessionário(s) ou sucessor(es), ou o arrematante poderão requerer a reintegração de sua posse, declarando-se o(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) cliente(s) de que, nos termos do art. 30 da Lei 9514/97, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de sessenta (60) dias, desde que comprovada, mediante certidão da matrícula do imóvel, a consolidação da plena propriedade em nome do Credor Fiduciário, cumulada com cobrança do valor da taxa mensal de ocupação por mês ou fração no valor correspondente a 1% (um por cento) sobre o valor da avaliação do imóvel e demais despesas previstas neste contrato. PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMEIRO: Não se aplica ao imóvel objeto do presente contrato o direito de preferência em favor do locatário, estabelecido pelo art. 27 e art.32,