

(V 0.0) INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, com força de Escritura Pública, com financiamento imobiliário e pacto adjecto de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** e outras avenças jurídicas, na modalidade de prazo e preços certos, nos termos da **Lei n.º 9.514/97**, nos termos das disposições abaixo:

QUADRO RESUMO

CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS VENEZA

Número da Venda - **XX**

I - DA OUTORGANTE VENDEDORA

De um lado, como outorgante vendedora, a sociedade empresária de direito privado sob a razão social **FGR URBANISMO VILA VELHA S/A-SPE**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF nº 09.548.392/0001-00, com sede na Primeira Avenida, s/nº, quadra nº 01-B, lote nº 16/17, sala nº 27, Condomínio Cidade Empresarial, Bairro Cidade Vera Cruz, Aparecida de Goiânia – Goiás, CEP.:74.935-900, neste ato representada por seu procurador **ALESSANDRO ZAMBRANO NEGRELI**, brasileiro, separado judicialmente, maior, coordenador regional, portador da Cédula de Identidade nº 087132395 SSP/RJ e inscrito no CPF/MF sob nº 009.775.907-47, domiciliado em Vila Velha - ES, nos termos da Procuração lavrada junto ao 4º Tabelionato de Notas de Goiânia/GO, do Livro nº 2209-P às folhas 148/149 com validade até 31/07/2012, doravante designada simplesmente **VENDEDORA** e **CREDORA FIDUCIÁRIA**;

II - DO(S) OUTORGADO(S) COMPRADOR(ES)

Como outorgado(a,s) **COMPRADOR(A,ES) FIDUCIANTE(S)**, nome, nacionalidade, profissão, CPF/MF nº XX, RG nº XX SSP/XX, casado (casada) em regime (de comunhão parcial de bens) (de comunhão universal de bens) com, nome, nacionalidade, profissão, CPF/MF nº XX, RG nº XX SSP/XX residentes e domiciliados na Rua (Avenida) XX, nº XX, Quadra XX, Lote XX, Bairro XX, Cidade – Estado, doravante designado(a,s) **COMPRADOR(A,ES) ou DEVEDOR(A,ES) FIDUCIANTE(S)**;

III - DO IMÓVEL OBJETO DO PRESENTE INSTRUMENTO

A **VENDEDORA** é proprietária e legítima possuidora, a justo título e aquisição legal, do imóvel a seguir descrito e caracterizado:

Quadra **XX**

Lote **XX**

Tamanho **XX m²**

do Loteamento Fechado **JARDINS VENEZA**, localizado no Município de Vila Velha-ES, imóvel este devidamente matriculado no Cartório do 1º Ofício da 1ª Zona de Vila Velha – ES. Matrícula nº **XX**. O imóvel está devidamente descrito e caracterizado na referida matrícula, dispensando a sua descrição nos termos do artigo 2º da Lei nº 7433/85.

Conforme Decreto 93.240. A DOI (Declaração sobre Operação Imobiliária), através da Instrução Normativa RFB nº 1.112, de 28 de dezembro de 2.010 no seu artigo 2º II “a”, celebrado por instrumento particular e parágrafo 3 II, dispõe sobre o preenchimento da mesma pelo Serventuário Titular do Cartório de Registro de Imóveis.

IV - DO PREÇO DE VENDA DO(S) IMÓVEL(IS) E DEMAIS VALORES PERTINENTES À NEGOCIAÇÃO E SUA FORMA DE PAGAMENTO:

<i>Parcelas</i>	<i>Valor R\$</i>	<i>Periodicidade</i>	<i>1º Vencimento</i>	<i>Tipo de Parcela</i>

A – DOS VALORES DO PRESENTE INSTRUMENTO:

A.1 – Preço de Venda e Compra do(s) imóvel(is) acima citado(s): **R\$ xxxxxx (xxxxxxxxxxx);**

A.2 – Valor do Imposto Sobre Transações de Bens Imóveis (ITBI): **R\$ xxxxxx (xxxxxxxxxxx);**

A.3 – Valor das Custas e Emolumentos para o registro deste instrumento junto ao Registro de Imóveis de Vila Velha-ES: **R\$ xxxxxx (xxxxxxxxxxx);**

Caso pagamento seja em dinheiro:

B – Valor da Parcela Sinal paga à vista: **R\$ xxxxxx (xxxxxxxx)**, da qual a **VENDEDORA** dá ao(a;s) **COMPRADOR(A,ES)** plena e irrevogável quitação.

Caso pagamento seja em cheque:

B – Valor da Parcela Sinal paga à vista: **R\$ xxxxxx (xxxxxxxx)**, da qual a **VENDEDORA** dará ao(a;s) **COMPRADOR(A,ES)** plena e irrevogável quitação após compensação do **Cheque**.

Caso o pagamento seja por depósito bancário:

B – Valor da Parcela Sinal paga à vista: **R\$ xxxxxx (xxxxxxxx)**, da qual a **VENDEDORA** dará ao(a;s) **COMPRADOR(A,ES)** plena e irrevogável quitação após confirmação de depósito efetuado na Conta Corrente da **VENDEDORA**.

C – Saldo devedor a ser “financiado”, correspondente à soma dos valores dos subitens A.1, A.2 e A.3 subtraído o importe do item B: **R\$ xxxxxx (xxxxxxxxxxx)**, a ser pago através das parcelas constantes da tabela acima, exceto aquela(s) paga(s) à vista, com todos os seus encargos, condições, prazos e forma estipulados neste instrumento. **Todas as parcelas “tipo reajustáveis” constantes da tabela acima estão com juros mensais de 0,94% (zero vírgula noventa e quatro por cento) já inclusos e serão reajustadas mensalmente pelo IGPM, tomando-se como base o mês de xxxxxxxxxxx/xxxxxxx.**

CLÁUSULAS E CONDIÇÕES (PARTE II)

Pelo presente Instrumento Particular com força de escritura pública, na forma do artigo 38 da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1.997, a **VENDEDORA** e o(a,s) **COMPRADOR(A,ES)**, qualificados no QUADRO RESUMO, têm, entre si, certa, ajustada e contratada a COMPRA E VENDA, de forma irrevogável e irretroatável, do(s) imóvel(eis) retro referido(s), à prazo, com concomitante transferência da propriedade resolúvel do mesmo bem imóvel, como garantia, em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, aqui constituída, tudo subordinado às cláusulas e condições adiante designadas e às remissões feitas aos campos do QUADRO RESUMO.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO PRESENTE INSTRUMENTO E DA TERMINOLOGIA AQUI ADOTADA

Através do presente instrumento, as partes formalizam um conjunto de contratos coligados, tendo por objeto uma compra e venda de imóvel com financiamento imobiliário e uma alienação fiduciária em garantia, de acordo com as regras elencadas pela Lei nº 9.514, de 20.11.97, que institui o Sistema de Financeiro Imobiliário-e demais legislação aplicável, sendo firmado, portanto, sob os seguintes pressupostos:

a) o crédito adiante constituído, resultante do financiamento concedido pela **VENDEDORA**, com recursos próprios, ao(s) **COMPRADOR(ES)**, destina-se, se aquela assim quiser, a negociação no mercado secundário de créditos imobiliários e, para tanto, será cedido, a instituição financeira e/ou companhia securitizadora que lastreará títulos de crédito a serem colocados no mercado;

b) o financiamento, a compra e venda realizada com os recursos dele resultantes, a cessão do crédito, se vier a ocorrer, e sua respectiva securitização, constituem negócios coligados, destinando-se a cessão e a securitização, precipuamente, à captação dos recursos necessários à sustentação do financiamento ora concedido pela **VENDEDORA** ao(s) **COMPRADOR(ES)**;

c) a viabilização jurídica e econômico-financeira da cessão do crédito e sua respectiva securitização decorrerão, se ocorrerem, da rigorosa observância das condições contratuais definidas na citada Lei 9.514/97, a saber: **c.1)** reposição do financiamento no seu valor integral, isto é, incluindo a reposição de eventuais diferenças decorrentes de depreciação monetária ou de custo de captação de recursos no mercado financeiro; **c.2)** capitalização dos juros; **c.3)** contratação, a critério exclusivo do(s) **COMPRADOR(ES)**, de seguros contra os riscos de morte e invalidez permanente e de danos físicos ao imóvel, em nome e por conta do(s) **COMPRADOR(ES)**; **c.4)** possibilidade de livre negociação do crédito resultante do financiamento, no todo ou em parte, notadamente para fins de securitização, com vistas à obtenção dos recursos necessários à sustentação do financiamento ora concedido; e, **c.5)** possibilidade de vir o crédito resultante do financiamento ora contratado a lastrear a emissão, por uma companhia securitizadora, de título de crédito, ou seja, de Certificado de Recebíveis Imobiliários, Debênture ou qualquer outro título, que poderá ser livremente negociado através de sistemas centralizados de custódia e liquidação financeira de títulos privados;

Nos termos da Lei 9.514/97, **VENDEDORA** e **COMPRADOR(ES)** reiteram os conceitos aplicáveis aos negócios decorrentes do presente instrumento, a saber:

I) **SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS** é a operação pela qual uma companhia emite títulos vinculados a créditos para fins de colocação no mercado; os títulos assim emitidos espelham os créditos a que estão vinculados, com todas as condições em que foram contratados esses créditos neste instrumento, notadamente os critérios de reajuste;

II) **COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO** é uma instituição, pública ou privada, que tem por finalidade a aquisição e securitização de créditos imobiliários, mediante emissão de títulos (CRI ou debênture), vinculados aos

aludidos créditos e sua venda a investidores no mercado financeiro e de capitais;

III) DÍVIDA, PARA FINS DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL, é o saldo devedor do financiamento, na data do leilão, nele incluídos os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, conforme adiante pactuam **VENDEDORA e COMPRADOR(ES)**;

IV) DESPESAS, PARA FINS DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL, é a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e das necessárias à realização do público leilão, nestas compreendidas, entre outras, as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro, de conformidade com o disposto neste instrumento;

V) VALOR DO IMÓVEL, para fins de leilão extrajudicial, é aquele que as partes estabelecem neste instrumento para este fim, observada sua revisão pelos critérios aqui estabelecidos;

VI) ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA é um contrato de garantia pelo qual (1º) a propriedade fiduciária e a posse indireta do imóvel permanecem com a **CREDORA FIDUCIÁRIA** até que o(a,s) **DEVEDOR(A,ES) FIDUCIANTE(S)** complete(m) o pagamento da dívida, com seus encargos, (2º) o(a,s) **DEVEDOR(A,ES) FIDUCIANTE(S)** obtém(êm) a propriedade plena e definitiva do(s) imóvel(is) ao concluir esses pagamentos, ocasião em que a **CREDORA FIDUCIÁRIA** lhe entregará “termo de quitação”, bem como o termo de liberação de regime fiduciário, se for o caso, a ser apresentado ao Serviço de Registro de Imóveis para registro da propriedade em nome do(a,s) **DEVEDOR(A,ES) FIDUCIANTE(S)**, e (3º) a posse direta do imóvel financiado permanece com o(a,s) **DEVEDOR(A,ES) FIDUCIANTE(S)** desde que este(a,s) esteja(m) em dia com suas obrigações, estando o(a,s) **DEVEDOR(A,ES) FIDUCIANTE(S)** sujeito(a,s) a perder essa posse e a propriedade limitada do imóvel, caso se torne inadimplente, de acordo com o art. 27 da Lei 9.514/97.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO(S) IMÓVEL(EIS) OBJETO DESTE INSTRUMENTO

A **VENDEDORA** é proprietária e legítima possuidora, a justo título e aquisição legal, do(s) imóvel(eis) descrito(s) e caracterizado(s) no **CAMPO-III do QUADRO RESUMO** acima, livre de ônus real de qualquer natureza, hipotecas legais ou convencionais, dúvidas ou dívidas de encargos fiscais, exceto a hipoteca ofertada pela **VENDEDORA** em favor dos **INTERVENIENTES ANUENTES**.

CLÁUSULA TERCEIRA - DA COMPRA E VENDA

Pelo presente instrumento e regular forma de direito, a **VENDEDORA** vende ao(s) **COMPRADOR(ES)** o(s) imóvel(eis) descrito(s) e caracterizado(s) no **CAMPO-III do QUADRO RESUMO**, pelo preço e nas condições estipuladas no **CAMPO-IV do QUADRO RESUMO**, que este(s) se obriga(m) a pagar no prazo e nas condições convencionadas, declarando aquela, expressamente, que o(s) imóvel(eis) se encontra(m) livre(s) e desembaraçado(s) de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, exceto a hipoteca acima referida, e, sob responsabilidade civil e criminal, que desconhece a existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao(s) imóvel(eis) ou de

outros ônus reais sobre ele(s) incidente(s).

Por força deste contrato, a **VENDEDORA** cede e transfere ao(s) **COMPRADOR(ES)**, sem reserva alguma, todo o domínio, direitos e ações que até o presente momento exercia sobre o(s) imóvel(eis), para que este(s) dele(s) use(m), goze(m) e livremente disponha(m), como proprietário(s) exclusivo(s) que passa(m) a ser doravante, obrigando-se a **VENDEDORA**, por si e por seus sucessores, a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção, tudo na forma da lei.

PARÁGRAFO ÚNICO: A imissão na posse do imóvel objeto do presente instrumento dar-se-á somente quando da ocasião do registro deste instrumento junto ao Registro de Imóveis competente.

CLÁUSULA QUARTA – DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

Do preço ajustado para a venda e compra do imóvel estipulado no **Item A.1 do CAMPO-IV do QUADRO RESUMO**, adicionado, ainda, dos valores firmados nos **Itens A.2 e A.3 do CAMPO-IV do QUADRO RESUMO**, o(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** já pagou(aram) até a presente data o valor mencionado no **Item B do CAMPO-IV do QUADRO RESUMO**, restando o saldo constante do **Item C do CAMPO-IV do QUADRO RESUMO**, cujo montante o(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** reconhece(m) como sua dívida líquida e certa, dela confessando-se devedor(a,es) da **VENDEDORA** e obrigando-se a efetuar seu pagamento integral nos valores e vencimentos fixados nos campos acima referidos e na tabela acima constante.

CLÁUSULA QUINTA – DO FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

Para pagamento de parte do preço do(s) imóvel(eis), conforme fazem certo as disposições da cláusula quarta acima, o(s) **COMPRADOR(A,ES)**, obteve(iveram) da **VENDEDORA**, financiamento imobiliário do valor constante do **Item C do CAMPO-IV do QUADRO RESUMO**, do qual se confessa(m) e se declara(m) devedor(es), para fins de direito, e que, na forma deste instrumento, pagará(ão), com todos os seus encargos, nas condições, prazo e forma estipulados neste instrumento.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – O(a,s) **COMPRADOR(A,ES)**, tendo recebido e utilizado o crédito na aquisição do(s) imóvel(eis) objeto da venda e compra, se obriga(m) a repor essa quantia à **VENDEDORA**, com os reajustes e com os encargos convencionados, na sede da **VENDEDORA** ou onde esta indicar, inclusive em agências de instituições às quais o crédito venha a ser cedido, mediante pagamentos em prestações periódicas e sucessivas, nos valores e nas datas dos respectivos vencimentos, conforme disposto na tabela constante no **CAMPO-IV do QUADRO RESUMO**, independentemente de aviso, notificação ou interpelação. Quando efetuados os pagamentos com a utilização de cheques, o valor correspondente somente será considerado satisfeito depois da compensação bancária e efetivo crédito na conta corrente da **VENDEDORA**.

PARÁGRAFO SEGUNDO - O valor das prestações compreende a quantia destinada à reposição do capital financiado confessado e demais encargos e acréscimos contratuais e legais.

PARÁGRAFO TERCEIRO - A fim de preservar o equilíbrio econômico-financeiro e permitir o cumprimento do pressuposto legal e contratual de reposição integral do valor financiado no prazo pactuado, **COMPRADOR(ES)** e **VENDEDORA**, convencionam, como condição essencial do presente negócio, que o valor de cada uma das parcelas, e, por conseguinte, de todo o saldo devedor, serão atualizados monetária e mensalmente de acordo com a variação do **IGP-M/FGV** (Índice Geral de Preços de Mercado) publicado pela Fundação Getúlio Vargas, tomando-se como termo inicial do cálculo da atualização monetária a data estabelecida na última parte do **Item C do CAMPO-IV do QUADRO RESUMO** e, como termo final, o da reposição integral do empréstimo.

PARÁGRAFO QUARTO - Após 12 (doze) meses desta data, ou sempre que permitido, independente do momento de concessão da permissão, cotejar-se-ão os valores das parcelas com a variação do índice estabelecido como indexador (**IGPM**) para correção monetária, em igual período. Caso sejam apuradas, as diferenças até então verificadas serão atualizadas pelo mesmo índice, mês a mês, tomando-se por base as datas dos efetivos pagamentos das parcelas, as quais serão pagas pelo(s) **COMPRADOR(A,ES)** ou a ele(s) creditadas, conforme tal diferença venha a ser superior ou inferior às quantias efetivamente pagas. Para o presente fim não serão considerados quaisquer encargos moratórios que tenham sido incluídos nas parcelas em virtude de atrasos nos pagamentos.

PARÁGRAFO QUINTO - O(s) **COMPRADOR(A,ES)**, para todos os fins de direito, opta(m) pelo pagamento mensal dos encargos decorrentes da atualização monetária, acrescidos ao valor da parcela devida por conta do financiamento, conforme disposições anunciadas nos parágrafos anteriores, de tal forma a diluir as possíveis diferenças que venham a ser eventualmente apuradas e levadas a seu débito, para o fim de pagamento, decorrido o prazo de 12 (doze) meses ali mencionado.

PARÁGRAFO SEXTO - Sempre que qualquer pagamento for efetuado por cheque, a dívida só estará quitada após o efetivo pagamento do referido cheque. O não pagamento do cheque, por qualquer causa, implicará na automática aplicação das cominações para os casos de mora e inadimplência incidentes sobre o valor da obrigação considerada não paga.

PARÁGRAFO SÉTIMO - A eventual realização de depósitos, ainda que identificados, diretamente em conta corrente da **CREDORA FIDUCIÁRIA**, não serão considerados hábeis para a quitação dos valores das parcelas devidas em função deste instrumento, ainda que correspondam ao valor integral das parcelas. A eventual realização desses depósitos, em hipótese nenhuma, independente do valor, causarão os efeitos de novação de dívida ou desconstituirão a mora em que o depositante esteja constituído.

PARÁGRAFO OITAVO - Sempre que ocorrerem correções, todas as parcelas, inclusive aquelas vencidas e não pagas, e, por conseguinte, o saldo devedor total, serão automaticamente corrigidos na mesma proporção da diferença apurada, utilizando-se o mesmo índice, incorporando-se tal diferença ao saldo devedor e às parcelas, inclusive as vencidas e não pagas, proporcionalmente.

PARÁGRAFO NONO - Em qualquer hipótese, na falta ou impedimento de se utilizar o **IGP-M/FGV**, será utilizado qualquer dos seguintes índices, sucessivamente na ordem em que são enunciados: Índice Nacional de Custos de Construção (**INCC - COLUNA 35**),

publicado pela Fundação Getúlio Vargas; Índice de Preços ao Consumidor (IPC), da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da USP; ou INPC (Índice Nacional de Preços ao Consumidor), publicado pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), ou, ainda, o IPCr. Caso persista a falta ou impedimento, aplicar-se-á um índice oficial que se aproxime o máximo possível do pactuado neste instrumento e que permita a viabilização jurídica e econômico-financeira da cessão do crédito e sua respectiva securitização.

PARÁGRAFO DÉCIMO - A **VENDEDORA** informará ao(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** a substituição do índice de atualização monetária, observando-se o seguinte:

I - o aviso será encaminhado ao endereço que o(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** tenha indicado no ato da contratação como sendo seu, ou a qualquer outro que, a seu pedido, substitua o anterior, dispensada a entrega pessoal sob protocolo;

II - terá efeito meramente declaratório e ratificatório, razão pela qual a substituição do índice dar-se-á do fato que lhe deu origem e razão, e não a partir da sua comunicação ao(a,s) **COMPRADOR(A,ES)**.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMEIRO - Fica convencionado que havendo diplomas legais modificando a atual política econômica, de forma a re-alinhar o preço ou desconsiderar a suspensão da revisão ou do reajuste, ou permitir menor periodicidade de sua aplicação, a **VENDEDORA** poderá adotar de imediato, sem exclusão de tudo o que acima constou, a nova sistemática, com a revisão e reajuste imediatos das obrigações pecuniárias a cargo do(s) **COMPRADOR(A,ES)**, objeto deste instrumento. Fica também esclarecido que o presente contrato foi firmado pela **VENDEDORA** na expectativa de que seus custos permanecerão estáveis em relação à moeda, de forma a não romper o equilíbrio entre o preço de venda e o preço de custo do imóvel objeto deste instrumento. Sendo assim, as partes, desde já, convencionam, como condição do presente negócio, que, em face do princípio constitucional do respeito ao direito adquirido e ao ato jurídico perfeito, somente se aplicará a este contrato qualquer norma superveniente de congelamento ou deflação, total ou parcial, do saldo devedor e/ou do valor de cada parcela, desde que os valores congelados ou deflacionados não sejam inferiores ao valor do financiamento, respeitando-se inclusive o valor da parcela inicial, inclusive no que tange à apuração de índices negativos de correção das parcelas e do saldo devedor.

I - Na hipótese da **VENDEDORA** aceitar temporariamente, por mera liberalidade, o congelamento ou deflação do valor de alguma prestação, tal fato não caracterizará novação, ficando ajustado, como condição do presente negócio, que o saldo devedor continuará sendo atualizado monetariamente e a diferença entre o valor real de cada prestação e o valor de reposição que o(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** tiver pago a menor será cobrada pela **VENDEDORA** tão logo se encerre, de modo direto ou indireto, o congelamento ou deflação.

PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO - As partes convencionam como condição essencial do presente contrato que, qualquer amortização antecipada, ou quitação voluntária, somente poderá se concretizar desde que cumpridas as seguintes condições:

I - que seja precedida de pré-aviso escrito, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, com indicação precisa da quantia ofertada;

II - a antecipação será feita sobre as últimas parcelas vincendas, atualizadas para a data em que efetivar a antecipação ou liquidação total, levando-se em conta os juros previstos no contrato, ou seja, os juros inclusos nas parcelas vincendas serão abatidos do valor a ser liquidado.

PARÁGRAFO DÉCIMO TERCEIRO - As antecipações de pagamento não implicarão em novação ou modificação dos critérios de reajustamento ou quanto à maneira de pagamento aqui estipulados.

PARÁGRAFO DÉCIMO QUARTO - O(A,S) **COMPRADOR(A,ES)** não poderá(ão) pagar qualquer prestação do saldo do financiamento enquanto não tiverem sido pagas e quitadas aquelas vencidas anteriormente. Se tal fato ocorrer, o pagamento será imputado na liquidação ou amortização da primeira parcela vencida e não paga, e assim sucessivamente, até que todas as parcelas vencidas até aquela data, acrescidas de todos os encargos moratórios aqui previstos, sejam totalmente pagas. Só então, a partir do pagamento de todas as parcelas vencidas, caso tenha restado crédito em favor do(a,s) **COMPRADOR(A,ES)**, o mesmo será revertido afim de possibilitar a quitação antecipada de parcelas vincendas.

PARÁGRAFO DÉCIMO QUINTO - O recibo de pagamento da última parcela vencida não presume quitação das parcelas vencidas anteriormente, quitação tal que deverá ser sempre comprovada, quando exigido, mediante a apresentação do recibo e quitação específicos de cada parcela.

PARÁGRAFO DÉCIMO SEXTO - Fica esclarecido que a quitação do presente negócio só ocorrerá caso não se apure nenhum saldo credor a favor da **VENDEDORA**, a qualquer título.

CLÁUSULA SEXTA - 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, pecuniárias ou não, o(a,s) **COMPRADOR(A,ES)**, de ora avante chamado(a,s) **DEVEDOR (A,ES) FIDUCIANTE(S)**, aliena(m) à **VENDEDORA**, de ora avante chamada **CREDORA FIDUCIÁRIA**, em caráter fiduciário, o imóvel objeto deste instrumento, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514, de 1997.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - A garantia fiduciária ora contratada abrange o(s) imóvel(is) identificado(s) e caracterizado(s) no **CAMPO-III do QUADRO RESUMO** e todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidos, vigorando pelo prazo necessário à reposição integral do capital financiado e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário, permanecendo íntegra até que o(a,s) **FIDUCIANTE(S)** cumpra(m) integralmente todas as demais obrigações contratuais e legais vinculadas ao presente negócio.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Como alienante, em caráter fiduciário, o(a,s) **DEVEDOR(A,ES) FIDUCIANTE(S)**:

a) se pessoa física, declara não estar sujeito à apresentação da CND/INSS, por não ser contribuinte desse órgão;

b) se pessoa física, solteira, viúva, divorciada ou separada judicialmente, declara(m), sob responsabilidade civil e criminal, que o(s) imóvel(eis) aqui objetivado não foi adquirido na constância de união estável, razão pela qual é seu único e exclusivo(s) proprietário(s);
c) se pessoa jurídica, apresenta, neste ato, fotocópia autenticada da CND/INSS e da CQTF/SRF.

PARÁGRAFO TERCEIRO - O(A,s) **DEVEDOR(A,ES) FIDUCIANTE(S)** concorda(m) e está(ão) ciente(s) que o crédito da **CREDORA FIDUCIÁRIA** poderá ser cedido ou transferido, no todo ou em parte, hipótese em que a propriedade fiduciária do imóvel objeto da garantia poderá ser transmitida a novo credor, ficando este sub-rogado em todos os direitos, ações e privilégios, inclusive seguros, permanecendo, porém, a **CREDORA FIDUCIÁRIA**, como única responsável pelas obrigações e pelos deveres imputáveis pela legislação pertinente.

PARÁGRAFO QUARTO - Mediante o registro do contrato de alienação fiduciária ora celebrado, estará constituída a propriedade fiduciária em nome da **CREDORA FIDUCIÁRIA** e efetivar-se-á o desdobramento da posse do(s) imóvel(eis) aqui dado em garantia ao financiamento, objeto da garantia fiduciária aqui contratada, tornando-se o(a,s) **DEVEDOR(A,ES) FIDUCIANTE(S)** possuidor(a,es) direto(a,s) e a **CREDORA FIDUCIÁRIA** possuidora indireta do(s) mesmo(s).

PARÁGRAFO QUINTO - A posse em que estará(ao) investido(a,s) o(a,s) **DEVEDOR(A,ES) FIDUCIANTE(S)** manter-se-á enquanto este(a,s) se mantiver(em) adimplente(s), pelo que se obriga(m) a manter, conservar e guardar o(s) imóvel(eis), a ele(s) incumbindo, ainda, pagar pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre o(s) imóvel(eis), ou que seja inerente à garantia, tais como contribuições devidas à associação que congrega os moradores do conjunto imobiliário, independente de contraprestação direta e se residente no empreendimento. A **CREDORA FIDUCIÁRIA** reserva-se no direito de, a qualquer tempo, exigir comprovantes de pagamento dos referidos encargos fiscais e/ou tributários, ou quaisquer outras contribuições.

PARÁGRAFO SEXTO - Se, eventualmente, a **CREDORA FIDUCIÁRIA** pagar algum dos encargos inerentes ao(s) imóvel(eis) ou à garantia, o(a,s) **DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S)** deverá(ão) reembolsá-la, no prazo máximo e improrrogável de trinta (30) dias, contados do recebimento de sua comunicação, observadas as mesmas penalidades moratórias e conseqüências de eventual inadimplemento das parcelas do financiamento.

PARÁGRAFO SÉTIMO - Querendo o(a,s) **DEVEDOR(A,ES) FIDUCIANTE(S)** executar(em), às suas expensas, acessões ou benfeitorias (úteis, voluptuárias ou necessárias) no(s) imóvel(is), deverão requerer prévia anuência à **CREDORA FIDUCIÁRIA**, a qual poderá, ou não, expressamente anuir, obrigando-se aquele(s) a obter(em) as licenças administrativas necessárias, a CND-INSS e a averbar no Registro de Imóveis ao qual estiver subordinado o(s) imóvel(is), inclusive aumento ou diminuição de área construída.

PARÁGRAFO OITAVO - O(s) **DEVEDOR(A,ES) FIDUCIANTE(S)** poderá(ão) transmitir os direitos de que seja(m) titular(es) sobre o(s) imóvel(is) objeto deste

instrumento, sendo necessário para tanto prévia e expressa anuência da **CREDORA FIDUCIÁRIA** e que o adquirente tenha suas condições sócio-econômicas e cadastrais aprovadas pela **CREDORA FIDUCIÁRIA**, se sub-rogando, o adquirente, integralmente, em todos os direitos e obrigações previstos neste contrato.

PARÁGRAFO NONO - No prazo de trinta (30) dias, a contar da data da liquidação e efetiva quitação da dívida, a **CREDORA FIDUCIÁRIA** emitirá o respectivo termo de quitação (baixa da alienação), o qual ficará à disposição do(s) **DEVEDOR(A,ES) FIDUCIANTE(S)** na sede da mesma, sob pena de multa, devida a este último, equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês, ou fração, sobre o valor do contrato de financiamento, atualizado monetariamente de acordo com o índice aqui estipulado.

PARÁGRAFO DÉCIMO - De posse deste termo de quitação (baixa da alienação), o mesmo deverá ser levado ao cartório de registro de imóveis competente pelo(a,s) **DEVEDOR(A,ES) FIDUCIANTE(S)** e averbado o cancelamento do registro da propriedade fiduciária, consolidando, assim, “na(s) pessoa(s)” do(s) **DEVEDOR(A,ES) FIDUCIANTE(S)**, a plena propriedade do(s) imóvel(is).

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMEIRO - Considerando a alienação fiduciária em garantia:

I - o(s) DEVEDOR(A,ES) FIDUCIANTE(S), em razão de ter(em) alienado fiduciariamente em garantia o(s) imóvel(is) objeto deste instrumento, não poderá(ao) constituir ônus sobre o(s) mesmo(s), o qual, por tal razão, não será objeto de penhora ou quaisquer outros gravames, ainda que determinados por decisões judiciais;

II - a CREDORA FIDUCIÁRIA não poderá constituir ônus sobre o(s) imóvel(is) por ser o mesmo não penhorável, estando vinculado exclusivamente ao financiamento objeto deste instrumento, podendo, porém, livremente dispor dos créditos e recebíveis daí oriundos, conforme estabelece a cláusula primeira.

PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO - Fica a critério exclusivo do(s) **DEVEDOR(A,ES) FIDUCIANTE(S)** a contratação de seguros contra os riscos de morte e invalidez permanente e de danos físicos ao imóvel.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA MORA E DO INADIMPLEMENTO

A mora do(s) DEVEDOR(A,ES) FIDUCIANTE(S) no cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas neste contrato acarretará a responsabilidade pelo pagamento, acrescido ao valor inadimplido, das seguintes penalidades e cobranças abaixo elencadas:

a - atualização monetária, calculada "pro rata die", observado os critérios a seguir:

a.1 - quando o pagamento ocorrer além da data do vencimento da prestação, porém no mesmo mês de vencimento desta, o valor da mesma será atualizado monetariamente, desde o dia de seu vencimento, até o dia de seu efetivo pagamento, mediante incidência diária de 1/30 (um trinta avos) da última variação percentual disponível 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 já previsto. A partir daí, e até o dia em que, nesse mês, for efetuado o pagamento, seus valores serão atualizados monetariamente pelo mesmo critério previsto na letra "a.1", supra;

b - juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia, que incidirão sobre o valor do principal, atualizado monetariamente;

c - multa moratória, de conformidade com as disposições legais, incidente sobre o valor do atraso atualizado monetariamente;

d – Honorários advocatícios, à base de 15% (quinze por cento) sobre o valor do débito, acréscimos e despesas extrajudiciais;

e – Outras despesas incidentes sobre o(s) imóvel(eis), tais como, notificação/intimação dos devedores; tributos incidentes sobre o(s) imóvel(eis); imposto de transmissão de bens imóveis – ITBI; despesas com publicação de edital; entre outras; quando pagas pela **CREDORA FIDUCIÁRIA**.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Após 30 (trinta) dias da data de vencimento da(s) parcela(s) não paga(s), estará(ão) o(a,s) DEVEDOR(A,ES) FIDUCIANTE(S) em atraso com as prestações assumidas nesse instrumento, nos termos do caput do artigo 397 do Código Civil Brasileiro, podendo a CREDORA FIDUCIÁRIA, ou seu cessionário, iniciar o procedimento de intimação e execução da garantia fiduciária, nos termos da Lei nº 9.514/97. Solicitada pela CREDORA FIDUCIÁRIA a realização da intimação ao cartório competente, ainda que não recebida pelo destinatário(a,s), e o início da execução, o(s) DEVEDOR(A,ES) FIDUCIANTE(S) a fim de purgar a mora, deverá(ão) efetuar o pagamento do valor de toda(s) a(s) parcela(s) devida(s) (prestações vencidas e não pagas e as que vierem a vencer no curso da intimação e da execução), devidamente acrescida(s) de todos os encargos moratórios previstos neste contrato, além de todas as despesas da CREDORA FIDUCIÁRIA em função do inadimplemento do(a,s) DEVEDOR(A,ES) FIDUCIANTE(S), judiciais e extrajudiciais, inclusive tributos, taxas e custas cartoriais, contribuições condominiais e/ou associativas, adicionado aos honorários advocatícios.

PARÁGRAFO SEGUNDO - A mora do(a,s) DEVEDOR(A,ES) FIDUCIANTE(S) será ratificada mediante intimação com prazo de quinze (15) dias para sua purgação.

PARÁGRAFO TERCEIRO - O simples pagamento do principal, sem atualização monetária e sem os demais acréscimos moratórios, não exonerará o(a,s) DEVEDOR(A,ES) FIDUCIANTE(S) da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em mora para todos os efeitos legais e contratuais.

PARÁGRAFO QUARTO - O procedimento de intimação obedecerá aos seguintes requisitos:

a) a intimação será requerida pela CREDORA FIDUCIÁRIA, ou seu cessionário, ao Oficial do Registro de Imóveis, indicando o valor vencido e não pago e as penalidades

moratórias aqui previstas;

b) a diligência de intimação será realizada pelo oficial do 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 Tabelionato 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(a,s) DEVEDOR(A,ES) FIDUCIANTE(S) ou por quem deva receber a intimação (seu representante legal ou procurador regularmente constituído);

c) a intimação será feita pessoalmente ao(a,s) DEVEDOR(A,ES) FIDUCIANTE(S), ou a seu representante legal ou a procurador regularmente constituído, sempre no endereço constante deste instrumento, ou noutro expressamente indicado pelo(a,s) DEVEDOR(A,ES) FIDUCIANTE(S);

d) se o destinatário da intimação se encontrar em local incerto e não sabido, ou se recusar a dar recibo ou se furtar ao recebimento, tal atitude será certificada pelo oficial do registro de imóveis ou pelo de títulos e documentos, competindo ao primeiro (oficial do registro de imóveis) 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 local ou noutro de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária;

PARÁGRAFO QUINTO - Purgada a mora, mediante pagamento por intermédio de cheque administrativo, objeto da correspondente compensação bancária, nominativo à CREDORA FIDUCIÁRIA, ou a quem expressamente indicado no requerimento de intimação, perante o Registro de Imóveis, convalidará o contrato de alienação fiduciária, caso em que, nos três dias seguintes, o Oficial entregará à CREDORA FIDUCIÁRIA as importâncias recebidas do(a,s) DEVEDOR(A,ES) FIDUCIANTE(S), a título de principal, atualização monetária, penalidades moratórias e demais despesas, sendo certo que o reembolso das despesas de cobrança e de intimação será diretamente efetuado pelo(a,s) DEVEDOR(A,ES) FIDUCIANTE(S) ao Oficial, em dinheiro ou por intermédio de cheque.

PARÁGRAFO SEXTO - Eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pelo(a,s) DEVEDOR(A,ES) FIDUCIANTE(S) juntamente com a primeira ou com a segunda parcela que se vencer após a purgação da mora.

PARÁGRAFO SÉTIMO - Na hipótese de o(a,s) DEVEDOR(A,ES) FIDUCIANTE(S) deixar(em) de purgar a mora no prazo assinalado, o Oficial do 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 CREDORA FIDUCIÁRIA.

PARÁGRAFO OITAVO - Nos termos do parágrafo 8º (oitavo), do artigo 26 da Lei nº 9.514 de 1.997, incluído nesta pela Lei nº 10.931 de 2004, o(a,s) DEVEDOR(A,ES) FIDUCIANTE(S) pode(m), com a anuência da CREDORA FIDUCIÁRIA, dar seu direito eventual ao imóvel em pagamento da dívida, dispensados os procedimentos

previstos no artigo 27 da Lei nº 9.514 de 1.997.

CLÁUSULA OITAVA - DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL

O imóvel cuja propriedade, deixando de ser resolúvel, se consolidou em nome da **CREDORA FIDUCIÁRIA**, por força da mora não purgada e transformada em inadimplemento absoluto, deverá ser por esta alienado a terceiros, com observância dos procedimentos previstos na Lei n.º 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 em até trinta (30) dias, contados da data do registro da consolidação da plena propriedade, não mais resolúvel, em nome da **CREDORA FIDUCIÁRIA**, devendo ser ofertado pelo valor para esse fim estabelecido neste instrumento e indicado no PARÁGRAFO PRIMEIRO desta Cláusula, abaixo;
- c) o segundo público leilão, se necessário, será realizado em até quinze (15) dias, contados da data do primeiro público leilão, devendo o imóvel ser ofertado pelo valor da dívida adicionado das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, conforme §2º (parágrafo segundo), do artigo 27 da Lei nº 9.514 de 1.997;
- d) os públicos leilões, tanto o primeiro quanto o segundo, serão anunciados nos mesmos editais, publicados por três dias consecutivos, ao menos, em um dos jornais de maior circulação local ou noutro de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária, para a realização do primeiro público leilão, e, não havendo arrematação neste, consignando a data de realização do segundo público leilão;
- e) a **CREDORA FIDUCIÁRIA**, já como titular de domínio pleno do imóvel, e não mais resolúvel, transmitirá o domínio e a posse, indireta ou direta, do imóvel ao licitante vencedor;

f) se o imóvel estiver locado, a locação será denunciada imediatamente, ofertando-se ao locatário, na forma da lei, o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Para fins do leilão extrajudicial, as partes adotam os seguintes conceitos:

a) valor do imóvel, para fins de realização do primeiro público leilão, o maior dos dois abaixo:

a.1) o valor de mercado do imóvel, assim considerado o preço da presente compra e venda, estipulado no **Item A.1 do CAMPO-IV do QUADRO RESUMO**, devidamente atualizado pelo índice eleito e utilizado neste instrumento para atualizar monetariamente o saldo devedor do financiamento, desde a data de assinatura do presente instrumento até a data de publicação do primeiro edital de leilão;

a.2) ou, o valor total da dívida do(a,s) **DEVEDOR(A,ES) FIDUCIANTE(S)** com a **CREDORA FIDUCIÁRIA**, caso esse seja superior ao valor apurado nos termos do subitem a.1. acima. Considera-se valor total da dívida o disposto no parágrafo segundo,

abaixo:

PARÁGRAFO SEGUNDO - Será considerado como valor total da dívida do(a,s) **FIDUCIANTE(S)** com a **FIDUCIÁRIA** a soma das seguintes importâncias:

I - valor do saldo devedor, nele incluídas as parcelas e os prêmios de seguro vencidos e não pagos, atualizados monetariamente até o dia do leilão e acrescidas das penalidades moratórias previstas e despesas abaixo elencadas;

II - mensalidades das taxas de contribuição (valores vencidos e não pagos até a data do leilão) devidos ao Loteamento Fechado Jardins Veneza, ou entidade assemelhada;

III - despesas de água, luz, força e gás (valores vencidos e não pagos até a data do leilão), se for o caso;

IV – IPTU/ITU e outros tributos, taxas ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos até a data do leilão), se for o caso;

V - todas as despesas da **CREDORA FIDUCIÁRIA** decorrentes da presente execução, especialmente custas cartorárias, judiciais e/ou extrajudiciais, despesas com notificação e/ou intimação, publicação dos editais de leilão e/ou intimação, honorários do leiloeiro, e toda e qualquer outra despesa, independente da natureza;

VI - Qualquer tributo com fato gerador idêntico e/ou semelhante ao da antiga contribuição - CPMF, incidente sobre todos os pagamentos efetuados pela **CREDORA FIDUCIÁRIA**, em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia ao(a,s) **DEVEDOR(A,ES) FIDUCIANTE(S)**;

VII - Imposto de transmissão – ITBI/ISTI que eventualmente tenha sido pago pela **CREDORA FIDUCIÁRIA**, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento do(a,s) **DEVEDOR(A,ES) FIDUCIANTE(S)**, e/ou aquele pago pela **CREDORA FIDUCIÁRIA**, caso for preciso promover o registro deste instrumento.

VIII – Honorários advocatícios, à base de 15% (quinze por cento) sobre o valor do débito, acréscimos e despesas extrajudiciais;

VII – Outras despesas incidentes sobre o imóvel realizadas pela **CREDORA FIDUCIÁRIA** no decorrer da execução administrativa.

PARÁGRAFO TERCEIRO - No primeiro público leilão, conforme acima disposto, o valor do lance mínimo corresponderá ao valor de mercado do imóvel, calculado nos termos do item **a.1** acima, ou ao valor da dívida, calculada pelas disposições do item **a.2** retro, aquele valor que for maior, sendo que:

I - caso não haja arrematante, ou o lance ofertado seja inferior ao valor mínimo estipulado, passa-se à realização do segundo público leilão;

II - sendo o maior lance ofertado idêntico ou superior ao valor mínimo estabelecido, a dívida do(a,s) **DEVEDOR(A,ES) FIDUCIANTE(S)** se fará extinta e a **CREDORA FIDUCIÁRIA** restituirá ao(a,s) mesmo(a,s) a quantia que sobejar (a diferença entre o lance ofertado e o valor da dívida).

PARÁGRAFO QUARTO - No segundo público leilão o valor do lance mínimo corresponderá ao valor da dívida do(a,s) **DEVEDOR(A,ES) FIDUCIANTE(S)** com a **CREDORA FIDUCIÁRIA**, calculada pelas disposições do item **a.2** retro, sendo que:

I - caso não haja arrematante, ou o lance ofertado seja inferior ao valor mínimo estipulado, considerar-se-á extinta a dívida do(a,s) **DEVEDOR(A,ES) FIDUCIANTE(S)** com a **CREDORA FIDUCIÁRIA**, não havendo qualquer quantia a ser restituída por esta última àquele(a,s), seja a que título for;

II - sendo o maior lance ofertado idêntico ao valor mínimo estabelecido, a dívida do(a,s) **DEVEDOR(A,ES) FIDUCIANTE(S)** se fará extinta e a **CREDORA FIDUCIÁRIA** nenhuma quantia restituirá ao(a,s) mesmo(a,s), seja a que título for;

III - sendo o maior lance ofertado superior ao valor mínimo estabelecido, a dívida do(a,s) **DEVEDOR(A,ES) FIDUCIANTE(S)** se fará extinta e a **CREDORA FIDUCIÁRIA** restituirá ao(a,s) mesmo(a,s) a quantia que sobejar (a diferença entre o lance ofertado e o lance mínimo estipulado).

PARÁGRAFO QUINTO - 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 pela **CREDORA FIDUCIÁRIA**.

PARÁGRAFO SEXTO - Na hipótese de a propriedade do imóvel dado em garantia se consolidar em nome da **CREDORA FIDUCIÁRIA**, a indenização por benfeitorias nunca será superior ao saldo que sobejar, se sobejar, depois de deduzidos todo o saldo dívida e demais acréscimos legais, sendo que, não havendo a venda do imóvel no leilão, não haverá nenhum direito de indenização pelas benfeitorias.

PARÁGRAFO SÉTIMO - Havendo arrematante em qualquer dos leilões, a **CREDORA FIDUCIÁRIA**, no prazo máximo de 05 (cinco) dias, contados da data da arrematação, ofertará ao(a,s) **DEVEDOR(A,ES) FIDUCIANTE(S)** termo de quitação e exoneração da dívida. Sobejando importância a ser restituída ao(a,s) **DEVEDOR(A,ES) FIDUCIANTE(S)**, a **CREDORA FIDUCIÁRIA** disponibilizará tal diferença àquele(a,s), em prazo coincidente, 05 (cinco) dias contados da data da arrematação, considerado neste importe incluído o valor da indenização das benfeitorias, nos termos do parágrafo 4º, do artigo 27 da Lei nº 9.514 de 1.997. Não comparendo o(a,s) **DEVEDOR(A,ES) FIDUCIANTE(S)** neste prazo, ou, se comparendo, se negar a receber o valor que sobejou, a **CREDORA FIDUCIÁRIA** realizará depósito consignado extrajudicial e/ou judicial, conforme preceitos da legislação processual civil em vigor.

PARÁGRAFO OITAVO - A **CREDORA FIDUCIÁRIA** manterá em seus escritórios, à disposição do(a,s) **DEVEDOR(A,ES) FIDUCIANTE(S)**, a correspondente prestação de contas pelo período de doze (12) meses, contados da realização do leilão (primeiro ou segundo).

PARÁGRAFO NONO - O(a,s) **DEVEDOR(A,ES) FIDUCIANTE(S)** deverá(ão) restituir o imóvel, deixando-o livre e desimpedido de pessoas e coisas, em até trinta (30) dias, contados da data da realização do leilão (primeiro ou segundo). Deverá ainda, nos termos do artigo 37-A, da Lei nº 9.514 de 1.997, pagar à **CREDORA FIDUCIÁRIA**, ou a quem vier a sucedê-la, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a 1% (um por cento) do preço do imóvel, estipulado no **Item A.1 do CAMPO-IV do QUADRO RESUMO** deste instrumento, devidamente atualizado pelo mesmo índice aqui eleito, computado e exigível desde a data da alienação em leilão até a data em que a **CREDORA FIDUCIÁRIA**, ou seus sucessores, vier a ser imitada na posse do imóvel. Se obriga, também, pelo pagamento de todas as mensalidades associativas, foro, água, luz e gás, incorridas após a data da realização do público leilão; de todas as despesas necessárias à reposição do imóvel ao estado em que o recebeu; e de toda e qualquer outra despesa que a **CREDORA FIDUCIÁRIA** ou seus sucessores venham a assumir a fim de se imitirem na posse do imóvel.

PARÁGRAFO QUARTO - O(a,s) **DEVEDOR(A,ES) FIDUCIANTE(S)** qualificado(a,s) neste instrumento, declaram-se solidariamente responsáveis por todas as obrigações assumidas perante a **CREDORA FIDUCIÁRIA**, e mútua e reciprocamente, se constituem procuradores um do outro, para fins de receberem citações, intimações e interpelações de qualquer procedimento, seja judicial ou extrajudicial, decorrente do presente contrato, de modo que, realizada a citação ou intimação na pessoa de qualquer um deles, estará completo o quadro citatório, ainda e principalmente que os mesmos sejam casados entre si, independente do regime de casamento dos mesmos.

PARÁGRAFO QUINTO - Na hipótese de ser apenas um adquirente fica sem efeito o parágrafo anterior.

PARÁGRAFO SEXTO - Além dos casos previstos neste contrato 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(a,s) **DEVEDOR(A,ES) FIDUCIANTE(S)** faltar(em) ao pagamento de qualquer prestação de capital, ou de qualquer outra quantia por ele devida em decorrência do presente contrato;
- b) em caso da falência, recuperação judicial ou extrajudicial, tanto requeridas quanto concedidas, concurso de credores ou insolvência do(a,s) **DEVEDOR(A,ES) FIDUCIANTE(S)**;
- c) se não forem mantidos em dia os pagamentos de todos os tributos, impostos, taxas ou quaisquer outras contribuições, condomínios, contribuições associativas, foro, lançadas ou de responsabilidade do imóvel;
- d) se forem prestadas informações ou declarações falsas neste instrumento;
- e) se ocorrer cessão ou transferência, pelo(a,s) **DEVEDOR(A,ES) FIDUCIANTE(S)**, de seus direitos e obrigações decorrentes deste contrato ou cessão, empréstimo, locação, promessa de venda, alienação do imóvel ou constituição sobre o mesmo de qualquer ônus, seja de que natureza for, sem a devida e expressa anuência da **CREDORA FIDUCIÁRIA**;
- f) se ocorrer a distribuição de ação desapropriatória;
- g) se o(a,s) **DEVEDOR(A,ES) FIDUCIANTE(S)** não mantiver(em) o imóvel em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, ou realizar(em), sem o prévio e expreso consentimento da **CREDORA FIDUCIÁRIA**, obras de demolição, alteração ou acréscimo, que comprometam a manutenção ou realização da garantia;
- h) se houver infração a qualquer cláusula do presente contrato;
- i) se houver desfalque ou perda da garantia fiduciária, inclusive em virtude de depreciação ou deterioração do imóvel, desde que o(a,s) **DEVEDOR(A,ES) FIDUCIANTE(S)** não efetive o reforço da garantia;
- j) se houver qualquer ato de constrição sobre o imóvel ou decretação de qualquer medida judicial ou administrativa que, de algum modo o atinja no todo ou em parte.

PARÁGRAFO SÉTIMO - Na hipótese de desapropriação, total ou parcial, do imóvel, a **CREDORA FIDUCIÁRIA**, como proprietária, ainda que em caráter resolúvel, será a única e exclusiva beneficiária da justa e prévia indenização paga pelo poder expropriante.

PARÁGRAFO OITAVO - Se, no dia de seu recebimento pela **CREDORA FIDUCIÁRIA**, a justa e prévia indenização for superior ao valor da dívida, tal como definido neste contrato, para fins do leilão extrajudicial, a importância que sobejar será

entregue ao(a,s) **DEVEDOR(A,ES) FIDUCIANTE(S)** na forma disciplinada neste contrato; se inferior ao valor da dívida, tal como definido neste contrato, para fins do leilão extrajudicial, a dívida do(a,s) **DEVEDOR(A,ES) FIDUCIANTE(S)** se fará extinta e a **CREDORA FIDUCIÁRIA** nenhuma quantia restituirá ao(a,s) mesmo(a,s), seja a que título for.

PARÁGRAFO NONO - Integra o presente instrumento a certidão (expedida há não mais do que trinta dias) de propriedade, negativa de ônus e de alienações, expedida Cartório do 1º Ofício da 1ª Zona de Vila Velha – ES.

PARÁGRAFO DÉCIMO - O(a,s) **DEVEDOR(A,ES) FIDUCIANTE(S)** se obriga(m) a comunicar à **CREDORA FIDUCIÁRIA**, a qualquer tempo:

a) qualquer mudança de seu estado civil, se pessoa física;
b) qualquer mudança de tipo societário, ou fusão, cisão e incorporação, se pessoa jurídica.
c) qualquer mudança no endereço de sua residência principal. **Mudando de endereço o(a,s) **DEVEDOR(A,ES) FIDUCIANTE(S)** e não comunicando, expressamente, tal fato à **CREDORA FIDUCIÁRIA**, por meio idôneo de comunicação que possibilite registro eficaz, certificando-se ainda do recebimento desta comunicação pela **CREDORA FIDUCIÁRIA**, esta última realizará toda e qualquer comunicação, judicial e/ou extrajudicial, no endereço constante neste instrumento ou no mais recente fornecido pelo(a,s) **DEVEDOR(A,ES) FIDUCIANTE(S)**.**

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMEIRO - O(a,s) **DEVEDOR(A,ES) FIDUCIANTE(S)** responde(m) por todas despesas decorrentes da presente compra venda e do financiamento com alienação fiduciária em garantia aqui contratados, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da Municipalidade, de propriedade, as necessárias à sua efetivação e as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Tabelionato de Notas e de Registro de Imóveis, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação, que venha a ser cobrado ou criado, mesmo que o pagamento caiba, por lei ou convenção, à **CREDORA FIDUCIÁRIA**.

PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO - O(a,s) **DEVEDOR(A,ES) FIDUCIANTE(S)** obriga(m)-se, expressamente, a incluir em eventuais contratos de locação do(s) imóvel(is), desde que expressamente autorizado(s) pela **CREDORA FIDUCIÁRIA** (não estando esta obrigada a conceder tal autorização), na forma deste contrato, cláusulas que informem ao então locatário que:

I - a propriedade fiduciária do imóvel é da **CREDORA FIDUCIÁRIA**;

II - que o valor das benfeitorias e acessões, de qualquer espécie ou natureza, introduzidas no imóvel, passarão a integrar o valor do lance vencedor em leilão, não podendo ser pleiteado qualquer direito de indenização ou retenção do imóvel, independente da alegação ou pretexto;

III - obrigue o(a,s) futuro(a,s) locatário(a,s) ou usuário(a,s) a cumprir(em) e fazer(em) cumprir as disposições constantes do **parágrafo sétimo, do Artigo 27º e Artigo 37-B, da Lei 9.514/97**, e suas eventuais alterações, que tratam do prazo para denúncia da locação em caso de consolidação da propriedade em nome da **CREDORA FIDUCIÁRIA** e ineficácia integral do contrato de locação celebrado, ou prorrogado por prazo superior a

12 (doze) meses;

IV - a inexistência de qualquer direito de preferência e/ou continuidade da locação pelo inquilino, caso ocorra a consolidação da propriedade plena em nome da **CREDORA FIDUCIÁRIA** e/ou a alienação do imóvel a terceiros, em leilão público extrajudicial;

V - obrigando, ainda, o(a,s) locatário(a,s) ou usuário(a,s) a cumprir(em) as normas da Convenção do Condomínio e/ou da Associação de Moradores.

PARÁGRAFO DÉCIMO TERCEIRO - O(a,s) **DEVEDOR(A,ES) FIDUCIANTE(S)** declara(m) ter pleno conhecimento do teor da Lei nº 7.433/85, dispensando neste ato a apresentação das certidões referidas na aludida lei. Declara(m), sob as penas da lei, que não está(ão) vinculado(s) como empregador(es) ao INSS - Instituto Nacional do Seguro Social, bem como não ser(em) produtor(es) rural(is), não estando, assim, incurso(s) nas restrições da legislação pertinente.

PARÁGRAFO DÉCIMO QUARTO - O(a,s) **DEVEDOR(A,ES) FIDUCIANTE(S)** se responsabiliza(m) pelas seguintes declarações que consubstanciam condições prévias à assinatura do presente contrato, obrigando-se a comprova-las se e quando solicitado(a,s) pela **CREDORA FIDUCIÁRIA**:

a - inexistência de responsabilidade oriunda de tutela, curatela ou testamentária porventura a seu cargo;

b - inexistência de débitos fiscais, protestos cambiais ou quaisquer ações contra si ajuizadas que possam afetar os direitos da **CREDORA FIDUCIÁRIA**;

c - veracidade das informações sobre sua identidade, estado civil, nacionalidade, profissão, endereço, cadastro fiscal e econômico-financeiro;

d - em se tratando de imóvel integrante de condomínio, estão quitadas todas as suas obrigações condominiais relativas ao mesmo, existentes até a presente data.

PARÁGRAFO DÉCIMO QUINTO - Para efeitos fiscais e de registro as partes declaram que o preço certo e ajustado para a venda e compra é o constante do **Item A.1 do CAMPO IV do QUADRO RESUMO.**

PARÁGRAFO DÉCIMO SEXTO - A **CREDORA FIDUCIÁRIA** apresenta a Certidão Negativa de Débito - CND e a Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais, Administrados pela Secretaria da Receita Federal, ambas anexas ao presente.

CLÁUSULA DÉCIMA - DO(A,S) FIEL(ÉIS) DEPOSITÁRIO(A,S)

Necessitando a **CREDORA FIDUCIÁRIA** de utilizar-se dos meios de que dispõe por força deste instrumento para haver o seu crédito, poderá, a critério seu, requerer vistoria "**REI PERPETUA AD MEMORIAN**", a fim de estabelecer responsabilidade quanto à integridade do(s) imóvel(is), e, a partir de então, nomeado estará o(a,s) **DEVEDOR(A,ES) FIDUCIANTE(S)**, seus herdeiros ou sucessores, por força deste instrumento, como **FIEL(ÉIS) DEPOSITÁRIO(A,S) do(a,s) imóvel(is), nos termos dos Artigos 627 à 629 do Código Civil Brasileiro, até que o(s) imóvel(is) seja(m) desocupado(s) e entregue(s) a quem o(s) tiver(em) arrematado(s), no primeiro ou segundo leilões acima previstos.**

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA ENTREGA E RESPONSABILIDADES

Todos os impostos, taxas e contribuições, que incidam sobre o(s) imóvel(is) objeto do presente contrato, serão suportados, a partir da data da proposta de compra e venda que antecedeu esta, exclusivamente pelo(a,s) **DEVEDOR(A,ES) FIDUCIANTE(S)** ora avante chamado(a,s) **COMPRADOR(A,ES)**, mesmo que lançados ou cobrados em nome da **CREatora FIDUCIÁRIA** ora avante chamada **VENDEDORA** ou de terceiros, exceto a taxa condominial ao “**LOTEAMENTO FECHADO JARDINS VENEZA**”, a qual será suportada pelo(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** a partir da data estabelecida na alínea b. O(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** desde já fica(m) ciente(s) que o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana e/ou Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana incidente sobre o(s) imóvel(is) objeto deste instrumento será de sua responsabilidade a partir da assinatura da proposta de compra e venda que a esta antecedeu ou da data consignada nesta mesma proposta.

a) - O empreendimento será executado em uma única etapa, tendo início em OUTUBRO/2011, devendo a sua entrega ocorrer até o último dia do mês de OUTUBRO/2014.

b) - As contribuições ao “**LOTEAMENTO FECHADO JARDINS VENEZA**” deverão ser pagas pelos **COMPRADOR(A,ES)** a partir da data de entrega do empreendimento, de forma que, se a data de entrega prevista na alínea acima for antecipada ou atrasada, a data, a partir da qual as contribuições serão devidas, se antecipará ou atrasará na mesma proporção.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Fica estipulado como prazo de tolerância de atraso para entrega do empreendimento o período de 06 (seis) meses, contados a partir da data pactuada acima (**último dia do mês de OUTUBRO de 2014**). Caso o atraso supere este prazo de tolerância, obriga-se a **VENDEDORA** a pagar ao(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** a multa contratual de 1% (um por cento) sobre o valor pago, por mês atrasado.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Não serão considerados, porém, no que tange à contagem do prazo de atraso objetivando o pagamento da multa acima prevista, os atrasos ocasionados por motivo de caso fortuito e/ou força maior, devidamente comprovados ou notórios, arrolando-se entre eles de forma meramente exemplificativa:

- I - greves parciais ou gerais de indústria da construção civil ou outros setores industriais ou comerciais que possam afetar direta ou indiretamente a execução da obra;
- II - suspensão ou falta de transportes;
- III - falta de materiais na praça;
- IV - chuvas prolongadas que impeçam ou dificultem etapas importantes da obra;
- V - demora nas execuções dos serviços públicos que são próprios das empresas concessionárias;
- VI - falta ou racionamento de água, energia elétrica ou combustível;
- VII - guerras, revoluções, epidemias ou quaisquer calamidades públicas que impeçam ou reduzam o ritmo da obra;
- VIII - embargo da obra por terceiros ou pelos poderes públicos;
- IX - exigências dos poderes públicos decorrentes de legislação superveniente, etc. e em especial no caso do(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** deixar(em) de cumprir, nas épocas próprias, quaisquer obrigações assumidas no presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Em virtude das peculiares características do empreendimento, constituiu-se uma associação sob a denominação “**ASSOCIAÇÃO JARDINS VENEZA**”, a qual tem, dentre outras, a finalidade de conservar e fazer a manutenção das áreas públicas internas ao empreendimento, cabendo-lhe, ainda, representar os seus associados perante os poderes públicos, bem como preservar as características urbanísticas do empreendimento de acordo com as restrições urbanísticas e condições especiais de uso do **LOTEAMENTO FECHADO JARDINS VENEZA**, resguardando, ainda, o ambiente de tranquilidade, salubridade e desenvolvimento do bem-estar de todos os associados e moradores.

PARÁGRAFO SEGUNDO - O **LOTEAMENTO FECHADO JARDINS VENEZA** foi empreendido nos moldes e utilizando-se da filosofia e conceito empregados nos residenciais horizontais **JARDINS** pelas empresas do **Grupo FGR**, sendo a utilização da marca designativa **JARDINS** uma concessão do **Grupo FGR** à **ASSOCIAÇÃO JARDINS VENEZA** e aos futuros condôminos.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Em função disto, e tendo em vista o interesse da **FGR** em proporcionar o melhor e mais alto padrão ao **LOTEAMENTO FECHADO JARDINS VENEZA** e a melhor qualidade de vida a todos os moradores, tem-se como condição essencial do presente instrumento a observância, pelo(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** e/ou seus sucessores, das disposições contidas no Estatuto Social da Associação Jardins Veneza, registrado junto ao Cartório do 1º Ofício da 1ª zona de Vila Velha - ES, e, especialmente, aquelas constantes do Regimento Interno da Associação Jardins Veneza.

PARÁGRAFO QUARTO - Não obstante estejam os mesmos registrados, e, portanto, gozarem, conforme a legislação pertinente, de efeito “*erga omnes*”, não podendo ser alegado por pessoa alguma desconhecimento de seus termos e disposições, o(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** declara(m) expressamente ter(em) recebido cópia da **VENDEDORA**, anexada ao complexo de documentos denominado **MANUAL DO USUÁRIO**, tanto do Estatuto da Associação Jardins Veneza quanto do Regimento Interno desta associação.

PARÁGRAFO QUINTO - Por fim, tendo sido registrados anteriormente à assinatura do presente instrumento, tanto o Estatuto da Associação Jardins Veneza quanto o Regimento Interno desta associação, poderão ter sofrido ou virem a sofrer, de tempos em tempos, alterações, modificações e re-adequações necessárias, de forma que, tais alterações serão consideradas sempre ratificadas por aqueles que assinam o presente instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS ALTERAÇÕES

O(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** autoriza(m) expressamente a **VENDEDORA** a realizar quaisquer alterações que, por motivo de ordem técnica, se impuserem ao(a,s) imóvel(is) objeto da presente, e nos demais imóveis integrantes do Loteamento, inclusive no que se refere a restrições, dimensão e traçado dos lotes, áreas comuns ou vias de circulação, respectivas medidas perimétricas e da superfície, promovendo, se necessário, as alterações cabíveis no Cartório de Registro de Imóveis competente, independentemente

da anuência, concordância ou interveniência dele(a,s), **COMPRADOR(A,ES)**, cuja anuência somente será exigida quando relacionada diretamente com o imóvel objeto deste contrato. Fica a **VENDEDORA** investida de plenos poderes para submeter todo o Loteamento, ou parte dele, à orientação pertinente a loteamento de tipo fechado, com as correlatas responsabilidades.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DO MANDATO

O(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** em caráter irrevogável, como condição do negócio, na forma do artigo 684 do Código Civil Brasileiro, desde já, nomeia(m) e constitui(em) a **VENDEDORA** sua bastante procuradora para o fim especial de, se necessário, perante quaisquer Repartições Públicas Federais, Estaduais e Municipais, Autarquias e Sociedades de Economia Mista ou Paraestatais, Concessionárias e Permissionárias de Serviços Públicos, enfim, perante todos os órgãos da administração direta e indireta pertinentes, para tratar de assuntos relacionados ao Loteamento e do(s) imóvel(is) objeto do presente instrumento, podendo, para tal fim, assinar quaisquer requerimentos, documentos, e tudo o mais que se fizer necessário, inclusive e principalmente, perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, requerendo o registro de eventuais alterações no Memorial de Loteamento, conforme autorizado na cláusula anterior; e mais poderes especiais para junto ao poder público municipal requerer a guia do imposto de transmissão (ITBI), ou mesmo propor a competente ação administrativa de restituição e/ou cancelamento deste mesmo tributo, podendo para tanto, assinar requerimentos, documentos e outros instrumentos, e o que mais se fizer necessário; e, especialmente perante o Cartório de Registro de Imóveis competente com o intuito de, se necessário, registrar o presente instrumento; e tomar todas as demais providências necessárias para a execução da garantia fiduciária aqui concedida, em qualquer órgão necessário para tanto; podendo substabelecer o presente mandato.

Visto do(a,s) COMPRADOR(A,ES):

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
COMPRADOR(A,ES)

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
COMPRADOR(A,ES)

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - AUTORIZAÇÃO PARA PLANTÃO DE VENDAS

O(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** concorda(m), desde já, que a **VENDEDORA** mantenha no local do empreendimento, até a venda total das unidades, corretores de plantão, faixas e placas de promoção e visitação pública.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - MEMORIAL DESCRITIVO E EXECUÇÃO DE OBRAS

MEMORIAL DESCRITIVO - JARDINS VENEZA

- 1. LOTES:** Os lotes serão entregues demarcados.
- 2. MARCOS:** Os lotes serão demarcados com marcos. Tais demarcações somente serão

executadas pela Empreendedora quando do término das obras de urbanização, de forma que, na ocasião de entrega aos adquirentes, os mesmos deverão constatar a exatidão da demarcação realizada.

IMPORTANTE: Tendo em vista que os marcos utilizados estarão expostos a situações adversas (rodas de veículos, escavações próximas, etc.) que, eventualmente poderão provocar seu deslocamento físico, ocorrências estas impossíveis de serem fiscalizadas, necessário se faz que os adquirentes realizem conferência, quando da utilização definitiva do imóvel, evitando transtornos futuros que poderão daí advir.

3. TERRAPLENAGEM: Os serviços de terraplenagem serão executados de maneira a compensar cortes e aterros. Desta forma, o produto final, ou seja, o lote poderá ter no subsolo cortes, aterros e, ainda, terrenos naturais de diversos tipos geológicos. Assim sendo, cada lote tem conformação, características e especificações próprias que, por ocasião da sua utilização para construção, deverá o adquirente analisar, fazendo sondagens para compatibilizar o projeto estrutural, o disciplinamento das águas e todas as demais medidas pertinentes, de forma a evitar prejuízos às construções em seu imóvel ou em imóveis de terceiros.

4. PAVIMENTAÇÃO: Será executada pavimentação interna com asfalto tipo CBUQ, conforme projeto e de acordo com o tráfego previsto.

5. SARJETAS: As laterais da pista de rolamento serão entregues com sarjetas, para o escoamento das águas pluviais.

6. GALERIAS DE ÁGUAS PLUVIAIS: O empreendimento será dotado de galerias de águas pluviais, devidamente calculadas em função das áreas das bacias de contribuição, conforme os projetos aprovados. A coleta se dará por meio de bocas-de-lobo em número, tipos e dimensões previstas nos projetos aprovados.

7. ÁGUA E ESGOTOS: A Empreendedora executará a rede coletora de esgotos conforme projetos aprovados. Executará, ainda, a rede de água, em bitolas variadas, conforme projetos aprovados, interligando-a diretamente ao sistema da CESAN. As redes de água e esgoto do residencial poderão ser “doadas” à CESAN. Caso tal doação não se concretize, a manutenção destes sistemas ficará a cargo da administração do residencial. Ficará a cargo do comprador interligar sua edificação às redes.

8. ENERGIA: A rede de distribuição de energia elétrica no residencial será executada pela Empreendedora, do tipo aérea, sendo interligada ao sistema da ESCELSA, a qual fornecerá a energia elétrica a ser consumida. O sistema executado pela empreendedora será “doado” à ESCELSA. Caso esta doação não se concretize, a manutenção do sistema ficará a cargo da administração do residencial. O comprador deverá interligar sua edificação à rede de energia elétrica.

9. AJARDINAMENTO E ARBORIZAÇÃO: Todas as praças serão urbanizadas com árvores, arbustos e/ou forrações (espécies de pequeno porte). As quadras dos lotes terão em sua área plantio de gramínea. O paisagismo em geral será entregue ainda em formação.

10. FECHAMENTO DO PERÍMETRO: Todo o perímetro será fechado por muro de alvenaria, em bloco de concreto, por gradil metálico ou alambrado. Ao longo de todo o perímetro será implantada cerca elétrica, sobre o muro ou gradil metálico ou sobre o alambrado, sinalizada e seguindo todas as normas e leis vigentes para este tipo de construção.

11. COMPLEXO DE PORTARIA: A Portaria do Condomínio Jardins Veneza, situada à Avenida dos Jardins, s/n, na Rodovia do Sol, Km 21, Vila Velha - ES, é constituída por: Bloco de Administração, Bloco de Serviço, Guarita Principal e Guarita de Serviço. O complexo da portaria será executado conforme o projeto aprovado pela prefeitura.

12. AREAS DE ESPORTES / LAZER:

- **03 (três) Quadras de Tênis**, construídas em saibro, cercadas por alambrados e iluminadas;
- **01 (uma) Quadra Poliesportiva**, com piso em concreto polido, pintada, cercada por alambrado e iluminada;**02 (dois) Campos de Futebol Society**, gramados, cercados por alambrados e iluminados;**01 (um) Mini-golf**;
- **01 (uma) Sala de Ginástica (Fitness)**, contendo 06 (seis) equipamentos;
- **01 (uma) Piscina Esportiva**, para a prática de atividades esportivas, coberta e aquecida;
- **01 (uma) Pista de Cooper**, com aproximadamente 2.500 m (dois mil e quinhentos metros) de extensão, executada em concreto;
- **02 (duas) Estações de Ginástica**;
- **04 (quatro) Parques Infantis**, dotados de equipamentos (brinquedos) e executados em piso de areia;
- **Ruas de Lazer**, executadas conforme projeto aprovado junto à Prefeitura Municipal de Vila Velha e dotadas de bancos, iluminação e paisagismo em formação.

13. SEGURANÇA: O empreendimento será equipado com 01 (um) veículo Standard 1000cc e 02 (duas) motos 125cc, para utilização em serviço de segurança móvel, sendo que estes veículos serão fornecidos pela Empreendedora à Associação quando da conclusão do empreendimento.

O pedido e o prazo de ligação individual dos serviços públicos ou concessionários de serviços públicos obedecerão às normas das respectivas concessionárias ou empresas responsáveis, correndo todas as despesas de ligações por conta exclusiva dos adquirentes/proprietários que deverão solicitar tais providências diretamente às concessionárias e/ou permissionárias.

O pedido e o prazo de ligação individual dos serviços públicos ou concessionários de serviços públicos obedecerá às normas das respectivas concessionárias ou empresas responsáveis, correndo todas as despesas de ligações por conta exclusiva dos adquirentes/proprietários que deverão solicitar tais providências diretamente às concessionárias e/ou permissionárias.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DA “ASSOCIAÇÃO JARDINS VENEZA”

No interesse dos moradores do Loteamento Fechado **JARDINS VENEZA**, em virtude das peculiares características do empreendimento, nos termos da Lei, constituiu-se uma associação sob a denominação **“ASSOCIAÇÃO JARDINS VENEZA”**, a qual tem, dentre outras, mediante o recebimento, a seu favor, da outorga de concessão da Prefeitura Municipal de Vila Velha-ES do direito real de uso das vias de circulação, das Áreas Públicas Municipais internas e equipamentos públicos internos integrantes do citado empreendimento, a finalidade de conservar e fazer a manutenção destes bens públicos, cabendo-lhe, ainda, representar os seus associados perante os poderes públicos, bem

como preservar as características urbanísticas do empreendimento de acordo com as restrições urbanísticas e condições especiais de uso do loteamento fechado **JARDINS VENEZA**.

O Estatuto da “**ASSOCIAÇÃO JARDINS VENEZA**” encontra-se devidamente registrado junto ao ao Registro de Títulos e Documentos e Registro Civil de Pessoas Jurídicas de Vila Velha-ES, razão pela qual goza, conforme a legislação pertinente, de efeito “*erga omnes*”, não podendo ser alegado por pessoa alguma desconhecimento de seus termos e disposições.

Ademais, o(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** declara(m) expressamente ter(em) recebido o mesmo da **VENDEDORA**, obrigando-se a atender(em) as disposições desse estatuto.

Por fim, tendo sido registrado anteriormente à assinatura do presente instrumento, o estatuto da “**ASSOCIAÇÃO JARDINS VENEZA**” poderá sofrer, de tempos em tempos, alterações, modificações e re-adequações necessárias, de forma que, tais alterações serão consideradas sempre ratificadas por aqueles que assinem o presente instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DO FORO

As partes do presente instrumento elegem o Foro da Comarca de Vila Velha-Es como o competente para dirimir todas e quaisquer questões eventualmente originadas do presente contrato, preterindo-se qualquer outro por mais privilegiado que seja ou que venha ser, pagando a parte perdedora, ao patrono da vencedora, honorários advocatícios desde já fixados em 10% (dez por cento) do valor da causa, tanto em fase judicial quanto extrajudicial.

E por se acharem assim justos e contratados assinam o presente instrumento, as partes, em 03 (três) vias de igual teor, forma e valia, na presença das testemunhas adiante, para que do mesmo emanem os efeitos legais.

Vila Velha-ES, xx de xxxxxx de xxxxxx.

FGR URBANISMO VILA VELHA S/A-SPE
VENDEDORA e CREDORA FIDUCIÁRIA

COMPRADOR(A,ES) ou
DEVEDOR(A,ES) FIDUCIANTE(S)

COMPRADOR(A,ES) ou
DEVEDOR(A,ES) FIDUCIANTE(S)

TESTEMUNHAS:

1. _____
CPF:

2. _____
CPF: