

**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:

### **Loteamento Fechado denominado “Jardins Capri”**

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 S/A**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.171.304/0001-47, com sede na Av. Primeira Avenida, Quadra 01-B, Lote 17, Sala 36, Condomínio Cidade Empresarial, Bairro Cidade Vera Cruz, Aparecida de Goiânia-GO, neste ato representada por seus bastante procuradores **ADONIRAM GOMES MAGALHÃES**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Carteira de Habilitação nº 01.563.629.219 DETRAN/GO, RG 38891-D CREA-RJ, e inscrito no C.P.F./M.F. sob o nº 596.403.327-04; **HILDA MARTINS DE QUEIROZ**, brasileira, solteira, contadora, portadora da Cédula de Identidade nº 1221840 SSP/GO e inscrita no CPF/MF sob o nº 246.296.421-53; **CAMILA FERREIRA ALCANTARA**, brasileira, casada, gerente de relacionamento com o cliente, portadora do RG nº 554896771 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 032.923.339-46 e **CRISTINA LUZIA MACHADO PIMENTA BUENO NOGUEIRA**, brasileira, casada, advogada, portadora da Cédula de Identidade Profissional nº 33.600 OAB/GO, inscrita no CPF/MF sob o nº 851.636.271-04 e **KATIUSKA CLEVER DA COSTA PRADO**, brasileira, casada, coordenadora comercial, portadora da Cédula de Identidade nº 4.335.935 DGPC/GO e inscrita no CPF/MF 001.566.421-07 todos residentes em Goiânia-GO e domiciliados na Av. Primeira Avenida, quadra 01-B, lote 17, Condomínio Cidade Empresarial, Bairro Cidade Vera Cruz, Aparecida de Goiânia-GO, CEP. 74.935-900, os quais assinarão o presente em conjunto de 02(dois) ou um mandatário em conjunto com um representante, conforme instrumento público de procuração lavrado no Cartório Índio Artiaga, no livro 2914-P, às folhas 096/099, no dia 12 de julho de 2018, a qual tem prazo de validade até o dia 12 de julho de 2019 (*verificar se procuração está válida*), doravante designada simplesmente de **VENDEDORA** e **CRETORA FIDUCIÁRIA**;

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

Como outorgado(a,s) **COMPRADOR(A,ES) FIDUCIANTE(S)**, <qualificação completa do comprador com endereço>, 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 CAPRI**, localizado no Município de Senador Canedo – GO, imóvel este devidamente matriculado na Serventia Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas de Senador Canedo – GO, soa a Matrícula nº 39.275, Livro 02. 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\$ XX (XX)**;

**B** – Valor da Parcela Sinal paga à vista: **R\$ XX (XX)**, da qual a **VENDEDORA** dá ao(a;s) **COMPRADOR(A,ES)** plena e irrevogável quitação, desde de que paga em dinheiro, ou, caso através de cheque ou transação bancária eletrônica, a quitação será considerada plena e irrevogável após a compensação do cheque ou identificação dos valores resultantes da transação bancária na conta da **VENDEDORA**.

**C** – Saldo devedor a ser “financiado”, correspondente ao valor do item **A.1** subtraído o importe do item **B**: **R\$ XX (XX)**, 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 0,79 % já inclusos, calculados conforme Tabela PRICE, e serão reajustadas mensalmente pelo IPCA, tomando-se como base o mês de MÊS/ANO.**

#### **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 cláusulas75 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 DESTES INSTRUMENTOS**

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.

## **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, 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.**

**CLAUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA** - Fica convencionado entre as partes que, **o não pagamento** pelo (a,s) **COMPRADOR (A,ES)**, do sinal e princípio de negócio, correspondente a no mínimo **10%** (dez por cento) do valor do contrato, é condição resolutiva expressa do negócio jurídico de compra e venda ora pactuado, independente da forma de pagamento pactuada e lançada no item **IV - DO PREÇO DE VENDA DO(S) IMÓVEL(IS) E DEMAIS VALORES PERTINENTES À NEGOCIAÇÃO E SUA FORMA DE PAGAMENTO** deste instrumento.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** - Uma vez caracterizada a inadimplência do (a,s) **COMPRADOR (A,ES)** em relação a obrigação acima, nos termos pactuados, **a rescisão deste instrumento opera-se de pleno direito,** independentemente da notificação da **VENDEDORA** ao (a,s) **COMPRADOR (A,ES)**, cabendo a **VENDEDORA**, somente tomar as medidas jurídicas e administrativas, necessárias a celebração do competente instrumento de rescisão.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** - Em razão das tratativas acima, o (a,s) **COMPRADOR (A,ES)**, para os fins exclusivos desta cláusula especial, por este instrumento e na melhor forma da lei, nomeia e constitui sua bastante procuradora, a **VENDEDORA**, a quem confere poderes especiais para promover o **DISTRATO** deste instrumento particular de compra e venda, ou quaisquer outra que refira-se a este negócio de compra e venda, podendo para tanto, assinar o competente instrumento de distrato, rescisão, resilição, e afins, concordando com cláusulas e condições, assinando quaisquer documentos necessários,

assumir obrigações, alegar razão, dar quitação, prestar declaração, e mais, praticar quaisquer outros atos em direito permitidos ao fiel cumprimento do presente mandato, a que tudo dará por bom, firme e valioso.

---

COMPRADOR(A,ES)

---

COMPRADOR(A,ES)

#### **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**, 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 **IPCA** (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) publicado pelo IBGE, 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 (**IPCA**) 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 **IPCA**, será utilizado qualquer dos seguintes índices, sucessivamente na ordem em que são enunciados: Índice Nacional de Custos de Construção (INCC - COLUNA 35), IGPM, publicados 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.

**PARÁGRAFO DÉCIMO SÉTIMO** – O(a,s) **DEVEDOR(A,ES) FIDUCIANTE(S)** compromete(m)-se a registrar o presente Instrumento no competente Cartório de Registro de Imóveis, no prazo de 90(noventa) dias, a contar da data da assinatura, sob pena das medidas cabíveis serem tomadas.

## **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, após decorrida a vigência mínima de 06 (seis) meses, a contar da data da assinatura do presente 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 subrogando, 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.

**PARÁGRAFO NONO** - COMPRADOR(A,ES), ou DEVEDOR(A,ES) FIDUCIANTE(S), e VENDEDORA, ou CREDORA FIDUCIÁRIA, convencionam, como condição essencial do presente negócio, a eleição do IPCA/IBGE, como o índice a ser utilizado quando necessário se fizer a atualização monetária dos valores contratualmente estabelecidos, especial e principalmente dos valores das parcelas inadimplidas.

**PARÁGRAFO DÉCIMO** - Em qualquer hipótese, na falta ou impedimento de se utilizar o IPCA, será utilizado qualquer dos seguintes índices, sucessivamente na ordem em que são enunciados: Índice Nacional de Custos de Construção (INCC - COLUNA 35), IGPM, publicados 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 PRIMEIRO**- 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)**.

### **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 três abaixo:**

a.1) o valor de mercado do imóvel;

a.2) ou, 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.3) 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 Capri, 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 maior dentre os três critérios constantes dos itens a.1, a.2 ou a.3 do Parágrafo Primeiro acima, 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** - 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 SÉTIMO** - 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 OITAVO** - 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 NONO** - Não ocorrendo a desocupação do imóvel no prazo e forma ajustados, a **FIDUCIÁRIA**, seus cessionários ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel em leilão, poderá requerer a reintegração de sua posse, sendo concedida, liminarmente, a ordem judicial de desocupação no prazo máximo de sessenta (60) dias, desde que comprovada, mediante certidão da matrícula do imóvel, a consolidação da plena propriedade em nome da **CREDORA FIDUCIÁRIA**, ou do registro do contrato celebrado em decorrência do leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, nos termos do artigo 30 da Lei nº 9.514 de 1.997.

## **CLÁUSULA NONA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

### **I - DA CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI**

**Considerados os pressupostos que constituem a base do presente negócio, o(a,s) DEVEDOR(A,ES) FIDUCIANTE(A,ES) declara(m) expressamente que o crédito resultante do financiamento imobiliário ora obtido poderá vir a ser representado por Cédula de Crédito Imobiliário - CCI, cuja emissão e negociação independerá de sua anuência ou notificação, nos termos da legislação aplicável.**

**Visto do(a,s) DEVEDOR(A,ES) FIDUCIANTE(S):**

DEVEDOR(A,ES) FIDUCIANTE(S)

DEVEDOR(A,ES) FIDUCIANTE(S)

## II - DISPOSIÇÕES GERAIS

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

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** - O disposto no "CAPUT" desta cláusula prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** - A ocorrência de uma ou mais das hipóteses acima referidas não implicará em precedente, novação ou modificação de quaisquer disposições deste contrato, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse intercorrido.

**PARÁGRAFO TERCEIRO** - As obrigações constituídas por este instrumento são extensivas e obrigatórias aos herdeiros, sucessores, cessionários e promitentes cessionários dos contratantes, ficando, desde já, autorizados todos os registros, averbações e cancelamentos que forem necessários perante o Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas de Senador Canedo – GO.

**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 de 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 expresso 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 pelo Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas de Senador Canedo – GO.

**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 **CREDORA FIDUCIÁRIA** ora avante chamada **VENDEDORA** ou de terceiros, exceto a taxa condominial ao “**LOTEAMENTO FECHADO JARDINS CAPRI**”, 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, devendo a sua entrega ocorrer até o último dia do mês de **DEZEMBRO de 2021**.

b) - As contribuições ao “**LOTEAMENTO FECHADO JARDINS CAPRI**” 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 DEZEMBRO de 2021**). 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**

### **REGIMENTO INTERNO**

#### ***JARDINS CAPRI***

## DO OBJETO

**I** - O presente Regimento Interno tem por objetivo estabelecer normas urbanísticas e normas de convivência, no intuito de assegurar o bom uso e gozo das instalações e dependências do Loteamento Fechado **JARDINS CAPRI**, bem como dos lotes que o compõem, a fim de promover o desenvolvimento comunitário, a integração e melhoria da qualidade de vida dos associados pela manutenção do padrão, asseio, higiene e conforto.

**II** - As disposições do presente Regimento Interno obrigam todos aqueles que, ainda que transitoriamente, adentrem, independente do motivo, razão ou modo, à área de atuação da **ASSOCIAÇÃO JARDINS CAPRI** e/ou utilize-se de qualquer de suas dependências, equipamentos e bens, mesmo que tal pessoa mantenha-se circunscrita à área exclusiva de qualquer dos lotes ou Unidades Habitacionais integrantes do Loteamento Fechado **JARDINS CAPRI**.

**III**. Os associados respondem por todos os seus dependentes. São considerados dependentes dos associados: seus familiares, inquilinos, comodatários, visitantes, prestadores de serviços e toda e qualquer pessoa que, de alguma forma, adentre à área de atuação da associação, independente do motivo e se o associado reside ou não no loteamento, mediante autorização dos mesmos ou de qualquer de seus dependentes.

**IV**. Todos aqueles que adentrarem à área de atuação da associação deverão atender e estarão subordinados às disposições do presente regimento, durante todo o período de permanência, independente se longo ou exíguo.

**V** - No intuito de cumprir os objetivos e funções estabelecidos em seu Estatuto Social e no presente Regimento Interno, a **ASSOCIAÇÃO JARDINS CAPRI** atuará como órgão de orientação, fiscalização, atuação e execução, observando sua competência. Atuará, também, como fiscal voluntária, informante e parceira dos competentes órgãos municipais, estaduais ou federais, sem perder, porém, sua individualidade e poder de decisão e autonomia.

**VI** - O conceito **JARDINS** de loteamento fechado, proposto e aplicado no Loteamento Fechado **JARDINS CAPRI**, visa promover o desenvolvimento comunitário, a integração e a melhoria da qualidade de vida dos associados e moradores, sendo que o franco atendimento das normas de restrições urbanísticas e demais disposições de proteção, uso e gozo dos imóveis tem a finalidade precípua de assegurar o uso apropriado dos imóveis, sempre atendendo aos seguintes princípios básicos:

- a) proteger os proprietários contra o uso indevido e danoso dos imóveis, o que poderá vir a desvalorizar a propriedade;
- b) assegurar a adequação do imóvel às especificações do seu uso no empreendimento;
- c) segurança;
- d) harmonia.

**VII** - O Loteamento Fechado **JARDINS CAPRI** limitará as áreas internas, tanto públicas quanto privadas, das áreas externas ao loteamento, por meio de muro ou gradil.

**VIII** - As áreas públicas internas ao loteamento (Sistema Viário Interno, Áreas Verdes e as Áreas de Lazer), bem como os equipamentos públicos internos, são de utilização privativa e exclusiva dos associados da **ASSOCIAÇÃO JARDINS CAPRI** e de seus dependentes, nos termos de decreto expedido pela Prefeitura Municipal Competente.

## **DAS RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS CONVENCIONAIS**

## **CAPÍTULO I DAS OBRAS**

### **Artigo 1º - Das definições dos termos utilizados:**

**Afastamentos/ Recuos:** Distâncias entre as projeções horizontais dos perímetros externos das edificações e as divisas dos lotes, medidas perpendicularmente a estas.

**Área construída:** Área da superfície correspondente à projeção horizontal das áreas cobertas, excetuando beirais.

**Área coberta:** Área da cobertura ou projeção dos pavimentos sobre o piso acabado e/ou perímetro externo da edificação.

**Calçada ou passeio:** Faixa, em geral sobrelevada, pavimentada ou não, constituindo a parte do logradouro público, destinada exclusivamente ao trânsito de pedestres.

**Edícula:** Edificação acessória separada do corpo da edificação principal do lote.

**Elemento arquitetônico:** é cada uma das partes funcionais, estruturais ou decorativas de uma obra arquitetônica. É um recurso utilizado para a composição do projeto, especialmente utilizados nas fachadas, como por exemplo, cornijas, marquises, jardineiras, balaústres, pergolados, beirais.

**Logradouro público:** Toda parcela de território de domínio público e uso comum da população.

**Lotes de esquina:** Lotes que têm duas ou mais testadas voltadas para duas ou mais vias públicas de circulação que se cruzam.

**Passagem de servidão:** Faixas onde serão executadas redes de esgoto sanitário e/ou águas pluviais.

**Pergolado:** Elemento arquitetônico apoiado em pilares ou em balanço, composto pelo conjunto de elementos paralelos ou não, feitos de materiais como madeira, alvenaria, concreto ou outro

**Remembramento ou Unificação:** Reagrupamento de lotes para constituição de novo(s) lote(s), com aproveitamento do sistema viário existente.

**Subdivisão ou Desmembramento:** Parcelamento caracterizado pela divisão de lotes.

**Artigo 2º** - Todos os associados são obrigados a observar e cumprir em seus imóveis as restrições urbanísticas previstas neste Regimento Interno, inclusive e principalmente no que tange aos Projetos, Construções e Uso e Gozo dos lotes que compõem o Loteamento Fechado **JARDINS CAPRI**.

**Artigo 3º** - Faz-se necessária a prévia aprovação, pela **ASSOCIAÇÃO JARDINS CAPRI** e pela Prefeitura Municipal de Senador Canedo-GO, de todos os projetos de arquitetura das unidades habitacionais a serem edificadas no interior do loteamento. Uma vez aprovados os projetos, vinculado estará o associado às condições aí constantes, não podendo, em hipótese alguma, as obras colidirem ou desobedecerem aos projetos já aprovados.

**§ 1º.** Tanto a legislação urbanística municipal quanto as restrições urbanísticas contidas no presente Regimento Interno deverão ser atendidas quando da elaboração e aprovação dos projetos de arquitetura das unidades habitacionais.

§ 2º. A legislação urbanística municipal e as restrições urbanísticas contidas no presente Regimento Interno são complementares entre si, de forma que, quando da elaboração e aprovação dos projetos de arquitetura das unidades habitacionais, os projetos deverão atender os parâmetros que forem mais exigentes dentre tais normas (legislação urbanística municipal e as restrições urbanísticas contidas no presente Regimento Interno).

§ 3º. A aprovação dos projetos de arquitetura das unidades habitacionais pela Associação não importa, de forma alguma, garantia de que todas as normas urbanísticas contidas na legislação municipal foram cumpridas pelo projeto, sendo tal análise e aprovação competência dos órgãos municipais responsáveis.

**Artigo 4º** - A execução de toda e qualquer atividade (construções, reformas, obras e serviços de qualquer natureza) em lotes integrantes do Loteamento Fechado **JARDINS CAPRI**, ou nas edificações destes, deverá atender, obrigatória e incondicionalmente, as exigências, disposições e restrições urbanísticas previstas neste Regimento Interno.

## **CAPÍTULO II NORMAS RELATIVAS AO USO DO LOTE**

**Artigo 5º** - O lote se destinará exclusivamente à habitação de uma única família e de seus empregados, ou seja, destinar-se-á unicamente à edificação voltada à finalidade de residência e moradia unifamiliar. **(Multa por descumprimento: Art. 36, alínea “D”)**

**Parágrafo Único** – Toda e qualquer acessão ou construção edificada sobre os lotes deverá ter por fim único e exclusivo o estabelecimento de residência e moradia, vedado sob qualquer hipótese construções tipo: (i) Prédio não residencial; (ii) Prédio de apartamentos para habitação coletiva; (iii) Prédio para fins comerciais, industriais, prestação de serviços, escritórios, artísticos, religiosos e de associações; (iv) Prédios e/ou edificações que de alguma forma venha a ter por objetivo a obtenção de lucros e/ou finalidade econômica, incluindo também as sociedades simples; enfim, todo e qualquer ramo de atividade que descaracterize a destinação residencial do imóvel. **(Multa por descumprimento: Art. 36, alínea “D”)**

**Artigo 6º** – Cada lote comportará somente uma única residência e sua respectiva construção secundária obedecidas todas as demais disposições deste instrumento.

**Artigo 7º** - O início dos serviços de construção das unidades habitacionais nos lotes, tais como movimentação de terra; construção de muros de arrimo; muros de divisa ou qualquer fechamento do lote; ou qualquer outro trabalho relacionado ao início das construções (servindo a enumeração aqui contida somente como exemplificação, não esgotando as possibilidades), somente se dará mediante autorização expressa, diversa da autorização de aprovação dos projetos, da administração da Associação. **(Multa por descumprimento: Art. 36, alínea “F”)**

**Artigo 8º** - A **ASSOCIAÇÃO JARDINS CAPRI** deverá fiscalizar, notificar e multar construções inacabadas que apresentarem aspecto de abandono, podendo, inclusive, propor a competente ação demolitória.

## **CAPÍTULO III RECUOS E TRATAMENTO DE DIVISAS**

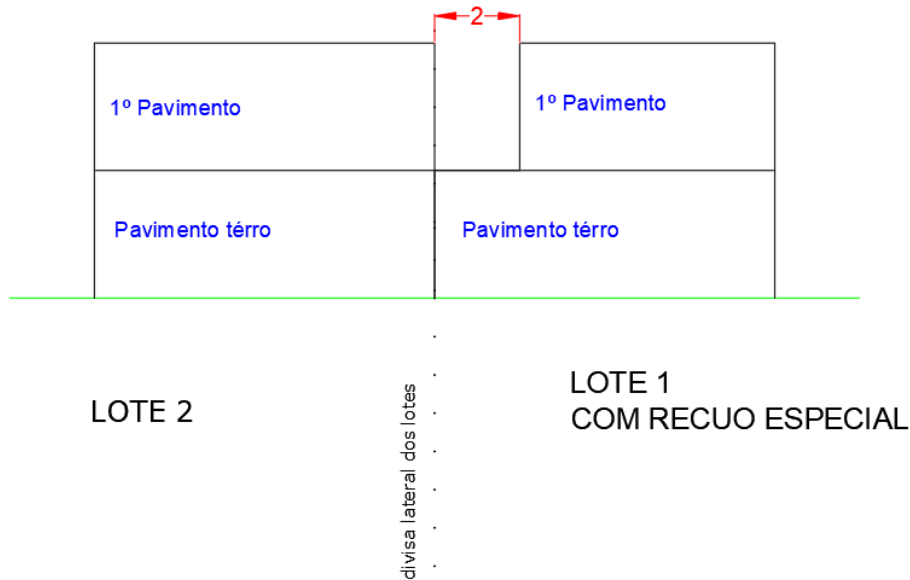
**Artigo 9º** - **RECUOS DAS EDIFICAÇÕES** - As edificações, obrigatoriamente, obedecerão aos seguintes afastamentos/recuos mínimos em todos os pavimentos, conforme regras específicas abaixo: **(Multa por descumprimento: Art. 36, alínea “F”)**

- a) Afastamento/Recuo de frente: 5,00m (cinco metros), medidos a partir do alinhamento com a divisa de frente do terreno (calçada); **(Multa por descumprimento: Art. 36, alínea “F”)**
- b) Afastamento/Recuo de fundos: edificações em que a adição dos pés direitos some até 6,00m (seis metros) de altura, devem obedecer afastamento/recuo de fundos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros); **(Multa por descumprimento: Art. 36, alínea “F”)**
- b.1) Caso a soma dos pés direitos supere 6,00m de altura, o recuo de fundos deverá ser de 2,00m (dois metros). **(Multa por descumprimento: Art. 36, alínea “F”)**.
- c) As edificações poderão ser edificadas sem atender o Afastamento/Recuo lateral no lado indicado (única e exclusivamente no lado indicado), desde que a soma dos pés direitos não ultrapasse 6,00m (seis metros), seja obedecido o modelo de afastamentos mínimos indicados no anexo 07 (sete) inserido no Manual do Cliente e a legislação vigente. Neste caso, o muro deverá ser construído completamente dentro dos limites do lote. **(Multa por descumprimento: Art. 36, alínea “F”)**
- d) Afastamento/Recuo de uma das laterais: edificações em que a adição dos pés direitos some até 6,00m de altura, devem obedecer aos afastamentos/recuos laterais de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) na lateral não colada.
- d.1) Caso a soma dos pés direitos supere 6,00m de altura, o recuo lateral deverá ser de 2,00m (dois metros) e deverá ser observado nas 02 (duas) laterais. **(Multa por descumprimento: Art. 36, alínea “F”)**.
- e) Os lotes indicados na tabela 01 que optarem por edificar rente à lateral, conforme tratado na alínea “c” deste artigo e indicado no anexo 07 (sete) inserido no Manual do Cliente, deverão ter nessa lateral, nos pavimentos acima do térreo, um recuo mínimo de 2,00m (dois metros), ou seja, a permissão de se edificar rente à divisa para os lotes indicados na lista só existe para o pavimento térreo ou inferiores. **(Multa por descumprimento: Art. 36, alínea “F”)**
- f) Lotes remembrados pela divisa dos fundos serão considerados lotes com duas frentes, assim, devem respeitar o afastamento/recuo mínimo de 5,00m (cinco metros) para as duas testadas; **(Multa por descumprimento: Art. 36, alínea “F”)**

TABELA DE LOTES		RECUO ESPECIAL NO PAVIMENTO ACIMA DO TÉRREO	
QUADRA	LOTE	QUADRA	LOTE
01	01-19	18	01-41
02	01-27	19	09-10
03	10	20	01-40
04	01-28	21	13-14
05	13-14	22	11-12
06	15	23	06-07
07	13-14	24	13-14
08	01-24	25	01-24
09	01	26	12-13
10	01-18	27	01-26
11	10-11	28	09-10
12	16-17	29	01-21
13	10-11	30	01-31
14	01-30	31	01-24
15	12-13	32	01-21
16	01-38	33	01-14
17	14-15	34	01-07

(Tabela 01)

Ilustração 1 - Recuo diferenciado para construções contíguas conforme ANEXO.7



§ 1º. Todos os afastamentos/recuos mencionados nas alíneas "a", "b", "c" e "d" serão tomados considerando a alvenaria da edificação principal e edículas. **(Multa por descumprimento: Art. 36, alínea "F")**

§ 2º. Sacadas não deverão avançar sobre qualquer afastamento/recuo. **(Multa por descumprimento: Art. 36, alínea "F")**

§ 3º. Projeções do beiral do telhado, bem como marquises, pergolados em balanço, jardineiras, brises e/ou elementos arquitetônicos verticais poderão avançar sobre os afastamentos/recuos no máximo 1,00m (um metro).

§4º Pergolados não cobertos poderão ser executados nos afastamentos/recuos, podendo colar no muro seus apoios/pilares, desde que estejam paralelos ao muro (se o muro estiver edificado integralmente dentro do lote, os apoios/pilares poderão estar inseridos no muro), e em extensão máxima de 7,00m (sete metros). Se o pergolado for edificado com altura superior ao topo do muro, o muro não poderá ser elevado até a altura do pergolado. O pergolado não poderá ter altura superior a 3,00 (três metros).

§5º Pergolados cobertos deverão observar os recuos constantes do Artigo 9º. Não se considera cobertura a utilização de plantas.

**Artigo 10** – As piscinas, obrigatoriamente, obedecerão aos seguintes Afastamentos/Recuos mínimos: **(Multa por descumprimento: Art. 36, alínea "F")**

- Afastamento/Recuo de frente: 5,00m (cinco metros), medidos a partir do alinhamento com a divisa de frente do terreno (calçada); **(Multa por descumprimento: Art. 36 alínea "F")**
- Afastamento/Recuo de fundos: 50cm (cinquenta centímetros), medidos a partir da divisa de fundos do terreno; **(Multa por descumprimento: Art. 36, alínea "F")**
- Afastamentos/Recuos laterais: 50cm (cinquenta centímetros), medidos a partir da divisa lateral do terreno. **(Multa por descumprimento: Art. 36, alínea "F")**

§1º A piscina, quando se tratar de divisa com APM's ou APP's, poderá ser edificada rente à divisa (sem a necessidade de execução de fechamento). **(Multa por descumprimento: Art. 36, alínea "F")**

§2º Poderão encostar em muros de divisa, atendendo, contudo, as disposições do parágrafo abaixo:

- espelhos d'água; (Se o espelho d'água for edificado com profundidade superior a 40cm – quarenta centímetros, será considerado como piscina.)
- casa de gás, casa de máquinas e canil, com altura máxima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros) contados do piso acabado ao ponto mais alto da cobertura;
- ducha e cascata, limitadas à altura do muro.

§3º Caso se opte por encostar casa de máquina, ducha, cascata, espelho d'água, garagem e/ou outras possibilidades aqui descritas, como canil e casa de gás, em divisa de lote, é necessário observar as seguintes condições:

- a) Na extensão da edificação dos elementos citados acima, deverá, obrigatoriamente, ser construído o muro da divisa para dentro do lote, ou seja, não será permitido compartilhar muro com o vizinho. **(Multa por descumprimento: Art. 36, alínea "F")**
- b) Na faixa de recuo lateral, bem como na faixa de recuo de fundo, onde ocorrer a servidão, deve-se deixar executadas as passagens de esgoto e água pluvial para possível interligação de lote vizinho. **(Multa por descumprimento: Art. 36, alínea "F")**
- c) Caso os elementos objetos deste artigo, bem como piscina, não tenham ligação diretamente na rede de esgoto, deverá então ter ligação com a rede de drenagem interna ao lote e ser direcionada à caixa de infiltração de águas pluviais. **(Multa por descumprimento: Art. 36, alínea "F")**.

**Artigo 11** - A captação das águas pluviais da cobertura deve ser feita dentro do lote de cada proprietário. **(Multa por descumprimento: Art. 36, alínea "F")**

**Artigo 12 – VAGAS DE VEÍCULOS** - Em cada unidade residencial é obrigatória a construção de abrigo (garagem) para veículos (devendo este abrigo constar do projeto arquitetônico).

§ 1º. Não é permitida a utilização das faixas de Afastamentos/Recuos frontais para a construção de abrigo para veículos. **(Multa por descumprimento: Art. 36, alínea "F")**

§ 2º. É permitido encostar o abrigo de veículos em apenas uma das divisas laterais até uma extensão máxima de 9,00m (nove metros), incluindo os beirais (que devem ter extensão máxima de 1,00m -um metro) e respeitando as faixas de Afastamentos/Recuos de frente e de fundos. A altura máxima do abrigo de veículos que utilize o recuo lateral não poderá exceder a medida de 3,00m (três metros), contada a partir do piso acabado até o ponto mais alto da cobertura da garagem. **(Multa por descumprimento: Art. 36, alínea "F")**

§ 3º. Nos lotes que fazem divisa com áreas verdes ou públicas de lazer, não é permitido encostar o abrigo de veículos nesta divisa. **(Multa por descumprimento: Art. 36, alínea "F")**

§ 4º Caso a construção da edificação principal esteja contígua ao lote vizinho e o cliente opte por deixar o abrigo de veículos na outra extremidade, este deverá ter total ciência de que terá bloqueado a construção de possíveis futuras passagens de servidão e, portanto, deverá executar qualquer passagem de servidão para minimizar risco perdas com demolição de sua construção.

**Artigo 13** - Cada unidade residencial deverá construir uma *caixa de infiltração* (caixas de brita) no solo.



**Parágrafo único.** A caixa de infiltração pode ser instalada dentro do recuo frontal, desde que respeitados recuos/afastamentos laterais e de fundo, em relação às divisas do lote. Cada proprietário deverá contratar profissional especializado para cálculo de dimensionamento da caixa e suas tubulações, já que esse dispositivo serve para induzir a recarga de águas da chuva, medida ecologicamente importante para diminuir as alterações provocadas pela impermeabilização do solo e principalmente para amortecer o pico de chuvas, otimizando o sistema de drenagem e contribuindo para evitar enchentes nos rios. **(Multa por descumprimento: Art. 36, alínea “F”)**

**Artigo 14** – A execução dos fechamentos laterais e de fundo deverão atender as seguintes disposições:

- a) é necessário o fechamento das laterais e do fundo; **(Multa por descumprimento: Art. 36, alínea “F”)**
- b) na divisa frontal não será permitido nenhum tipo de fechamento, devendo ser executado necessariamente a partir do recuo frontal de 5,00m (cinco metros); **(Multa por descumprimento: Art. 36, alínea “F”)**
- c) a altura de fechamento dos lotes será de 2,20m (dois metros e vinte centímetros), contados a partir do nível do piso acabado; **(Multa por descumprimento: Art. 36, alínea “F”)**
- d) caso o muro esteja localizado em região de corte, o muro pode ficar na altura necessária à contenção (arrimo) mais um complemento não superior a 2,20m (dois metros e vinte centímetros) acima do arrimo. (É de responsabilidade do proprietário do muro a instalação de fechamento como forma de proteção ao risco de queda em altura, onde tal risco existir.);
- e) lotes confrontantes com áreas verdes, áreas de esporte e lazer, vias de pedestre e App’s, que são considerados lotes com fechamento especial, poderão ter fechamento nessas divisas, contudo somente através de cerca viva, gradil ou vidro. **(Multa por descumprimento: Art. 36, alínea “F”)**

§ 1º. Na utilização de gradis, cerca viva ou vidro, caso haja apoio em mureta de alvenaria, esta mureta não poderá exceder a altura de 0,5m (cinquenta centímetros). **(Multa por descumprimento: Art. 36, alínea “F”)**

§ 2º. É vedado o uso de cerca elétrica sobre qualquer fechamento dos lotes. **(Multa por descumprimento: Art. 36, alínea “F”)**

§ 3º. Na hipótese de ainda não haver vizinhos, os muros de fechamento do lote deverão estar chapiscados nas faces externas. Já havendo muro anteriormente executado por vizinho, qualquer complemento de altura desse muro precisará receber o mesmo acabamento anterior ou receber o acabamento conforme acordado com o proprietário do muro.

**Artigo 15** - Lotes com acesso por duas ruas (frente e fundos) são considerados lotes especiais, apresentam duas frentes, portanto o acesso poderá ser usado por ambas testadas, conforme projeto anexo ao Manual do Usuário. **(Multa por descumprimento: Art. 36 alínea “D”)**

**Parágrafo Único:** Os lotes confrontantes com áreas verdes ou de esporte e lazer não poderão ter acesso direto às mesmas.

**Artigo 16** - A faixa de recuo frontal se destinará, obrigatoriamente, a jardim, sendo permitido, porém, a implantação das lixeiras, da caixa de correio e da parede de serviço, utilizando-se, para tanto, os padrões definidos pela ASSOCIAÇÃO JARDINS CAPRI constantes do Manual do Usuário. Qualquer outra utilização, fechamento ou bloqueio visual (mesmo que com cerca viva) ou edificação de qualquer elemento arquitetônico (como espelhos d’água, fontes, floreiras, etc) não será permitido. **(Multa por descumprimento: Art. 36, alínea “F”)**

§1º O elemento arquitetônico poderá avançar no recuo frontal, no máximo em 0,70m (setenta centímetros) a partir do alinhamento da fachada frontal, não podendo o mesmo ser habitável.

§2º Recomenda-se que dentro da faixa do recuo frontal, ou seja, 5m (cinco metros), seja feito o plantio pelo proprietário de ao menos uma árvore, sendo que a escolha da espécie não poderá interferir, prejudicar, impedir a infraestrutura existente, com por exemplo: rede elétrica, servidões, rede de esgoto, rede de água, poços de infiltração, dentre outros.

**Artigo 17** - No recuo frontal, deve-se preservar a integração visual e a continuidade com os terrenos adjacentes. Para que se adeque o terreno possibilitando o acesso à edificação, será permitida movimentação de terra e/ou construção de rampas com arrimo numa faixa de 2,50m (dois metros e meio), iniciando a partir da linha do recuo frontal rumo à divisa frontal, invadindo o recuo. A cota de entrada à edificação deve observar o disposto no Artigo 23.

**Artigo 18** - A faixa de 2,00m (dois metros), destinada a passeio público, deve permanecer totalmente desobstruída, livre de quaisquer obstáculos ou degraus, devendo ainda acompanhar o nível do meio-fio, com inclinação máxima de 3% (três por cento) entre o lote e o meio-fio, devendo ser construída conforme o projeto anexado ao presente Regimento Interno e obedecer ainda criteriosamente as diretrizes municipais de acessibilidade. **(Multa por descumprimento: Art. 36 alínea “F”)**

**Artigo 19** - Os lotes destinados à construção da portaria não se sujeitam às restrições de afastamento de divisas e de construção aqui impostas.

**Artigo 20** - A portaria será construída com acesso social e de serviço, sendo por esses acessos a única maneira de se adentrar e sair do Loteamento Fechado **JARDINS CAPRI**.

#### **CAPÍTULO IV RESTRICÇÕES DE CONSTRUÇÃO**

**Artigo 21** - É permitida a construção de edícula (área de serviço, sauna, churrasqueira, ducha, bar molhado, etc.), considerando:

- a) deve ser uma edificação térrea, com altura máxima de 3,80m (três metros e oitenta centímetros), considerada a partir do piso acabado até o ponto mais alto da cobertura ou qualquer elemento arquitetônico, com exceção dos dutos de ventilação; **(Multa por descumprimento: Art. 36 alínea “F”)**
- b) a área construída da edícula não poderá ser superior a 25,00m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados); **(Multa por descumprimento: Art. 36, alínea “F”)**
- c) toda face externa da edícula deverá ser revestida e pintada; **(Multa por descumprimento: Art. 36, alínea “F”)**
- d) deverão ser respeitados os afastamentos definidos no Artigo 9º. **(Multa por descumprimento: Art. 36, alínea “F”)**

**Parágrafo Único:** A edícula não poderá ser utilizada, inclusive para fins de lazer, antes da finalização da construção principal.

**Artigo 22** - Os aterros dos lotes não poderão ultrapassar a altura máxima de 3,00m (três metros), tendo como referência o nível do perfil natural do terreno. Caso o piso acabado do pavimento mais próximo ao perfil natural do terreno esteja em cota superior a este perfil, ainda que sem a presença de aterro, deve-se respeitar a altura de 3,00 (três metros) entre o piso acabado e o perfil natural do terreno. No que se refere aos cortes, observar-se-á, em regra, as disposições dos Arts. 17 e 23. **(Multa por descumprimento: Art. 36, alínea “F”)**

**Parágrafo Único:** O aterro e a diferença de nível do piso com o terreno natural tem a função exclusiva de equilibrar o desnível natural do terreno, não podendo ser utilizado com o propósito de elevar o patamar da edificação em relação ao meio fio.

**Artigo 23** - Os níveis de pisos acabados que compõem a fachada frontal da edificação, no alinhamento do recuo frontal de 5,00m, não podem ultrapassar 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) acima do perfil natural do terreno.

**Parágrafo Único:** Em uma faixa de 2,50 (dois metros e cinquenta centímetros) a partir da divisa frontal do lote, ou seja, na metade de toda extensão do recuo frontal de 5,00 (cinco metros), o terreno deverá estar no mínimo, 24cm (vinte e quatro centímetros) acima da cota do meio fio exatamente a sua frente. **(Multa por descumprimento: Art. 36 alínea “F”) “CONFIRMAR A MULTA”**

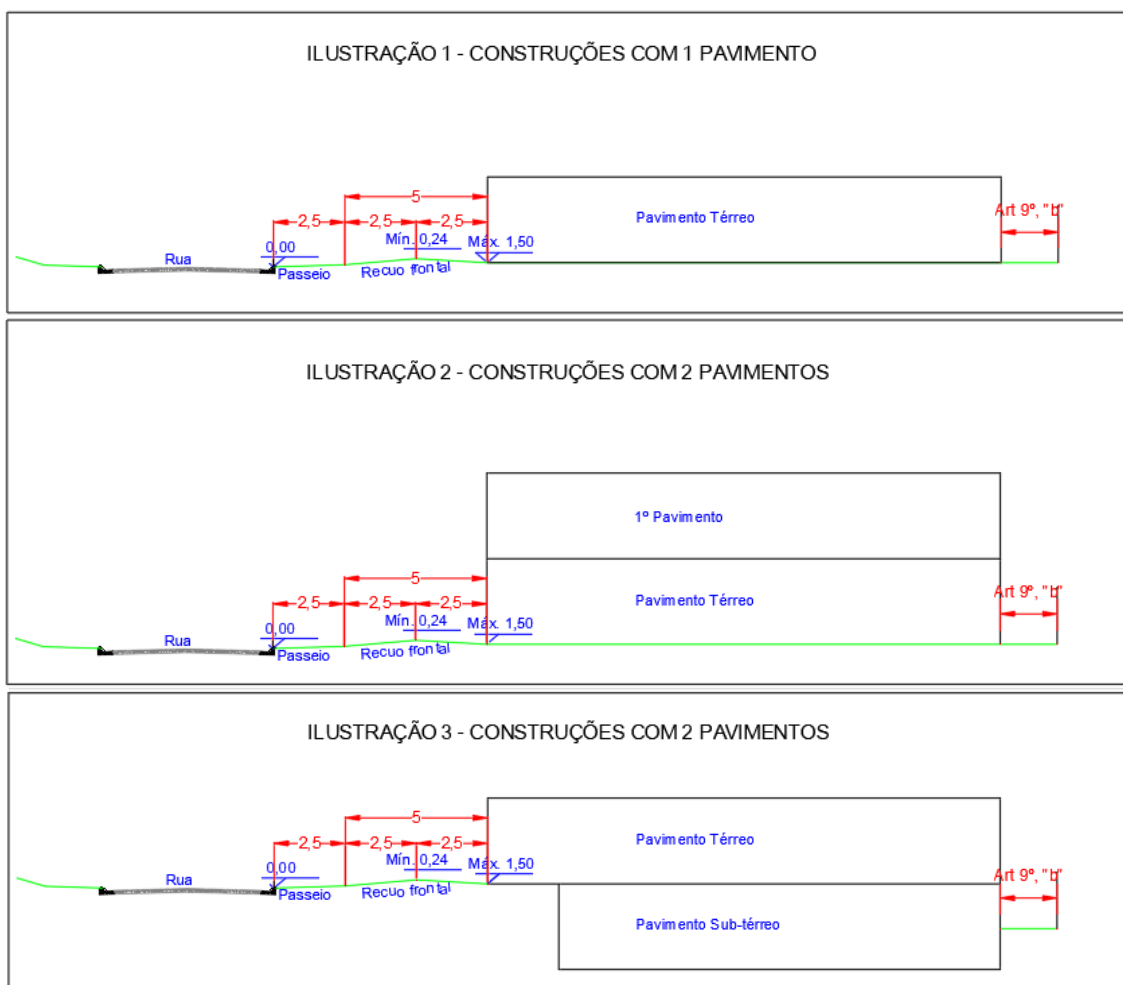
**Artigo 24** - Não há limitação de corte nos terrenos em declive ou nos em aclave, porém deve se repetir as demais regras contidas no presente Regimento Interno. **(Multa por descumprimento: Art. 36, alínea “F”)**

**Artigo 25** – Serão aceitas construções com até 3 (três) pavimentos, desde que sejam respeitadas as normas quanto a cortes e aterros (vide artigos 17, 22 e 23) e as demais disposições deste artigo, em especial as dos artigos 26, 27 e 28.

§1º Para que os pavimentos em níveis diferentes não sejam considerados pavimentos diversos, mas, sim, escalonamento de patamares de um mesmo pavimento, deve se respeitar a circulação sequencial do primeiro ao último patamar e os patamares devem respeitar desnível máximo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) entre o patamar mais baixo e mais alto.

§2º Não serão aprovados pela ASSOCIAÇÃO JARDINS CAPRI projetos com área construída inferior a 120,00 m<sup>2</sup> (cento e vinte metros quadrados). Contudo, as obras poderão ser realizadas em etapas, sendo que a primeira a ser construída, necessariamente, deverá possuir no mínimo 90m<sup>2</sup> (noventa metros quadrados), podendo a edificação ser habitada quando o acabamento externo estiver pronto, acabado e finalizado, com as portas e janelas instaladas, recuo frontal gramado e acesso de veículos e pedestres prontos.

**Artigo 26** - As edificações com um pavimento terão o mesmo denominado “pavimento térreo” (aquele de acesso à edificação). As edificações com dois pavimentos terão os mesmos denominados “pavimento térreo” e “1º pavimento” (aquele acima do térreo) ou “pavimento térreo” e “pavimento sub térreo” (aquele abaixo do térreo). Para qualquer desses casos, devem-se respeitar os recuos estabelecidos nos Artigos 09 a 14, bem como os demais estabelecidos neste regimento, conforme ilustrado abaixo:

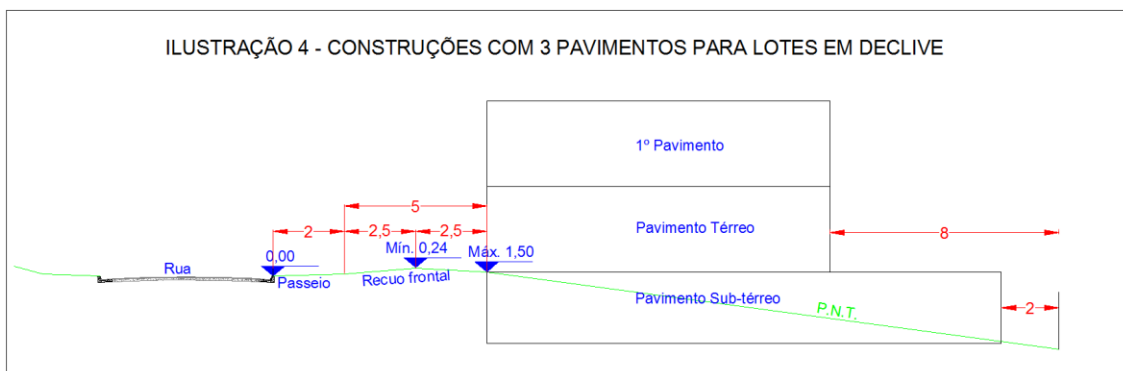


**Artigo 27** – Os lotes em declive (aqueles que caem da frente para o fundo) poderão ser edificados com até 3 (três) pavimentos, atendendo, para tanto, as disposições dos parágrafos seguintes e os demais dispositivos deste Regimento (exceto Artigo 28, que trata de lotes em aclave).

§ 1º. Os pavimentos serão denominados: pavimento térreo (aquele construído para entrada à edificação), pavimento Sub-térreo (aquele construído abaixo da cota do meio-fio), e 1º pavimento (aquele construído acima do pavimento térreo).

§ 2º. A altura máxima da edificação, contada a partir do nível mais baixo de pavimento que compõe a fachada frontal até o ponto mais alto da edificação (incluindo cumeeira, platibanda, casa de máquinas, caixa d'água, etc) será de 10,00m (dez metros).

§ 3º. O afastamento/recuo de fundo do pavimento térreo e do 1º pavimento deverá corresponder a, no mínimo, 8,00m (oito metros), conforme ilustração abaixo; **(Multa por descumprimento: Art. 36, alínea "F")**



§ 4º. Não será permitido, em nenhum caso, o acréscimo de qualquer outro tipo de pavimento além dos três citados neste Regimento, independentemente da nomenclatura adotada.

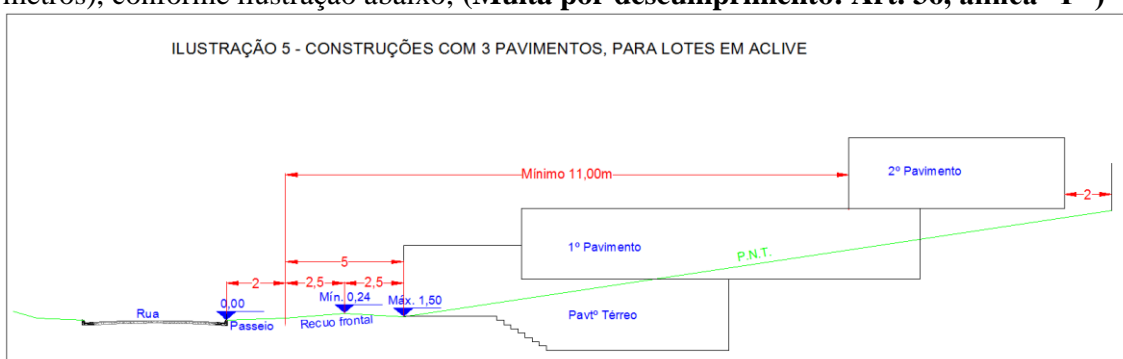
§ 5º. A declividade do terreno deverá ser tomada a partir do eixo central do lote.

**Artigo 28** – Lotes em acrive (aqueles que sobem da frente para o fundo) poderão ser edificados com até 3 (três) pavimentos, desde que respeitadas as disposições dos parágrafos seguintes e os demais dispositivos deste Regimento (exceto Artigo 27, que trata de lotes em declive).

§ 1º. Os pavimentos serão denominados: pavimento térreo (aquele construído para entrada à edificação), 1º pavimento (aquele construído acima do pavimento térreo), e 2º pavimento (aquele construído acima do 1º pavimento).

§ 2º. A altura máxima da edificação, contada a partir do nível mais baixo do pavimento de entrada até o ponto mais alto da edificação (incluindo cumeeira, platibanda, casa de máquinas, entre outros, mas excluindo-se caixa-d'água) será de 10,00m (dez metros). Somente o abrigo de reservatórios d'água poderá exceder a altura máxima de 10,00m (dez metros) permitida em até 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de altura.

§ 3º. O afastamento/recuo frontal do pavimento superior deverá corresponder a, no mínimo, 11,00m (onze metros), conforme ilustração abaixo; **(Multa por descumprimento: Art. 36, alínea “F”)**



§ 4º. Não será permitido, em nenhum caso, o acréscimo de qualquer outro tipo de pavimento além dos três citados neste Regimento, independentemente da nomenclatura adotada.

§ 5º. A declividade do terreno deverá ser tomada a partir do eixo central do lote.

**Artigo 29** - Apenas uma das lajes de cobertura de pavimentos poderá ser usada como solarium, desde que não receba nenhum tipo de cobertura (telhados, pergolados, toldos fixos ou removíveis, entre outros). As demais lajes de cobertura não poderão ter nenhum tipo de ocupação.

**Artigo 30** - O barrilete não poderá apresentar altura superior a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) do seu piso acabado até o ponto mais alto da sua cobertura e não poderá haver iluminação natural.

**Artigo 31**- Todo e qualquer proprietário obriga-se a dar servidão, para passagem de águas pluviais e esgotos, nas faixas de recuos, desde que devidamente canalizados. **Importante ressaltar que a tendência é que o uso de servidão se dê na lateral mais baixa.**

**Parágrafo Único.** O eixo da rede deve distanciar-se, ao menos, 0,50m (cinquenta centímetros) das divisas do lote. Caso o proprietário de lote decida encostar alguma edificação sobre a divisa, deve observar ao disposto no Artigo 10. Caso não haja edificação encostada na divisa, correrá por conta do usuário da servidão toda e qualquer despesa inerente a este serviço, bem como sua manutenção, respondendo diretamente e em primeiro grau pelos danos, inerentes à servidão, causados a terceiros. **(Multa por descumprimento: Art. 36, alínea “F”)**

**Artigo 32** - Após a autorização da administração da **ASSOCIAÇÃO JARDINS CAPRI**, será permitida a construção de um barracão provisório, para depósito de materiais de construção e apoio da obra. **(Multa por descumprimento: Art. 36, alínea “D”)**

§ 1º. Esse barracão (depósito de materiais de construção) deverá ser demolido caso apresente características de abandono e/ou caso a obra não seja iniciada dentro do prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, a contar da data de expedição da Autorização para Construção. **(Multa por descumprimento: Art. 36, alínea “D”)**

§ 2º. O barracão deverá ser edificado interligado ao sistema de esgoto do **JARDINS CAPRI**, se este já estiver em operação. Caso o sistema de esgoto não esteja em operação, o barracão deverá ser dotado de fossa séptica e sumidouro de efluentes, os quais, porém, deverão ser imediatamente interligados ao sistema, quando do início da operação deste.. **(Multa por descumprimento: Art. 36, alínea “F”)**

**Artigo 33** - Cada residência receberá da administração da **ASSOCIAÇÃO JARDINS CAPRI** duas lixeiras padronizadas, para separação de seu lixo em lixo seco e lixo orgânico, garantindo a coleta seletiva de lixo.

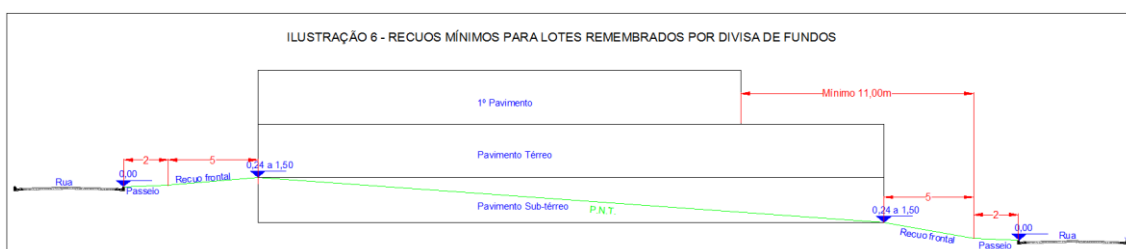
**Artigo 34** - É obrigatório o desenvolvimento de projetos complementares aos de arquitetura por profissionais habilitados, visando ao conforto e segurança dos usuários, bem como ao perfeito atendimento às normas técnicas cabíveis. A responsabilidade sobre a contratação dos projetos é do proprietário do lote.

## **CAPÍTULO V REMEMBRAMENTO E DESMEMBRAMENTO**

**Artigo 35** - É permitido lembrar (unir) e/ou desmembrar (dividir) dois ou mais lotes contíguos, pelas laterais ou pelos fundos, de modo a formar um ou mais lotes. Todas as obrigações deste regulamento continuarão a ser aplicadas a esses novos lotes resultantes, além das seguintes restrições específicas para lembramento e/ou desmembramento de lotes contíguos:

- a) frente mínima de um lote: 10,00m (dez metros); **(Multa por descumprimento: Art. 36 alínea “F”)**
- b) a área mínima de qualquer lote não poderá ser inferior a 250,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados); **(Multa por descumprimento: Art. 36, alínea “F”)**

- c) para remembramento e/ou desmembramento de lotes contíguos por divisa lateral, obrigatoriamente manter-se-á a profundidade padrão da quadra em que estão situados, podendo a sua recomposição ser feita unicamente por testada de frente; **(Multa por descumprimento: Art. 36, alínea “F”)**
- d) para remembramento (união) de lotes contíguos por divisa de fundos, será permitida a sua unificação para configurar um único lote, com duas frentes, tendo cada frente no mínimo 10,00m (dez metros);
- d.1) no lote resultante será permitida a construção de uma única habitação, com sua respectiva construção secundária incorporada e respeitando os recuos frontais de 5,00m (cinco metros). O projeto do “muro frontal”, a ser erguido no “fundo do lote” resultante da unificação, deverá respeitar a estética frontal da rua e ser aprovado pela administração da **ASSOCIAÇÃO JARDINS CAPRI**; **(Multa por descumprimento: Art. 36, alínea “F”)**
- d.2) no remembramento (união) de lotes contíguos por divisa de fundos, em caso de construções com 3 (três) pavimentos, a característica de active/declive de cada lote original deve ser observada. Assim, no que tange ao recuo frontal dos diferentes pavimentos, deve-se observar os Artigos 27 e 28 do presente Regimento.
- d.3) nestes casos, será considerada como frente do terreno resultante do remembramento a testada cuja cota seja mais alta;



- e) para remembramento e posterior desmembramento de lotes, em hipótese alguma será possível a instituição de algum lote com metragem menor que a área mínima estipulada na alínea “b” acima e/ou com frente mínima com metragem inferior a 10,00m (dez metros); **(Multa por descumprimento: Art. 36, alínea “F”)**
- f) não será permitida, em hipótese alguma, a abertura de vielas, ruas, praças ou passagens de pedestres, quando da união ou recomposição de lotes. **(Multa por descumprimento: Art. 36, alínea “F”)**

## CAPÍTULO VI PENALIDADES

**Art. 36** - Os valores correspondentes às multas serão fixados de acordo com a tabela abaixo:

A) Para infrações de “A”	20% (Vinte por cento) do salário mínimo
B) Para infrações de “B”	30% (Trinta por cento) do salário mínimo
C) Para infrações de “C”	40% (Quarenta por cento) do salário mínimo
D) Para infrações de “D”	50% (Cinquenta por cento) do salário mínimo
E) Para infrações de “E”	70% (Setenta por cento) do salário mínimo
F) Para infrações de “F”	100% (Cem por cento) do salário mínimo

## 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):**

\_\_\_\_\_  
**COMPRADOR(A,ES)**

\_\_\_\_\_  
**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 CAPRI**

- 1. UNIDADES AUTÔNOMAS (LOTES):** As Unidades Autônomas (lotes) serão entregues demarcados.
- 2. MARCOS:** As Unidades Autônomas (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 material betuminoso e/ou intertravado, 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, a qual será interligada na rede da SANESC. Executará, ainda, a rede de água, em bitolas variadas, conforme projetos aprovados, interligando-a diretamente ao sistema da SANESC. As redes de água e esgoto do residencial poderão ser “doadas” à SANESC. Caso tal doação não se concretize, a manutenção dos 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 CELG (Centrais Elétricas de Goiás), a qual fornecerá a energia elétrica a ser consumida. O sistema executado pela empreendedora será “doado” à CELG. 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) em formação. As quadras das Unidades Autônomas (lotes) terão em sua área plantio de gramínea em formação. 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, ou por gradil metálico ou alambrado ou estruturas pré-moldadas. Ao longo de todo o perímetro será implantado sistema de CFTV e cerca elétrica, sinalizada e seguindo todas as normas e leis vigentes para este tipo de construção.

**11. COMPLEXO DE PORTARIA:** A Portaria do Condomínio Residencial Jardins Capri, situada à Avenida, s/n, em Senador Canedo, é constituída por: Bloco Social, Bloco de Serviço e Guarita. O complexo da portaria será executado conforme o projeto aprovado pelo órgão competente.

**12. ÁREAS DE ESPORTES / LAZER:**

- 02 (duas) Quadras de Tênis, construídas com piso 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, sendo um com grama sintética e outro com grama natural, cercados por alambrados e iluminados;
- 02 (duas) Quadra de Areia iluminadas;
- 01 (uma) Quadra de Peteca, iluminada;
- 01 (um) Campo gramado, sem alambrados e iluminado;
- 01 (um) Complexo tipo Clube, com piscinas adulto e infantil, com academia, brinquedoteca, sauna, apoio de piscina com sanitários e vestiários, pergolado e deck molhado.
- 01 (uma) Pista de Caminhada, com aproximadamente 2.600 m (dois mil e seiscentos metros) de extensão, executada em concreto e/ou intertravado;
- 04 (quatro) Parques Infantis, dotados de equipamentos (brinquedos) sendo esses com parte em areia e parte emborrachado;
- 01 (um) Pet Place, executado com piso em grama;
- 01 (um) Playground Forte Apache, executado em eucalipto tratado;
- 01 (um) Praça de Eventos “Feirinha”, executado em piso de concreto e/ou intertravado;
- 05 (cinco) Quiosques, sendo 3 grandes com churrasqueira e 2 pequenos;
- 01 (uma) estação de ginástica.

### **13. SEGURANÇA/MANUTENÇÃO:**

O empreendimento será equipado com 01 (um) veículo básico, e 02 (duas) motos 125cc, sendo que estes equipamentos serão fornecidos pela Empreendedora à Administração 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.

### **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DA “ASSOCIAÇÃO JARDINS CAPRI”**

No interesse dos moradores do **JARDINS CAPRI**, em virtude das peculiares características do empreendimento, nos termos da Lei, constituiu-se uma associação sob a denominação “**ASSOCIAÇÃO JARDINS CAPRI**”, a qual tem, dentre outras, mediante o recebimento, a seu favor, da outorga de concessão da Prefeitura Municipal de Senador Canedo-GO 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 **JARDINS CAPRI**.

O Estatuto da “**ASSOCIAÇÃO JARDINS CAPRI**” encontra-se devidamente registrado junto ao cartório competente, 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)** ou **DEVEDOR(A,ES)** **FIDUCIANTE(S)** declara(m) expressamente ter(em) recebido o mesmo da **VENDEDORA**, obrigando-se a atender as disposições desse estatuto.

Por fim, tendo sido registrado anteriormente à assinatura do presente instrumento, o estatuto da “**ASSOCIAÇÃO JARDINS CAPRI**” poderá sofrer, de tempos em tempos, alterações, modificações e readequações 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 Senador Canedo – GO 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.

Senador Canedo – GO, XX de XX de XX.

\_\_\_\_\_  
**FGR URBANISMO S/A  
VENDEDORA e CREDORA  
FIDUCIÁRIA**

\_\_\_\_\_  
**FGR URBANISMO S/A  
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: