



## INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL EM GARANTIA, COM EFEITO DE ESCRITURA PÚBLICA

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, as partes a seguir identificadas, doravante denominadas em conjunto "**Partes**" e individualmente "**Parte**".

De um lado **SALVADOR MESSIAS BRAMBILLA**, brasileiro, administrador de empresas, casado no regime de comunhão parcial de bens, inscrito no CPF sob o nº 962.111.568-04, portador do RG nº 10.382.770-5 SSP/SP e **YARA AMENDOEIRA BRAMBILLA**, brasileira, geógrafa, casada no regime de comunhão parcial de bens, inscrita no CPF sob nº 050.027.818-02, portadora do RG nº 12.463.206-3 SSP/SP, ambos residentes e domiciliados na Avenida Maria Aparecida Muniz Michielin, n. 415, Jardim Residencial Itapuã, Araras/SP, CEP 13600-001, doravante denominados **Vendedores e Credores Fiduciários**, que a este subscrevem; e

De outro lado, na qualidade de **COMPRADORES E DEVEDORES FIDUCIANTES: MARIA ANTONIA BEDO RICARDO**, pensionista, portadora do RG: 63.788.788-8, inscrita no CPF/MF: 401.197.318-19, brasileira, solteira, residente e domiciliado na Rua Maria Aparecida Zambon Dalia Costa, nº 68, Jardim Dalla Costa, CEP: 13609-550, na cidade de Araras, Estado de São Paulo, doravante denominados **Compradores e Devedores Fiduciários**, que a este subscrevem;

**Cláusula 1ª – DO IMÓVEL:** Os **Vendedores e Credores Fiduciários** declaram serem titulares e legítimos possuidores do imóvel sem ônus algum, consubstanciado por: **UMA (1) UNIDADE CONDOMINIAL AUTÔNOMA** designada pelo APARTAMENTO nº **302 do Bloco 47**, localizada no 2º andar, do Condomínio Residencial Parque Alvorada, com frente para a Avenida Augusta Viola da Costa, nº 896, zona urbana, situado nesta cidade, comarca e única circunscrição imobiliária de Araras, estado de São Paulo, possuindo 02 (dois) dormitórios, banheiro, sala, cozinha e circulação, com área real total de 94,647 metros quadrados, sendo 41,850 metros quadrados de área real privativa coberta; 12,50 metros quadrados de área real de estacionamento de divisão não proporcional; 40,297 metros quadrados de área real de uso comum de divisão proporcional; correspondendo à fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,1165785%, onde se acham incluídos os direitos de uso de uma vaga de garagem indeterminada para estacionamento de veículos, designada pelo nº 809; cadastrada na Prefeitura local, sob nº 12.5.15.04.027, unidade 746.

**§ Único** – As características do dito imóvel são as constantes na matrícula nº 57.782, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araras, Estado de São Paulo; e está cadastrado na Prefeitura do Município de Araras/SP, sob o nº 12.5.15.04.027, unidade 746, com valor venal para o presente exercício de R\$ 80.992,30 (oitenta mil novecentos e noventa e dois reais e trinta centavos).

**Cláusula 2ª – DO OBJETO DO CONTRATO:** Por este instrumento, na melhor forma de direito e de acordo com as cláusula e condições aqui estabelecidas, os **Vendedores e Credores Fiduciários** vendem e transferem aos **Compradores e Devedores Fiduciários** que se comprometem a comprar e receber em transferência o IMÓVEL especificado na **Cláusula 1ª**, retro, pelo preço certo e ajustado de **R\$ 149.900,00** (cento e quarenta e nove mil e novecentos reais), que será pago da seguinte forma: **a) R\$ 8.000,00** (oito mil reais), transferência bancária, em moeda corrente nacional, aos **Vendedores e Credores Fiduciários**, no ato da assinatura do presente contrato, oportunidade em que dão geral e irrevogável quitação de paga e satisfeita; e, **b) R\$ 141.900,00** (cento e quarenta e um mil e novecentos reais) serão pagos através de **276** (duzentas e setenta e seis) **parcelas mensais e consecutivas**, no valor de **R\$ 1000,66** (um mil reais e sessenta e seis centavos), cada uma, estas já acrescidas de juros de 0,55% ao mês, calculados capitalizadamente pelo sistema da Tabela Price. **Todas as parcelas serão reajustadas a cada período anual, por força da legislação vigente, pela variação do Índice Geral de Preços do Mercado, da Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FGV), ou por outro índice que, por ventura, venha a substituí-lo, tomando-se como data base o mês da assinatura do presente instrumento.**

**§ 1º** - As parcelas discriminadas no caput da presente cláusula, deverão ser pagas pelos **Compradores e Devedores Fiduciários**, em moeda corrente do país, até o dia 10 (dez) de Dezembro de 2020, e as

demais parcelas no mesmo dia dos meses subsequentes, até final solução da dívida, **exclusivamente na seguinte conta: Instituição Bancária: Banco do Brasil, Conta Corrente 55.334.-4; Agência 4779-1; Titular: SALVADOR MESSIAS BRAMBILLA, inscrito no CPF sob o nº 962.111.568-04.**

§ 2º - As parcelas da dívida ora confessada serão pagas na sede dos **Vendedores e Credores Fiduciários**, indicada na qualificação das Partes, ou através de boleto bancário. Fica estabelecido que a falta do recebimento do aviso de cobrança não exime os **Compradores e Devedores Fiduciários** de efetuar qualquer dos pagamentos previstos neste contrato, nem constitui justificativa para atraso em sua liquidação.

§ 3º - Fica vedado o pagamento das parcelas acima mencionadas por meio de prestações fracionadas, ou frações destas, mediante o simples depósito não identificado em conta corrente bancária dos **Vendedores e Credores Fiduciários**, ou mediante qualquer outra forma diversa da estipulada na cláusula anterior.

§ 4º - Os **Compradores e Devedores Fiduciários** poderão liquidar antecipadamente débito acima mencionado. As Partes estabelecem que a liquidação antecipada das prestações devidas, dar-se-á sempre por ordem inversa à dos respectivos vencimentos, devendo todas elas serem integralmente corrigidas e acrescidas dos juros convencionados, sempre, da maneira prevista neste contrato, até a data do seu efetivo pagamento.

§ 5º - Os **Devedores Fiduciários** obrigam-se a **prover seguro para o bem dado em garantia, durante toda a vigência deste instrumento, na mais ampla forma, contra todos os riscos a que possa estar sujeito o bem, em especial DFI (Danos Físicos ao Imóvel)** o qual cobre os prejuízos causados por incêndio, queda de raio, explosão, implosão e queda de aeronave, vide cópia do contrato fornecida, tendo como estipulante/solicitantes os **Devedores Fiduciários** e como beneficiários os **Credores Fiduciários** do imóvel até a finalização das obrigações contratuais, ficando englobada as parcelas do referido seguro nas parcelas pagas mensalmente pelos **Devedores Fiduciários**, oportunidade em que declaram que estão cientes de que, na ocorrência de eventos amparados pelo seguro contratado, o sinistro deverá ser de imediato comunicado aos **Credores Fiduciários**, por escrito. Caso o valor do seguro não bastar para pagamento do crédito dos **Credores Fiduciários**, os **Devedores Fiduciários** obrigam-se a permanecerem responsáveis pelo pagamento do saldo devedor remanescente.

§ 6º - 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, não se aplicará a este instrumento qualquer norma superveniente de congelamento ou deflação, total ou parcial, saldo devedor e/ou do valor da parcela.

**Cláusula 3ª - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA:** Em garantia do pagamento da parcela do preço aludida na **Cláusula 2ª**, letra "b", e fiel cumprimento de todas as obrigações, contratuais ou legais, os **Compradores e Devedores Fiduciários** alienam para os **Vendedores e Credores Fiduciários**, em caráter fiduciário, o imóvel referido na **Cláusula 1ª**, retro, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes, da lei nº 9.514/97.

§ 1º - A garantia fiduciária ora contratada, abrange o imóvel referido na **Cláusula 1ª** e todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário à quitação integral da dívida e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário e, permanecerá íntegra até que os **Compradores e Devedores Fiduciários** cumpram integralmente todas as demais obrigações contratuais ou legais vinculadas ao presente negócio.

§ 2º - Os **Compradores e Devedores Fiduciários**, já como titulares de domínio por força da compra e venda que antecede esta alienação fiduciária em garantia, declaram, expressamente, que o imóvel se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais e sob responsabilidade civil e criminal, que desconhecem a existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel ou de outros ônus reais sobre ele incidentes.

M

§ 3º - Os **Compradores e Devedores Fiduciantes** respondem por todas as despesas decorrentes da presente compra e venda com alienação fiduciária em garantia, inclusive aquelas relativas a emolumentos necessários a sua efetivação e as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Registro de Imóveis, do imposto de transmissão sobre bens imóveis (ITBI) e qualquer tributo devido sobre a operação, que venha a ser cobrado ou criado ou demais obrigações contratuais ou legais vinculadas ao presente negócio.

§ 4º - Por força do presente instrumento, os **Compradores e Devedores Fiduciantes** cedem e transferem aos **Vendedores e Credores Fiduciários**, sem reserva alguma, a propriedade fiduciária e a posse indireta, reservando-se a posse direta na forma da lei, e obrigando-se por si, herdeiros e seus sucessores, a fazer esta alienação fiduciária sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção, tudo na forma da lei.

§ 5º - No prazo de 120 (cento e vinte) dias, contados da comunicação dos **Vendedores e Credores Fiduciários**, os **Compradores e Devedores Fiduciantes** substituirão ou reforçarão a garantia se esta se deteriorar ou diminuir por qualquer razão.

§ 6º - Os **Compradores e Devedores Fiduciantes** concordam e estão cientes que o crédito dos **Vendedores e Credores Fiduciários** poderá ser cedido ou transferido, no todo ou em parte, inclusive para fins de securitização de recebíveis, hipótese em que, a propriedade fiduciária do imóvel objeto de garantia será transmitida ao novo credor, ficando este sub-rogado em todos os direitos, ações e privilégios, obrigando-se, se assim for solicitado, a contratar seguro contra riscos de morte, invalidez permanente, de crédito e de danos físicos ao imóvel, com cláusula de beneficiário em favor da credora fiduciária, até o limite do saldo de seu crédito.

§ 7º - Como alienantes, em caráter fiduciário, os **Compradores e Devedores Fiduciantes** declaram que não estão sujeitos às obrigações impostas pela Lei federal nº 8.212, de 24 de julho de 1991 (Lei Orgânica da Seguridade Social), e seu decreto regulamentador vigente, não são produtores rurais, nem estão vinculados como empregadores junto a Previdência social.

§ 8º - Mediante o registro do contrato de alienação fiduciária, ora celebrado, estará constituída a propriedade fiduciária em nome dos **Vendedores e Credores Fiduciários**, e efetiva-se o desdobramento da posse, tomando-se os **Compradores e Devedores Fiduciantes** possuidores diretos e os **Vendedores e Credores Fiduciários**, possuidores indiretos do imóvel objeto da garantia fiduciária.

§ 9º - A posse direta em que ficam investidos os **Compradores e Devedores Fiduciantes** manter-se-á, enquanto estes estiverem adimplentes, obrigando-se, os **Compradores e Devedores Fiduciantes**, a manter, conservar e guardar o imóvel, a eles incumbindo pagar pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidem ou venham a incidir sobre o imóvel ou que, seja inerente à garantia.

§ 10º - Se, eventualmente, os **Vendedores e Credores Fiduciários** pagarem algum dos encargos inerentes ao imóvel ou à garantia, os **Compradores e Devedores Fiduciantes** deverão reembolsá-los, dentro de 30 (trinta) dias, contados do recebimento de sua comunicação, observadas as mesmas penalidades moratórias e consequências de eventual inadimplemento.

§ 11º - Qualquer acessão ou benfeitorias (úteis, voluptuárias ou necessárias) que os **Compradores e Devedores Fiduciantes** desejem efetuar, as suas exclusivas expensas, deverão ser comunicadas aos **Vendedores e Credores Fiduciários**, e estes darão ou não sua expressa anuência, sendo que, em qualquer hipótese, integração o imóvel e seu valor para fins de realização de leilão extrajudicial.

§ 12º - Os **Compradores e Devedores Fiduciantes**, como possuidores diretos do imóvel, poderão locá-lo a terceiros, caso em que se obrigam, sob pena de vencimento antecipado da dívida, a incluir no contrato de locação que celebrarem, que o locatário tem ciência inequívoca quanto as seguintes disposições: **a)** a propriedade fiduciária em nome dos **Vendedores e Credores Fiduciários**; **b)** ao fato de eventual

indenização por benfeitorias (qualquer que seja sua natureza), integrar, para todos os efeitos, o valor do lance vencedor em leilão; **c)** a inexistência de seu direito de preferência e/ou da continuidade da locação, ocorrendo a consolidação da plena propriedade em nome dos **Vendedores e Credores Fiduciários** e/ou a alienação do imóvel a terceiros em leilão público extrajudicial; **d)** que, na hipótese da consolidação da propriedade, conforme previsto na letra "c" anterior, os **Vendedores e Credores Fiduciários**, como proprietários fiduciários, ou seus sucessores, não estarão obrigados a respeitar a locação, podendo qualquer um deles denunciá-la com o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação, devendo a denúncia ser realizada no prazo de 90 (noventa) dias, a contar da data da consolidação da propriedade no fiduciário.

**§ 13°** - Os **Compradores e Devedores Fiduciantes**, sempre que lhe forem solicitados, deverão entregar aos **Vendedores e Credores Fiduciários**, cópia do contrato de locação.

**§ 14°** - Os **Compradores de Devedores Fiduciantes**, poderão transmitir os direitos de que sejam titulares sobre o imóvel, aqui objetivado, desde que haja prévia e expressa anuência dos **Vendedores e Credores Fiduciários** ou seus sucessores, e que o adquirente se sub-rogue integralmente em todos os direitos e obrigações previstos neste instrumento.

**§ 15°** - À vista do termo de quitação, será averbado o cancelamento do registro da propriedade fiduciária, consolidando na pessoa deles **Compradores e Devedores Fiduciantes**, a plena propriedade do imóvel.

**§ 16°** - Considerando a alienação fiduciária em garantia: **a)** os **Compradores e Devedores Fiduciantes**, por tê-los alienado fiduciariamente em garantia, não poderão constituir ônus sobre o imóvel que, por tal razão, não é penhorável; **b)** os **Vendedores e Credores Fiduciários** não podem constituir ônus sobre o imóvel, que, por tal razão, não é penhorável, pois constitui patrimônio de afetação, vinculado exclusivamente ao financiamento objeto do presente instrumento.

**Cláusula 4ª - CONDIÇÕES GERAIS:** Por força do presente instrumento, que com substância uma operação definitiva de compra e venda, os **Vendedores e Credores Fiduciários** cedem e transferem a eles **Compradores e Devedores Fiduciantes**, sem reserva alguma, todo o domínio, posse, direitos e ações que exercem sobre o imóvel, descrito e caracterizado na **Cláusula 1ª** retro, para que os **Compradores e Devedores Fiduciantes** deles usem, gozem e livremente disponham, como proprietários exclusivos que passam a ser doravante, obrigando-se os **Vendedores e Credores Fiduciários**, 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, sendo certo que o imóvel se acha vazio e desocupado de pessoas e coisas.

**§ 1°** - O imóvel ora adquirido é transacionado no estado de habitualidade em que se encontra, conforme aceitação e ciência expressa deles **Compradores e Devedores Fiduciantes**, nada tendo a reclamar ou a exigir agora ou de futuro sob pretexto algum.

**§ 2°** - Todos os tributos incidentes sobre o imóvel, aqui tratado, até esta data, correrão por conta dos **Vendedores e Credores Fiduciários**, ainda que venham a ser lançados ou cobrados futuramente, já os que forem devidos, doravante, são de exclusiva responsabilidade dos **Compradores e Devedores Fiduciantes** e /ou sucessores.

**§ 3°** - As Partes se responsabilizam, expressa e solidariamente, por eventuais débitos de impostos, taxas ou tarifas incidentes sobre o imóvel aqui tratado, o que todavia, não invalida a obrigação assumida no **§ 2°** desta Cláusula.

**§ 4°** - Os **Vendedores e Credores Fiduciários** declaram, expressamente, que o imóvel se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, despesas fiscais e condominiais e, sob responsabilidade civil e criminal, que desconhece a existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel ou de outros ônus reais incidentes sobre o mesmo;

**§ 5°** - Para os efeitos da lei Federal nº 7.433/85 e seu regulamento Decreto nº 93.240/86, os **Vendedores e Credores Fiduciários**, declaram que: **a)** sobre o imóvel inexistem ônus e feitos ajuizados fundados em ações reais e pessoais reipersecutórias; **b)** apresenta aos **Compradores e Devedores Fiduciantes**, a

certidão de propriedade com negativa de ônus, alienações e de ações reais e pessoais reipersecutórias, expedida pelo Oficial de registro de Imóveis competente; Certidão Negativa (ou Positiva com efeito de Negativa) de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, Certidão Positiva com Efeito de Negativa de Débitos de Tributos Imobiliários, expedida pela Municipalidade e Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, expedida pela justiça do trabalho.

**Cláusula 5ª – MORA E DO INADIMPLEMENTO:** A mora dos **Compradores e Devedores Fiduciantes** no cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas neste instrumento, acarretará a responsabilidade pelo pagamento das seguintes penalidades: **a)** atualização monetária, de acordo com os critérios previstos neste instrumento e calculada “pro rata die”; **b)** multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor das prestações vencidas e não pagas, atualizado monetariamente; **c)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia, que incidirão sobre o valor das prestações vencidas e não pagas, atualizado monetariamente; e, **d)** despesas de intimação.

§ 1º - Decorridos 30 (trinta) dias, contados do vencimento de cada prestação, os **Vendedores e Credores Fiduciários** poderão iniciar o procedimento de intimação e mesmo que não concretizado, **Compradores e Devedores Fiduciantes**, pretendendo purgar sua mora, deverão fazê-la com o pagamento das prestações vencidas e não pagas e as que se vencerem no curso da intimação, que incluem os juros de mora, dos demais encargos e despesas de intimação.

§ 2º - A mora dos **Compradores e Devedores Fiduciantes** será ratificada mediante intimação com prazo de 15 (quinze) dias para sua purgação.

§ 3º - O simples pagamento da prestação, sem atualização monetária e sem os demais acréscimos moratórios, não exonerará os **Compradores e Devedores Fiduciantes** da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em mora para todos os efeitos legais e contratuais.

§ 4º - O procedimento de intimação obedecerá aos seguintes requisitos: **a)** a intimação será requerida pelos **Vendedores e Credores Fiduciários**, ou seus cessionários, ao Oficial de registro de Imóveis, indicando o valor vencido e não pago e penalidades moratórias; **b)** a diligência de intimação será realizada pelo Oficial de Registro de Imóveis da Circunscrição Imobiliária, onde se localizar o imóvel, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do imóvel, ou do domicílio de quem deva recebe-la, ou, ainda, pelo Correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pelos **Compradores e Devedores Fiduciantes** ou por quem deva receber a intimação; **c)** a intimação será feita pessoalmente aos **Compradores e Devedores Fiduciantes** ou a seus representantes legais ou a procurador regularmente constituído; **c.1** – se o destinatário da intimação se encontrar em local incerto e não sabido, certificado pelo Oficial de Registro de Imóveis ou pelo de Títulos e Documentos, competirá o primeiro promover sua intimação por edital com prazo de 10 (dez) dias, contados da primeira divulgação, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação, no local do imóvel ou noutra de Comarca de fácil acesso, se, no local do imóvel, não houver imprensa com circulação diária.

§ 5º - Purgada a mora, concretizada mediante pagamento por intermédio de cheque administrativo, objeto da correspondente compensação bancária, nominativo aos **Vendedores e Credores Fiduciários**, ou a quem expressamente indicado no requerimento de intimação, perante o Oficial de Registro de Imóveis, convalidará o contrato de alienação fiduciária, caso em que, nos 3 (três) dias seguintes, o Oficial entregará aos **Vendedores e Credores Fiduciários** as importâncias recebidas dos **Compradores e Devedores Fiduciantes**, sendo certo que o reembolso das despesas de cobrança e de intimação será diretamente efetuado pelos **Compradores e Devedores Fiduciantes** ao Oficial, em dinheiro ou por intermédio de cheque administrativo.

§ 6º - Eventual diferença entre o valor objeto de purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pelos **Compradores e Devedores Fiduciantes**, juntamente com a primeira ou com a segunda parcela que se vencer após a purgação da mora no Oficial de Registro de Imóveis.

m

§ 7º - Na hipótese de os **Compradores e Devedores Fiduciários** deixarem de purgar a mora no prazo assinalado, o Oficial de Registro de Imóveis certificará esse fato e, à vista da comprovação do pagamento do imposto de transmissão sobre bens imóveis (ITBI), promoverá o registro da consolidação da propriedade em nome dos **Vendedores e Credores Fiduciários**.

**Cláusula 6ª – LEILÃO EXTRAJUDICIAL:** O imóvel cuja propriedade, deixando de ser resolúvel, se consolida em nome dos **Vendedores e Credores Fiduciários**, por força da mora não purgada e transformada em inadimplemento absoluto, deverá ser alienado pelos **Vendedores e Credores Fiduciários** a terceiros, com observância dos procedimentos previstos na Lei nº 9.514, de 1997, como a seguir se explicita: **a)** a alienação far-se-á sempre por público leilão, extrajudicialmente, a ser realizado no local indicado pelos **Vendedores e Credores Fiduciários**; **b)** o primeiro público leilão será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data do registro da consolidação da plena propriedade, não mais resolúvel, em nome dos **Vendedores e Credores Fiduciários**, devendo ser ofertado pelo valor para esse fim, aquele estabelecido neste instrumento e indicado na Cláusula 2ª para compra e venda; **c)** o segundo público leilão, se necessário, será realizado dentro de 15 (quinze) dias, contados da data do primeiro público leilão, devendo o imóvel ser ofertado pelo valor da dívida; **d)** o público leilão (primeiro e segundo) será anunciado mediante edital único com prazo de 10 (dez) dias, contados da primeira divulgação, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do imóvel ou noutro de fácil acesso, se, no local do imóvel, não houver imprensa com circulação diária; **e)** os **Vendedores e Credores Fiduciários**, já como titulares de domínio pleno, e não mais resolúvel, transmitirão o domínio e a posse, indireto e/ou direta, do imóvel ao licitante vencedor.

§ 1º - Para fins do leilão extrajudicial, as partes adotam os seguintes conceitos: **a)** valor do imóvel é aquele estabelecido pelas Partes para a compra e venda, aqui incluído o valor das benfeitorias, necessárias, executadas às expensas dos **Compradores e Devedores Fiduciários**, obedecidos os demais requisitos previstos neste instrumento, sendo aquele e este atualizados monetariamente de acordo com a variação percentual acumulada pelo mesmo índice e periodicidade que atualizou o valor do saldo devedor dos **Compradores e Devedores Fiduciários**, ou do efeito dispendido (quanto as benfeitorias necessárias, desde que tenham sido executadas obedecidos os requisitos estabelecidos neste instrumento e comprovadas pelos **Compradores e Devedores Fiduciários**) até a da realização do público leilão (primeiro ou segundo); **b)** valor da dívida é equivalente a soma das seguintes quantias: **b.1)** valor do saldo devedor dos **Compradores e Devedores Fiduciários**, nele incluídas as parcelas, atualizado monetariamente até o dia da consolidação de plena propriedade nas pessoas dos **Vendedores e Credores Fiduciários**, em razão do leilão e acrescidas das penalidades moratórias e despesas abaixo elencadas; **b.2)** contribuições devidas ao condomínio de utilização (valores vencidos e não pagos à data do leilão); **b.3)** despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se e quando for o caso; **b.4)** taxas condominiais em atraso, IPTU e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso; **b.5)** taxa de ocupação, fixada em 1,0% (hum por cento) do preço por mês ou fração diária, a título de fruição do imóvel, atualizada pelo mesmo índice aqui pactuado, e devida desde o primeiro dia subsequente ao da consolidação da plena propriedade nas pessoas dos **Vendedores e Credores Fiduciários**, até a data em que os **Vendedores e Credores Fiduciários**, ou seus sucessores, vierem a ser imitados na posse do imóvel; **b.6)** qualquer contribuição social ou tributo com idêntico fato gerador incidente sobre todos os pagamentos efetuados pelos **Vendedores e Credores Fiduciários**, em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia aos **Compradores e Devedores Fiduciários**; **b.7)** custeio dos reparos necessários à reposição do imóvel em idêntico estado de quando foi entregue aos **Compradores e Devedores Fiduciários**, a menos que ele já tenha devolvido em tais condições aos **Vendedores e Credores Fiduciários** ou ao adquirente no leilão extrajudicial; **b.8)** imposto de transmissão que eventualmente tenha sido pago pelos **Vendedores e Credores Fiduciários**, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento dos **Compradores e Devedores Fiduciários**; **b.9)** despesas com publicações dos editais do leilão extrajudicial, e comissão do leiloeiro, esta na base de 5% (cinco por cento) sobre o valor do montante em atraso ou lance vencedor, se houver.

§ 2º - Se o maior lance oferecido, no primeiro leilão, for inferior ao valor do imóvel, será realizado segundo leilão, e se superior, os **Vendedores e Credores Fiduciários** entregarão aos **Compradores e Devedores Fiduciários** a importância que sobejar, como adiante estipulado.



§ 3º - No segundo leilão: **a)** será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, conceituado no presente instrumento, hipótese em que, nos 05 (cinco) dias subsequentes, ao integral e efetivo recebimento, os **Vendedores e Credores Fiduciários** entregarão aos **Compradores e Devedores Fiduciantes**, a importância que sobejar, como adiante disciplinado; **b)** poderá ser recusado o maior lance oferecido, desde que inferior ao valor da dívida, como conceituado no presente instrumento, caso em que a dívida perante os **Vendedores e Credores Fiduciários** será considerada extinta e exonerados os **Vendedores e Credores Fiduciários**, da obrigação de restituição aos **Compradores e Devedores Fiduciantes** de qualquer quantia a que título for; **b.1)** extinta a dívida, dentro de 05 (cinco) dias a contar da data da realização do segundo leilão, os **Vendedores e Credores Fiduciários** disponibilizarão aos **Compradores e Devedores Fiduciantes** termo de extinção da obrigação.

§ 4º - Também será extinta a dívida, se, no segundo leilão, não houver licitante.

§ 5º - Se, em primeiro ou segundo leilão, sobejar importância a ser restituída aos **Compradores e Devedores Fiduciantes**, os **Vendedores e Credores Fiduciários** colocarão a diferença a sua disposição, considerando nela incluído o valor da indenização das benfeitorias.

§ 6º - Os **Vendedores e Credores Fiduciários** manterão, em seu escritório, à disposição dos **Compradores e Devedores Fiduciantes**, a correspondente prestação de contas pelo período de 12 (doze) meses, contados da realização do leilão (primeiro ou segundo).

§ 7º - Os **Compradores e Devedores Fiduciantes** deverão restituir o imóvel, deixando-o livre e desimpedido de pessoas e coisas, sob pena de pagamento aos **Vendedores e Credores Fiduciários**, ou aquele que tiver adquirido o imóvel em leilão, da penalidade mensal estipulada, sem prejuízo de sua responsabilidade pelo pagamento: **a)** de todas as despesas de condomínio, água, luz, gás e IPTU incorridas após a data da realização do público leilão; e, **b)** de todas as despesas necessárias à reposição do imóvel ao estado em que o receberam.

§ 8º - Não ocorrendo a desocupação do imóvel no prazo e forma ajustados, os **Vendedores e Credores Fiduciários**, seus cessionários ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel em leilão, poderão requerer a reintegração de sua posse, sendo concedida, liminarmente, a ordem judicial de desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidão da matrícula do imóvel, a consolidação da plena propriedade em nome dos **Vendedores e Credores Fiduciários**, ou do registro do contrato celebrado em decorrência do leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada com cobrança do valor da taxa de ocupação e demais despesas previstas neste instrumento.

**Cláusula 7ª – DISPOSIÇÕES FINAIS:** A tolerância por qualquer dos contratantes, quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra Parte no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

§ 1º - O disposto no item anterior prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

§ 2º - A ocorrência de uma ou mais hipóteses, acima referidas, não implicará em precedente, novação ou modificação de quaisquer disposições deste instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse intercorrido.

§ 3º - As obrigações constituídas por este instrumento são extensivas e obrigatórias aos herdeiros, sucessores e cessionários dos contratantes.

§ 4º - Além dos casos previstos neste instrumento e dos contidos na Lei, a dívida vencer-se-á automaticamente e antecipadamente também pelos seguintes motivos: **a)** se as obrigações não forem

cumpridas nas épocas próprias e se os **Compradores e Devedores Fiduciantes** faltarem ao pagamento de qualquer prestação, ou de qualquer outra quantia por ele devida em decorrência do presente instrumento; **b)** em caso de insolvência dos **Compradores e Devedores Fiduciantes**; **c)** se não forem mantidos em dia os pagamentos de todos os tributos, impostos, taxas ou quaisquer outras contribuições, condomínios, lançadas ou de responsabilidade do imóvel; **d)** se forem prestadas informações ou declarações falsas neste instrumento; **e)** se ocorrer cessão ou transferência, pelos **Compradores e Devedores Fiduciantes**, de seus direitos e obrigações decorrentes deste instrumento ou cessão, empréstimo, promessa de venda, alienação do imóvel ou constituição sobre o mesmo de qualquer ônus, seja de que natureza for; **f)** se ocorrer a distribuição de ação desapropriatória; **g)** se os **Compradores e Devedores Fiduciantes** não mantiverem o imóvel em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, ou realizar, sem o prévio e expresso consentimento dos **Vendedores e Credores Fiduciários**, obras de demolição, alteração ou acréscimo, que comprometam a manutenção ou realização da garantia; **h)** se houver infração a qualquer cláusula do presente instrumento.

§ 5º - Na hipótese de desapropriação, total ou parcial, do imóvel, os **Vendedores e Credores Fiduciários**, como proprietários, ainda que em caráter resolúvel, serão únicos e exclusivos beneficiários da justa e prévia indenização paga pelo poder expropriante.

§ 6º - Se no dia de seu recebimento pelos **Vendedores e Credores Fiduciários**, a justa e prévia indenização for superior ao valor da dívida, tal como definido neste instrumento, para fins do leilão extrajudicial, a importância que sobejar será entregue aos **Compradores e Devedores Fiduciantes**, na forma aqui disciplinada.

§ 7º - Os **Compradores e Devedores Fiduciantes** se obrigam a comunicar aos **Vendedores e Credores Fiduciários**, qualquer mudança de tipo societário, alteração de denominação social, fusão, cisão e incorporação, se pessoa jurídica, bem como de seu endereço indicado no preâmbulo.

§ 8º - Desde que seja efetuado concomitantemente com o registro da alienação fiduciária referida na Cláusula Terceira retro, ficam autorizados todos e quaisquer registros, averbações e cancelamentos no Registro de Imóveis competente, correndo por conta dos **Compradores e Devedores Fiduciantes**, todas as despesas de registro, inclusive o imposto de transmissão inter-vivos (ITBI).

§ 9º - Ocorrendo a hipótese de haver mais de um **Comprador**, inclusive marido e mulher, fica estabelecido desde já, a solidariedade de todos eles quanto aos direitos e obrigações contidas neste contrato, e que os mesmos, pelo presente, nomeiam-se e constituem-se mutuamente procuradores, isoladamente, para fim especial de, em seus nomes, transigir, acordar, confessar, renunciar, firmar, rescindir compromissos, receberem notificações, intimações, especialmente intimações relativas aos procedimentos de consolidação de propriedade da Lei nº 9.514/97, citações e ciência de todo e qualquer procedimento decorrente do presente contrato, inclusive citações judiciais ou extrajudiciais que visem ao cumprimento ou rescisão de quaisquer obrigações estabelecidas neste contrato, prometendo fazer valer este mandato enquanto vigente este contrato, constituídos que ficam um mandatário do outro.

**Cláusula 10ª** – Fica eleito o Foro da Comarca de Araras, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, como o único competente para dirimir eventuais dúvidas decorrentes deste instrumento.

Araras/SP, 5 de novembro de 2020.

m



Devedores e Credores Fiduciários:

*[Signature]*  
SALVADOR MESSIAS BRAMBILLA



*[Signature]*  
YARA AMENDOEIRA BRAMBILLA

Compradores e Devedores Fiduciantes



*[Signature]*  
MARIA ANTONIA BEDO RICARDO

Testemunhas:



1. Nome: Henrique Alves Uccella  
RG. n° RG: 40.981.487-8 SSP/SP  
CPF/MF n° CPF: 393.394.058-38

*[Signature]*  
2. Nome: PAMELLA LALESKA POLIDO  
RG. n° 41.743.103-X  
CPF/MF n° 400.840.248-95

**2º Tabelião de Notas e de Protesto de Araras - SP.**  
José Antonio Torrezan - Tabelião      Fone/Fax: (19) 3541-2897

RECONHECO POR SEMELHANÇA A FIRMA DE MARIA ANTONIA BEDO RICARDO. \*\*\*\*\*  
DOU FE. POR ATO R\$ 9,94. PROTESTO DA VERDADE.  
MARIA ELISA BONINI  
05/11/2020 11:17      CI: AA-182214

**2º TABELIAO DE NOTAS E DE PROTESTO DE ARARAS - SP**  
Fone/Fax: 3541-2897  
Fone: 3351-3597  
Rua Francisco Leite, 112266-112266  
Lote 112266-112266  
Cof. do Notário do Brasil - Seção São Paulo  
112266-112266  
FIRMA VALOR ECONÔMICO 1  
C10063AA0182214

**2º Tabelião de Notas e de Protesto de Araras - SP.**  
José Antonio Torrezan - Tabelião      Fone/Fax: (19) 3541-2897

RECONHECO POR SEMELHANÇA AS FIRMAS DE SALVADOR MESSIAS BRAMBILLA, YARA AMENDOEIRA BRAMBILLA, HENRIQUE ALVES DE ARAUJO UCCELLA, PAMELLA LALESKA POLIDO. \*\*\*\*\*  
DOU FE. POR ATO R\$ 9,94. PROTESTO DA VERDADE.  
MARIA ELISA BONINI  
16/11/2020 15:18      C2: AA-191873 AA-091874

**2º TABELIAO DE NOTAS E DE PROTESTO DE ARARAS - SP**  
Fone/Fax: 3541-2897  
Fone: 3351-3597  
Rua Francisco Leite, 112266-112266  
Lote 112266-112266  
Cof. do Notário do Brasil - Seção São Paulo  
112266-112266  
FIRMA VALOR ECONÔMICO 2  
C20063AA0091873  
C20063AA0091874