

INSTRUMENTO PARTICULAR, COM EFEITO DE ESCRITURA PÚBLICA, DE COMPRA, VENDA E FINANCIAMENTO DE FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO E CONSTRUÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL, OBJETO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA, SOB O REGIME DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO, COM PACTO ADJETO DE GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS, NA MODALIDADE CARTA DE CRÉDITO ASSOCIATIVO.

Por este instrumento particular, celebrado nos termos do parágrafo 5º, do artigo 61 da Lei Federal 4380/1964, acrescido do artigo 1º da Lei Federal nº 5049, de 29/06/1966, as partes, qualificadas no Quadro Resumo da Operação, doravante designado como QRO e que integra o presente instrumento, contratam a compra e venda de imóvel em construção, sob o regime de patrimônio de afetação, o financiamento para pagamento do preço de aquisição e a garantia do financiamento descrita no item 13 do QRO, no âmbito do Programa de Apoio ao Crédito Habitacional, ficando certo que a identificação das partes contratantes, o objeto dos contratos, o preço e as demais cláusulas e condições ora convencionadas, que elas, reciprocamente, estipulam, outorgam e aceitam, a saber:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DOS PRESSUPOSTOS DA FORMAÇÃO DO CONTRATO

O Memorial de Incorporação objeto do presente negócio foi registrado sob o número e matrícula indicados no item 7 do QRO, nele estando discriminadas as frações ideais do terreno e as futuras unidades imobiliárias autônomas que constituirão o edifício. Contém o Memorial todos os elementos relativos ao presente negócio, destacadamente os documentos referentes ao imóvel, à obra e à futura edificação, entre eles o título de propriedade e seu registro, as plantas relativas ao projeto aprovado, devidamente autenticadas, e a futura Convenção de Condomínio, estando esses elementos permanentemente disponíveis no Registro de Imóveis competente, referido no QRO, para consulta por qualquer pessoa, nos termos do art. 32 e seguintes da Lei n. 4.591/64.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O imóvel objeto do presente instrumento encontra-se livre e desembaraçado de todo e qualquer ônus, judicial ou extrajudicial, hipoteca, pensão, foro, arresto, sequestro, hipoteca legal ou convencional, e quite com todos os impostos e taxas.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Não há qualquer fato, de natureza patrimonial ou não, judicial ou extrajudicial, que impeça a transmissão da propriedade, livre de ônus, da fração ideal e acessões objeto do presente instrumento, podendo a **INCORPORADORA** delas dispor livremente.

PARÁGRAFO TERCEIRO - O(A,S) **COMPRADOR(A,AS,ES)** e **DEVEDOR(A,AS,ES)** tomou(aram) conhecimento prévio do conteúdo deste instrumento e teve(tiveram) oportunidade de estudá-lo e discuti-lo sem restrições, tendo tido acesso, também, a todas as demais peças do Memorial de Incorporação. Declara (m) o (a,s) **COMPRADOR(A,AS,ES)** e **DEVEDOR(A,AS,ES)**, ainda, que conhece o local onde será construído o edifício, estando, portanto, ciente da sua localização em relação à circunvizinhança e aos prédios confrontantes. Declaram-se cientes, também, que não é possível o uso dos recursos da conta vinculada do FGTS no momento da aquisição da unidade em construção, ficando, contudo, permitido o uso de tais recursos após o pagamento da primeira prestação de amortização do financiamento, considerando o término da obra, incluindo a obtenção do “habite-se” e averbação no Serviço de Registro de Imóveis e, desde que o(s) **COMPRADOR(ES)** preencham os demais requisitos

Rubricas:

previstos nas regras de uso do FGTS, conforme previsto nos manuais emitidos pelo agente operador do FGTS.

PARÁGRAFO QUARTO - A celebração do presente contrato tem como objeto a compra e venda de coisa futura, nos termos do art. 41 da Lei nº 4.591/1964, pelo qual a obrigação da **INCORPORADORA** é fazer construir e entregar ao (à,s) **COMPRADOR(A,AS,ES)** e **DEVEDOR(A,AS,ES)** a unidade imobiliária acima indicada, concluída e em condições de ser utilizada e, de outra parte, a obrigação do(a,s) **COMPRADOR(A,AS,ES)** e **DEVEDOR(A,AS,ES)** é pagar à CDHU o preço contratado com os reajustes.

PARÁGRAFO QUINTO - A construção do edifício será executada com recursos oriundos do somatório dos financiamentos concedidos pela CDHU aos **COMPRADORES** através da contratação de operações individuais perante ela e outras fontes de recursos obtidas pela **INCORPORADORA**, incluídos os recursos próprios do (s) adquirentes, discriminados no item 11, do QRO – QUADRO RESUMO DA OPERAÇÃO, sob sua inteira e exclusiva responsabilidade. Referida operação se dá por meio da **CARTA DE CRÉDITO ASSOCIATIVO**, cuja característica fundamental consiste na organização da parcela da demanda CDHU, que assumirá a condição de proponentes pessoas físicas, enquadrados nas normas do programa, para aquisição da unidade habitacional vinculada ao empreendimento, ficando ciente o (a,s) **COMPRADOR(A,AS,ES)** e **DEVEDOR(A,AS,ES)** de que nessa modalidade de financiamento deve ser constituída, em favor da CDHU, garantia real tendo como objeto a fração ideal correspondente.

PARÁGRAFO SEXTO – Para efeito deste contrato a **INCORPORADORA** declara estar ciente de que eventual frustração ou inadimplência relacionadas aos recursos oriundos de outras fontes, incluídos os recursos próprios do (a,s) **COMPRADOR(A,AS,ES)** e **DEVEDOR(A,AS,ES)** não gerará qualquer efeito sobre a relação jurídica aqui constituída, especialmente sobre as obrigações assumidas pela **INCORPORADORA**.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA ENTIDADE ORGANIZADORA.

Caberá à **ENTIDADE ORGANIZADORA** organizar e indicar o rol de **COMPRADORES** das unidades habitacionais que integram o empreendimento mencionado no item 7 do QRO.

Caberá, também, à **ENTIDADE ORGANIZADORA** indicar os Compradores substitutos, que atendam às condições do PROGRAMA DE APOIO AO CRÉDITO HABITACIONAL, daqueles originariamente indicados, na hipótese de rescisão do presente contrato, diante do evento previsto nas cláusulas sétima e trigésima primeira do presente instrumento.

CLÁUSULA TERCEIRA – IMÓVEL OBJETO DA COMPRA E VENDA

A **INCORPORADORA** declara senhora e legítima possuidora do imóvel objeto deste instrumento descrito e caracterizado, livre e desembaraçado de quaisquer ônus e o vende(m) pelo preço e condições constantes no item 11 do QRO, cujo pagamento é satisfeito na forma igualmente constante do referido item 11.

Assim, satisfeito o preço da venda, a **INCORPORADORA** dá ao(s) **COMPRADOR(A,AS,ES)** e **DEVEDOR(A,AS,ES)**, plena e irrevogável quitação e, por força deste instrumento, transmite(m) ao(s) **COMPRADOR(A,AS,ES)** e **DEVEDOR(A,AS,ES)**, toda a posse, domínio, direito e ação sobre o imóvel ora vendido, obrigando-se por si, seus herdeiros e sucessores, a fazer a presente venda nos termos em que é efetivada.

Rubricas:

PARÁGRAFO PRIMEIRO – DECLARAÇÕES - A **INCORPORADORA** declara, sob responsabilidade civil e penal que o imóvel se encontra livre e desembaraçado 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 imóvel ou de outros ônus reais sobre ele incidentes, apresentando, neste ato, certidão da matrícula atualizada.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Correrão por conta da **INCORPORADORA** os pagamentos dos tributos, tarifas, foros, despesas de instalação do condomínio, cotas ordinárias e extraordinárias do condomínio, contribuição para constituição do fundo de reserva do Condomínio, prêmios dos seguros do edifício, custos de manutenção e de conservação dos equipamentos do edifício e, enfim, todas e quaisquer despesas que incidam ou venham a incidir sobre a unidade objeto do presente até a data da entrega da unidade.

CLÁUSULA QUARTA - DA EXECUÇÃO DA OBRA

A edificação objeto deste instrumento, compreendendo partes comuns e unidades autônomas, será construída de acordo com o projeto aprovado e as especificações constantes do memorial descritivo mencionados, ressalvadas as modificações previstas no parágrafo segundo desta cláusula.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – As despesas decorrentes da presente contratação correrão por conta dos recursos orçamentários da CDHU.

PARÁGRAFO SEGUNDO – A **INCORPORADORA** poderá, com prévia e expressa aprovação da CDHU, modificar, alterar ou substituir especificações de acabamento, desde que por outras de equivalente qualidade e função, com a precípua finalidade de suprir falta de material na praça ou visando solução de ordem técnica ou estética relevante, bem como, para atender exigências de órgãos públicos ou de empresas concessionárias de serviços públicos.

PARÁGRAFO TERCEIRO - A fim de evitar acidentes, atrasos ou prejuízos na produtividade dos operários e demais profissionais encarregados dos serviços, as visitas à obra somente poderão ser feitas com prévia e expressa autorização da **INCORPORADORA** nos horários e nas condições por esta fixados.

PARÁGRAFO QUARTO - É vedado ao(à, aos, às) **COMPRADOR(A,AS,ES) e DEVEDOR(A,AS,ES)**:

- a) promover, diretamente ou por terceiros, alteração, modificação ou substituição das especificações de acabamento ou dos equipamentos da unidade ou das partes comuns;
- b) interferir na obra direta ou indiretamente, quer seja em entendimentos com o mestre de obras, encarregados, operários e outros profissionais que prestem serviços na obra.

PARÁGRAFO QUINTO - Fica esclarecido que não se incluem no preço convencionado para a presente operação o fornecimento e/ou a instalação de quaisquer materiais, componentes, móveis, utensílios e quaisquer acessórios que não estejam inclusos e devidamente descritos no memorial descritivo e a **INCORPORADORA** não fará jus a remuneração complementar caso, por mera liberalidade, forneça ou instale quaisquer itens não previstos.

PARÁGRAFO SEXTO – Para a adoção das medidas relacionadas à construção do empreendimento e demais atos relacionados à promoção da incorporação, como condição do presente negócio e com a finalidade de atender a quaisquer exigências dos poderes públicos ou concessionárias o(a,s) **COMPRADOR(A,AS,ES) e DEVEDOR(A,AS,ES)** nomeia e

Rubricas:

constitui sua bastante procuradora, podendo agir em conjunto ou isoladamente, a **INCORPORADORA** identificada no item 4 do QRO, conferindo-lhe, os poderes especiais e irrevogáveis para representá-lo perante o Registro de Imóveis e repartições públicas federais, estaduais e municipais e autárquicas e concessionárias, podendo assinar plantas, requerimentos e declarações, juntar e retirar documentos e papéis, passando os correspondentes recibos, fazer doações de área de recuo, afastamento, subestação e estacionamento, transmitindo domínio, direito, ação e posse e responder pela evicção de direito e demais atos necessários para a execução do empreendimento.

PARÁGRAFO SÉTIMO - A data prevista para conclusão da obra e da unidade habitacional vinculada ao empreendimento, devidamente legalizada, é aquela indicada no item 8 do QRO, que somente poderá ser prorrogado quando restar comprovado caso fortuito ou força maior ou outra situação excepcional superveniente à assinatura deste contrato que tenha efetiva interferência no ritmo da execução da obra, mediante análise técnica e autorização da CDHU, sempre que a medida se mostrar essencial a viabilizar a conclusão do empreendimento, observando-se que:

- a) fica expressamente convencionado que o prazo previsto para a conclusão da obra e obtenção do “habite-se”, poderá alterar-se para mais ou para menos em até 180 (cento e oitenta) dias, sem que assista ao (a,s) **COMPRADOR(A,AS,ES)** e **DEVEDOR(A,AS,ES)** o direito de reivindicar qualquer compensação, indenização ou prorrogação de prazo de vencimento de suas obrigações, nos termos do art. 43-A da Lei nº 4.591/64;
- b) a prorrogação do prazo para o término da construção e legalização da unidade habitacional vinculada ao empreendimento, na forma prevista neste parágrafo, obrigará todas as partes, independente de aditamento contratual e registro cartorário, e não constituirá, em hipótese alguma, novação ou renúncia a direitos;
- c) em função da prorrogação do prazo de conclusão da obra, o (a,s) **COMPRADOR(A,AS,ES)** e **DEVEDOR(A,AS,ES)** declara-se ciente e de acordo que o cronograma de amortizações do financiamento do presente contrato poderá sofrer alteração, podendo ser postergada o início do pagamento da primeira parcela e consequentemente a prorrogação do vencimento da parcela final;
- d) de acordo com o andamento da obra ocorrerá o ajuste automático do cronograma de vencimento das prestações de amortização previsto, em função da data efetiva de término da construção, mantendo-se as demais condições pactuadas neste contrato.

PARÁGRAFO OITAVO - Caso se verifique atraso no cumprimento do prazo de construção definido no cronograma físico-financeiro, o valor da parcela creditado sob bloqueio na conta gráfica vinculada ao empreendimento, total ou parcialmente, a critério da CDHU, até o cumprimento da etapa prevista, com base em parecer da área técnica da CDHU, sem a incidência de juros ou atualização monetária.

PARÁGRAFO NONO - A **INCORPORADORA** dispõe de até 60 (sessenta) dias corridos após a data de conclusão das obras para efetiva entrega das chaves do imóvel ao **COMPRADOR(A,AS,ES)** e **DEVEDOR(A,AS,ES)**, ficando sob sua responsabilidade, neste período, as despesas das concessionárias de serviços públicos, taxas condominiais, impostos e taxas, como também e principalmente, a guarda e manutenção do imóvel no mesmo estado de ocupação e conservação, imputando-se lhe as despesas oriundas da necessidade de

qualquer reparação ou eventual desocupação, inclusive a obrigação de propor medida judicial para desocupação, se for o caso.

PARÁGRAFO DÉCIMO - Os valores para pagamento do terreno, se for o caso, e os valores destinados à execução das obras serão liberados, à **INCORPORADORA**, em parcelas de acordo com o estabelecido no cronograma aprovado pela CDHU, na seguinte conformidade:

- a) o valor do terreno será pago em duas parcelas, da seguinte forma:
 - a.1) a primeira parcela, à apresentação do presente contrato registrado, com a respectiva certidão de registro no Serviço de Registro de Imóveis, e
 - a.2) a segunda parcela, à execução, devidamente atestada pela CDHU, do total da infraestrutura interna e externa (quando sob responsabilidade da **INCORPORADORA**) ao empreendimento, conforme definida no cronograma aprovado pela CDHU, nos termos deste contrato;
 - a.3) não haverá atualização monetária dos valores relativos às parcelas de pagamento do terreno.
- b) o crédito referente à construção ocorrerá em parcelas mensais na conta gráfica vinculada ao empreendimento, sempre no dia correspondente à data de assinatura do presente contrato, de acordo com o cronograma físico-financeiro da obra, e, observadas as condições estabelecidas nesta cláusula em seus parágrafos décimo primeiro e décimo segundo, será liberado em conta titulada da INCORPORADORA, exclusivamente no Banco do Brasil, sendo certo que o depósito da referida quantia pela CDHU, implicará plena, geral e irrevogável quitação para todos os fins e efeitos de direito;
- c) condiciona-se a liberação acima referida ao andamento da obra, no percentual atestado conforme o cronograma físico-financeiro e ao cumprimento das demais exigências estabelecidas neste instrumento;
- d) a vistoria realizada para fins de liberação de parcelas será efetuada por meio de funcionários da CDHU ou de empresas prestadoras de serviços contratadas para tal finalidade, EXCLUSIVAMENTE para o efeito de ateste quanto ao percentual do andamento da obra, mediante a apresentação pela INCORPORADORA do relatório de medição, no período e verificação da aplicação dos recursos, sem qualquer responsabilidade técnica pela edificação, não tendo por finalidade analisar aspectos de estabilidade estrutural do imóvel ou adequação do bem a qualquer determinação legal vigente e não substitui a necessidade de emissão de quaisquer outros laudos exigidos por lei;
- e) os valores das parcelas mensais de que trata a alínea “b” deste parágrafo, serão atualizados monetariamente pelo índice positivo e na periodicidade, indicados nos itens 8.2 e 8.3, respectivamente, do QRO, desde a assinatura deste contrato até a data do crédito na conta gráfica vinculada ao empreendimento. Entre a data do crédito na conta gráfica e sua efetiva liberação, após o cumprimento das condicionantes estabelecidas nas alíneas “c” acima e “f” adiante, não haverá atualização monetária dos valores;
- f) a liberação da primeira parcela está condicionada:
 1. à comprovação da instituição do patrimônio de afetação, quando não tenha sido instituída concomitante ao registro da incorporação; e
 2. à apresentação do presente contrato registrado, com a respectiva certidão de

Rubricas:

registro no Serviço de Registro de Imóveis.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMEIRO – As parcelas creditadas na conta gráfica vinculada ao empreendimento, de que trata o parágrafo décimo acima, serão liberadas na conta de livre movimentação da **INCORPORADORA** mediante atendimento das seguintes condições:

- a) colocação no local da obra, em lugar visível, da placa indicativa de que a construção está sendo realizada com recursos do Estado de São Paulo, conforme modelo oportunamente oferecido pela CDHU;
- b) apresentação do Alvará de Construção e do Certificado de Matrícula – CEI da obra, expedido pelo INSS;
- c) apresentação de documentos que comprovem a satisfação dos encargos trabalhistas, previdenciários, sociais e de regularidade fiscal, comprovação de regularidade do FGTS, relativos à **INCORPORADORA**;
- d) apresentação dos comprovantes de recolhimento do INSS, pela **INCORPORADORA**, relativos ao empreendimento, registrados na matrícula CEI da obra;
- e) manutenção de projetos, especificações, memoriais, projetos aprovados pelos órgãos públicos competentes, bem como ART/RRT de fiscalização e execução das obras/serviços, CREA/CAU da região e licença para realização da obra ou serviços, emitida pelos órgãos competentes, à disposição da CDHU;
- f) atendimento a eventuais pendências apontadas em vistorias realizadas pela CDHU ou órgãos fiscalizadores.

PARÁGRAFO DÉCIMO-SEGUNDO- além das exigências estipuladas acima, a liberação da última parcela para construção do empreendimento, fica condicionada à verificação, pela CDHU, do que segue:

- a) da conclusão total da obra e de que nela foram investidas todas as parcelas anteriormente entregues;
- b) da averbação da construção, mediante apresentação, pelo INCORPORADOR, de certidão da matrícula do imóvel no serviço de registro de imóveis competente, observado o disposto no artigo 44 da Lei 4.591/64;
- c) das matrículas individualizadas das unidades financiadas pela CDHU, durante a fase de construção;
- d) da comprovação de registro das Especificações/Instituição de Condomínio, nos casos de construção de unidades autônomas em regime da Lei 4591/64;
- e) da Declaração de Origem Florestal e da Declaração de Volume e Uso de Madeira Nativa na Obra;
- f) das Certidões negativas das Fazendas Federal, Estadual e Municipal;
- g) da declaração de quitação total expedida pelas respectivas entidades prestadoras ou fornecedoras de serviços públicos;
- h) apresentação de “as built”, AVCB, CND, averbações no serviço de registro de imóveis competente.

Rubricas:

PARÁGRAFO DÉCIMO-TERCEIRO – DOS PRAZOS PARA LIBERAÇÃO DAS PARCELAS.

A liberação as parcelas creditadas na conta de livre movimentação da **INCORPORADORA**, observará os seguintes procedimentos e prazos:

- a) a **INCORPORADORA** elaborará a medição das obras e serviços executados de acordo com o cronograma físico-financeiro aprovado e o encaminhará à CDHU, até o segundo dia útil do término do período a que se refere;
- b) até o quinto dia útil contado do término do período a que se refere a **INCORPORADORA** encaminhará à CDHU as certidões e demais documentos previstos na legislação de regência e neste contrato, condicionantes à liberação das parcelas;
- c) recebida a medição, a CDHU terá o prazo de 10 (dez) dias úteis para realizar vistoria e atestar sua regularidade;
- d) atestada a regularidade da medição e dos documentos apresentados, a CDHU terá o prazo de 05 (cinco) dias úteis para promover a liberação da parcela na conta corrente da **INCORPORADORA**;
- e) na hipótese de pendências relacionadas à medição, apontadas pela vistoria realizada pela CDHU ou dos documentos a que se refere este parágrafo, o início do prazo mencionado na letra “d”, acima, ficará suspenso, até que as pendências sejam sanadas, sem que essa suspensão implique direito da **INCORPORADORA** na atualização monetária do valor creditado na conta gráfica respectiva.

PARÁGRAFO DÉCIMO-QUARTO - DA SUBSTITUIÇÃO DA CONSTRUTORA: Quando houver contratação de **CONSTRUTORA** pela **INCORPORADORA**, para a construção do empreendimento, esta concorda, desde já, concorda com a substituição da **CONSTRUTORA**, mediante solicitação fundamentada da CDHU e independentemente de qualquer notificação, por quaisquer dos motivos previstos em lei e nas hipóteses abaixo:

- a) quando vier a ser comprovada a falsidade de qualquer declaração feita pela **CONSTRUTORA**, no processo de financiamento ou no contrato;
- b) quando, contra a **CONSTRUTORA**, for movida qualquer ação ou execução ou decretada qualquer medida judicial ou administrativa que afete o andamento da obra;
- c) no caso de falência da **CONSTRUTORA**;
- d) se houver infração, pela **CONSTRUTORA**, de qualquer disposição do presente contrato;
- e) modificação do projeto pela inobservância das plantas, memoriais descritivos, cronogramas de obras, orçamentos e demais documentos aceitos pela CDHU e integrantes do presente contrato, sem o prévio e expresso consentimento da CDHU.

CLÁUSULA QUINTA – DO SEGURO DA INCORPORADORA

Neste ato a **INCORPORADORA** apresenta a Apólice descritas abaixo:

- a) Seguro Garantia Executante Construtor (SGC), para garantir a sua substituição e/ou da **CONSTRUTORA**, a retomada, a finalização das obras e a legalização do empreendimento, cuja vigência deve ser mantida até 60 dias após o final da obra;
- b) Apólice de Seguro de Riscos de Engenharia (SRE), para garantir a indenização por prejuízos decorrentes de acidentes ocorridos durante a execução da obra, dos quais

- possam resultar danos ou destruição das obras de engenharia civil, cuja vigência deve ser mantida até a conclusão da obra; e
- c) Apólice de Seguro Garantia Pós Entrega (SGPE), para garantir o reembolso aos adquirentes das unidades do custo de manutenção e reparo relativo ao mau funcionamento e inadequações da construção ocorridos após a expedição do “Habite-se”, com vigência de 60 (sessenta) meses a partir da expedição do “Habite-se”.
 - d) No caso de execução da Apólice SGC, havendo a substituição da **INCORPORADORA/CONSTRUTORA**, os recursos provenientes deste mútuo, no todo ou em parte, serão liberados à Seguradora.
 - e) no caso de substituição da **INCORPORADORA/CONSTRUTORA** o substituto terá direito a um prazo adicional de 60 (sessenta) dias em relação ao originalmente estipulado para a conclusão e entrega da obra, sem prejuízo dos demais prazos de tolerância eventualmente previstos neste instrumento, não podendo este prazo ser considerado como atraso no cronograma físico-financeiro da obra;
 - f) o(s) **COMPRADOR(A,AS,ES) e DEVEDOR(A,AS,ES)** declara(m) ter lido a íntegra das condições particulares, especiais e gerais das apólices de seguro contratadas, sanando quaisquer dúvidas acerca do teor das cláusulas da apólice, em especial, no que tange às definições contratuais da apólice, ao valor da garantia, aos riscos cobertos pela seguradora, às hipóteses de isenção da responsabilidade da seguradora, perda de direitos pelo segurado, extinção da apólice e seu prazo de vigência;
 - g) no caso de paralisação de obras ou descumprimento contratual que enseje o acionamento do SGC, a CDHU poderá iniciar o procedimento de sinistro para retomada das obras e substituição da **CONSTRUTORA**.

CLÁUSULA SEXTA - As partes signatárias declaram a veracidade e autenticidade, sob as penas da lei, de todas as informações prestadas.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - A **INCORPORADORA** declara que:

- a) não se opõe à sua substituição se esta for julgada necessária;
- b) 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,
- c) são verdadeiras todas as declarações feitas no corpo deste instrumento, bem como, as declarações que consubstanciaram as condições prévias à assinatura deste Contrato, as quais ratifica;
- d) se acha quite com as Fazendas Federal, Estadual, Municipal, INSS, FGTS e quaisquer outros tributos fiscais ou parafiscais, multas e contribuições a que possa estar sujeito;
- e) se obriga a cumprir todas as exigências das legislações trabalhista e previdenciária relativas à construção do empreendimento, cuja comprovação poderá ser exigida pela CDHU a qualquer momento;
- f) se compromete a não usar o nome da CDHU em qualquer tipo de publicidade sem sua prévia e expressa aprovação, por escrito;

Rubricas:

- g) não omitiu ou ocultou fato de qualquer natureza que produza ou venha a produzir a depreciação e diminuição do valor dos bens e direitos integrantes das garantias prestadas, ou que enseje discussão sobre a titularidade do(s) **COMPRADOR(A,AS,ES) e DEVEDOR(A,AS,ES)** sobre aqueles bens e direitos;
- h) comunicará à Seguradora os casos de reformulação/aditamento de parcela do cronograma que implique em dilatação do prazo de construção originalmente contratado para os devidos ajustes na Apólice;
- i) comunicará à CDHU quaisquer ocorrências que possam, direta ou indiretamente, afetar os imóveis, notadamente a mudança de sua numeração ou identificação, durante a vigência deste Contrato;
- j) responderá pela segurança e solidez da construção, bem como pelos requisitos técnicos indispensáveis ao bom andamento da obra; observará as leis, regulamentos, normas e posturas referentes à obra e à segurança pública, bem como às técnicas da ABNT e exigências do CREA/CAU, especialmente no que tange à colocação de placas contendo o nome do Responsável Técnico pela execução da obra, do(s) Autor(es) dos projetos, e da fiscalização nomeada para a obra;
- k) é responsável por qualquer condenação ou prejuízo causado à CDHU ou a terceiros e aos **COMPRADORES/DEVEDORES** em decorrência do atraso da obra ou vícios/defeitos da obra,
- l) sem prejuízo das obrigações impostas pela legislação civil, compromete-se a atender prontamente quaisquer reclamações dos proprietários do imóvel, decorrente de vícios de construção devidamente comprovados, sob pena de ser considerado inidôneo para firmar novos contratos com a CDHU;
- m) reconhecem que o presente contrato se subordina às normas legais e regulamentos presentes, podendo vir a ser alterado por legislação posterior, não podendo ser alegado direito adquirido ante tais modificações;
- n) quando for expressamente previsto pela Legislação Estadual, as certidões fiscais e feitos ajuizados deverão ser apresentadas para o registro, sem prejuízo de outras exigidas pelo Registro de Imóveis;
- o) estão cientes da possibilidade de obtenção prévia no site do www.tst.jus.br da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), regulada pela Lei 12440/11;
- p) autorizam a CDHU a fornecer os dados pessoais e bancários sempre que solicitado pelos seguintes órgãos e independentemente de autorização judicial: polícia civil e federal; Ministério Público Estadual e Federal; Controladoria Geral da União – CGU e Tribunal de Contas da União (TCU);
- q) autoriza (m) a CDHU a divulgar informações vinculadas à presente contratação, necessárias ao acompanhamento das operações;
- r) entregará o Manual do Proprietário ao(s) **COMPRADOR(A,AS,ES) e DEVEDOR(A,AS,ES)**, no ato da entrega do imóvel definido no item 7.1, do QRO da Operação;
- s) até o presente momento, inexistem em seu nome, referentemente ao imóvel transacionado, qualquer débito de natureza fiscal, ou condominial, assumindo, em caráter irretratável, a

Rubricas:

responsabilidade exclusiva por eventuais débitos de tais naturezas que possam ser devidos até a data de entrega das chaves;

- t) inexistente, outrossim, para todos os efeitos de direito civil e penal qualquer ação de natureza real e pessoal reipersecutória, nem qualquer ônus de natureza real que vincule ou possa representar risco para o imóvel objeto desta operação;
- u) é responsável perante os adquirentes das unidades integrantes do empreendimento mencionado no item 7 do QRO, pela edificação do citado empreendimento e por eventuais prejuízos sofridos pelos adquirentes e/ou COMPRADOR(ES)/DEVEDOR(ES), em decorrência de atraso injustificado da obra.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS CONDIÇÕES DA ENTREGA DA UNIDADE E DA MANUTENÇÃO

A entrega da unidade imobiliária objeto do presente contrato fica subordinada a que a unidade esteja inteiramente concluída, em perfeitas condições de ocupação e utilização.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Emitido o Habite-se e no prazo previsto no PARÁGRAFO NONO da CLÁUSULA QUARTA, o(s) **COMPRADOR(A,AS,ES)** e **DEVEDOR(A,AS,ES)** será (ão) convocados para a entrega das chaves por e-mail, telefone ou qualquer outro meio eficaz, a critério da CDHU, devendo comparecer na data previamente designada pela **INCORPORADORA**.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Se o(s) **COMPRADOR(A,AS,ES)** e **DEVEDOR(A,AS,ES)** deixarem de atender à convocação, esta será renovada, por meio de correspondência, com Aviso de Recebimento, enviada aos endereços constantes do item 1 do QRO, e, frustrada a tentativa de localização do(s) mesmo(s), este(s) será(ão) considerado(s) desistente(s), autorizada a CDHU a utilizar do mandato outorgado na cláusula trigésima primeira para promover a rescisão do contrato e sua substituição.

PARÁGRAFO TERCEIRO – O(s) **COMPRADOR(A,AS,ES)** e **DEVEDOR(A,AS,ES)** declara(m) ter plena ciência de que sua substituição ocorrerá sem que tenham direito a indenização e/ou pagamento pela unidade, notadamente pelo fato deste contrato não prever qualquer desembolso financeiro e/ou encargo até a entrega das chaves.

PARÁGRAFO QUARTO – Atendida a convocação, nos três dias seguintes ao do recebimento das chaves, o(a,s) **COMPRADOR(A,AS,ES)** e **DEVEDOR(A,AS,ES)** deverá(ão) proceder à vistoria da unidade e apresentar suas reclamações quanto aos defeitos aparentes ou de fácil constatação.

PARÁGRAFO QUINTO - Recebida a unidade, o(a,s) **COMPRADOR(A,AS,ES)** e **DEVEDOR(A,AS,ES)** se obriga(m) a promover sempre sua manutenção e conservação, assim como a das partes comuns do edifício, executando, por si ou por terceiros, tudo o que se fizer necessário à sua conservação e respondendo pelos danos que causar à unidade ou ao conjunto, por ação, omissão ou excesso.

PARÁGRAFO SEXTO - Os atos de conservação e de manutenção a que se compromete o(a,s) **COMPRADOR(A,AS,ES)** e **DEVEDOR(A,AS,ES)**, por si e pelas pessoas que ocuparem o imóvel são, exemplificativamente, os seguintes:

- a) conservar as esquadrias da unidade para prevenir infiltrações e assegurar seu tempo normal de durabilidade, fazendo a necessária revisão cada 6 (seis) meses;

Rubricas:

- b) não ferir a camada impermeabilizante dos boxes dos banheiros e sanitários, abaixo do revestimento do piso, assim como a camada impermeabilizante das fachadas, que deverão ser reconstituídas, periodicamente, se necessário, por profissionais devidamente habilitados;
- c) rever, a cada 12 (doze) meses, as fachadas e repor os rejuntamentos ou revestimentos que apresentem alguma falha provocada pelo desgaste natural provocado pelo sol, vento, chuva ou outros fatores;
- d) rever a cada 12 (doze) meses, através do condomínio, as coberturas das partes comuns, a fim de reparar danos provocados pelo desgaste natural causado pela ação do tempo (sol, chuva, vento ou outros fatores), e ainda pisos, muros, grades casa de zelador, guarita e, enfim, toda e qualquer coisa ou parte comum, mediante a execução de reparos, substituição de peças, pintura periódica e, enfim, quaisquer atos de conservação normal dessas partes;
- e) rever, também através do condomínio, a cada 12 (doze) meses, as lajes dos pavimentos de utilização comum;
- f) zelar pela conservação e manutenção de todos os equipamentos, acessórios e instalações da unidade e das partes comuns, mediante seu uso adequado, sem sobrecarga que lhes afete a eficácia e durabilidade, e promovendo as necessárias revisões periódicas através da assistência técnica autorizada pelos fabricantes.

CLÁUSULA OITAVA - CONVENÇÃO E INSTALAÇÃO DO CONDOMÍNIO E DESPESAS CONDOMINIAIS

O(A,S) **COMPRADOR(A,AS,ES)** e **DEVEDOR(A,AS,ES)** declara(m) ter tomado conhecimento da convenção de condomínio nos termos da minuta integrante do memorial da incorporação imobiliária registrada a ela aderindo expressamente neste ato, pelo que passa aquele instrumento a fazer parte integrante e complementar da presente, obrigando-se o(a,s) **COMPRADOR(A,AS,ES)** e **DEVEDOR(A,AS,ES)**, em consequência, a cumprir e fazer cumprir as normas dela constantes, por si, seus dependentes, prepostos e visitantes.

CLÁUSULA NONA – FINANCIAMENTO E CONFISSÃO DE DÍVIDA

Por este instrumento, a CDHU concede ao (à,s) **COMPRADOR(A,AS,ES)** e **DEVEDOR(A,AS,ES)** financiamento no valor declarado no item 11, “f”, do QRO, importância que o(a,s) **COMPRADOR(A,AS,ES)** e **DEVEDOR(A,AS,ES)** confessa(m) dever à CDHU e que se obrigam a pagar, em moeda corrente do país, com os reajustes e os encargos convencionados, na sede da CDHU ou onde esta indicar, inclusive em agências de instituições às quais o crédito venha a ser cedido, em prestações mensais e sucessivas, nos valores, nas condições e no prazo especificados no QRO e na forma indicada nas cláusulas subsequentes.

PARÁGRAFO ÚNICO – PRESTAÇÕES E ENCARGOS MENSAIS - As prestações mensais, cujo valor inicial é o que se encontra indicado no item 11, “j”, do QRO, compreende a quantia destinada à reposição do capital financiado e ao pagamento dos acessórios compostos dos Prêmios de Seguros de Danos Físicos ao Imóvel (DFI) e de Morte e Invalidez Permanente (MIP) e demais encargos constantes do referido Quadro.

CLÁUSULA DÉCIMA – FORMA DE PAGAMENTO

O financiamento ora contratado será pago pelo (a,as,s) **COMPRADOR(A,AS,ES)** e **DEVEDOR(A,AS,ES)** por meio de prestações mensais e consecutivas, calculadas com base

Rubricas:

nas condições de prazo de amortização, taxa de juros e sistema de amortização constantes do QRO.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – VENCIMENTO DAS PRESTAÇÕES – O vencimento da primeira prestação ocorrerá conforme estabelecido no item 11 “n” do QRO e as demais vencerão no mesmo dia dos meses subsequentes, observado o disposto no parágrafo sétimo da cláusula quarta deste instrumento.

PARÁGRAFO SEGUNDO – VALOR DO FINANCIAMENTO – O valor total do financiamento, concedido para a aquisição do imóvel, está mencionado no item 11, “f”, do QRO, o qual será liberado à **INCORPORADORA** na forma disciplinada pela cláusula quarta deste contrato.

PARÁGRAFO TERCEIRO – SEGUROS - Juntamente com as parcelas mensais de capital, cujo valor inicial é o demonstrado no Item 11, do QRO, o(s) **COMPRADOR(A,AS,ES)** e **DEVEDOR(A,AS,ES)**, pagará (ão) os acessórios consistentes nos seguros lá especificados.

PARÁGRAFO QUARTO – RESPONSABILIDADE DE PAGAMENTO DO SALDO DEVEDOR – O(A,S) **COMPRADOR(A,AS,ES)** e **DEVEDOR(A,AS,ES)** está(ão) ciente(s) de que é(são) responsável(eis), solidariamente, pelo pagamento do saldo devedor até o final do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – REAJUSTE DAS PRESTAÇÕES

O reajuste das prestações e demais encargos mensais, devidos pelos **COMPRADOR(A,AS,ES)** e **DEVEDOR(A,AS,ES)**, a partir da entrega da unidade, se dará pela aplicação do índice e na periodicidade constantes do Item 11, “r” do QRO, sempre no dia correspondente à data de assinatura do presente contrato, considerada a variação positiva acumulada da data do último reajustamento até a data de vencimento da prestação do mês anterior.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – REAJUSTE DO SALDO DEVEDOR

Até a entrega da unidade, os valores correspondentes ao encargo mensal (prestação e acessórios), definidos no item 11, “j” do QRO, serão atualizados monetariamente pelo índice e na periodicidade indicados nos itens 8.2 e 8.3, respectivamente, do QRO, sempre no dia correspondente à data de assinatura do presente contrato, considerada a variação positiva do índice verificada no mês anterior ao mês de referência a ser atualizado.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – A atualização monetária do saldo devedor será efetuada antes da incidência dos juros mensais, quando devidos, e antes da aplicação ao saldo devedor da amortização decorrente do pagamento de cada parcela de capital (cota de amortização).

PARÁGRAFO SEGUNDO – Os custos do agente financeiro, indicado no item 11, alínea k.3 do QRO, relativos à administração do saldo devedor, emissão das parcelas, débito das prestações em conta corrente ou emissão de boletos e demais atividades relacionadas à gestão do contrato, poderá sofrer majoração, na forma definida nesta cláusula, nos termos da regulamentação pertinente.

PARÁGRAFO TERCEIRO – Na ocorrência de amortizações extraordinárias e na liquidação da dívida, com recursos próprios ou do FGTS do (a,s) **COMPRADOR(A,AS,ES)** e **DEVEDOR(A,AS,ES)**, a atualização monetária do saldo devedor será efetuada antes do evento, e calculada pro rata die, desde a data do último reajustamento até a data do evento.

Rubricas:

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO SEGURO

Durante a vigência deste contrato e até a liquidação total do saldo devedor do financiamento imobiliário, o (a,s) **COMPRADOR(A,AS,ES)** e **DEVEDOR(A,AS,ES)** terão cobertura securitária, conferida pela Companhia Seguradora aceita por eles nos termos do Anexo I do presente, para riscos de morte e de invalidez permanente, e danos físicos no imóvel objeto deste instrumento, e se responsabilizarão pelo pagamento mensal dos prêmios a partir da entrega da unidade.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – O (A,S) **COMPRADOR(A,AS,ES)** E **DEVEDOR(A,AS,ES)** declara(m) que darão ciência aos seus herdeiros e sucessores de que, na hipótese de sua morte, deverá ser formalizada solicitação de cobertura securitária, juntando a certidão de óbito, no prazo de 30 dias a partir da ocorrência, mediante protocolo, a fim de evitar a prescrição prevista no artigo 206, do Código Civil vigente.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Em caso de invalidez permanente do (a,s) **COMPRADOR(A,AS,ES)** E **DEVEDOR(A,AS,ES)** este(s) se compromete(m) a apresentar o pedido do benefício securitário no mesmo prazo acima citado, por meio de documentos exigidos pela lei em vigor.

PARÁGRAFO TERCEIRO - O(A,S) **COMPRADOR(A,AS,ES)** E **DEVEDOR(A,AS,ES)** declaram ainda, estar ciente(s) de que a cobertura securitária se dará na proporção da renda comprometida no financiamento pelo mutuário, considerando o percentual de participação estabelecido no item 2 do QRO, figurando a CDHU como beneficiário para recebimento dos valores pagos pela seguradora, pois este liquidará a operação financeira, nos limites da participação do respectivo segurado.

PARÁGRAFO QUARTO – O (A,S) **COMPRADOR(A,AS,ES)** E **DEVEDOR(A,AS,ES)** declara(m)-se ciente(s) também de que:

- a) **estando incapacitado (a,s) para o trabalho em razão de acidente ou de doença, preexistente à data da assinatura do contrato que ensejar a vinculação aos seguros, não contará (ão) com a cobertura de invalidez, se esta for resultado do acidente ou da doença que motivou a incapacidade existente na data do referido contrato;** em virtude de o risco de morte resultar agravado, o prêmio cobrado destinar-se-á, nessa hipótese, apenas à cobertura desse risco;
- b) **não contará (ão) com as coberturas do seguro para riscos de morte e invalidez permanente quando tais sinistros resultarem de causa comprovadamente ocorrida em data anterior à assinatura do presente contrato ou quando forem provenientes de atos dolosos, e;**
- c) **ele e seus beneficiários deverão comunicar, imediatamente e por escrito, qualquer incidente suscetível de agravar consideravelmente o risco coberto, sob pena de perder a garantia se for provado que silenciou de má-fé.**

PARÁGRAFO QUINTO - Durante o período de obras, não será devido o prêmio de seguro relativo ao seguro de DFI (Danos Físicos ao Imóvel) e os prêmios de seguros relativo ao seguro de MIP (Morte e Invalidez Permanente) que serão pagos, até da entrega da unidade, pela CDHU, a título de subsídio ao(s) **COMPRADOR(A,AS,ES)** e **DEVEDOR(A,AS,ES)**, conforme indicado no item 10 do QRO.

PARÁGRAFO SEXTO - O(s) **COMPRADOR(A,AS,ES)** e **DEVEDOR(A,AS,ES)** constitui(em) a CDHU como seu bastante procurador, em caráter irrevogável e irretratável, para a finalidade

Rubricas:

de representá-lo junto à seguradora para tratar de assuntos referentes aos seguros MIP e DFI contratados.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – QUITAÇÃO

Em caso de liquidação antecipada ou em se atingindo o término do prazo contratual e uma vez pagas todas as prestações, ou na hipótese do saldo devedor tornar-se nulo antes do término do prazo estabelecido no Item 11, “g”, do QRO, ou ainda na ocorrência de sinistro conclusivamente reconhecido pela Cia Seguradora, não existindo quantias em atraso e nem havendo saldo devedor residual a ser resgatado, na forma apurada nos termos da Cláusula Trigésima Sétima, a CDHU dará quitação ao(à,s) **COMPRADOR(A,AS,ES)** e **DEVEDOR(A,AS,ES)**, do(a,s) qual(is) mais nenhuma importância poderá ser exigida com fundamento no presente contrato.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Realizada a liquidação da dívida, a CDHU fornecerá o respectivo termo de quitação, o qual o(a,s) **COMPRADOR(A,AS,ES)** e **DEVEDOR(A,AS,ES)** deverá(ão) apresentar ao Serviço de Registro de Imóveis para o cancelamento do registro da alienação fiduciária.

PARÁGRAFO SEGUNDO - O referido termo de quitação será emitido pela **CDHU**, de acordo com os procedimentos de que trata a Cláusula Décima Nona.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA

Para fins de liquidação antecipada da dívida pelo (a,s) **COMPRADOR(A,AS,ES)** e **DEVEDOR(A,AS,ES)**, acrescentar-se-ão, quando for o caso, ao saldo devedor a ser pago, reajustado pelo índice constante da Cláusula Décima Segunda, as quantias em atraso, *multas e demais efeitos da mora*, observando-se, para tanto, o disposto neste instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – AMORTIZAÇÕES EXTRAORDINÁRIAS

É assegurada ao (à,s) **COMPRADOR(A,AS,ES)** e **DEVEDOR(A,AS,ES)** em dia com suas obrigações a realização de amortizações extraordinárias, para redução do prazo da dívida ou do valor das prestações, desde que o valor a ser amortizado corresponda, no mínimo, ao de 12 (doze) prestações vigentes à época da operação.

PARÁGRAFO ÚNICO – A amortização extraordinária será aplicada sobre o valor integral do saldo devedor, de modo a abranger as parcelas devidas pelo (s) **COMPRADOR(A,AS,ES)** e **DEVEDOR(A,AS,ES)** e o valor concedido a título de subsídio, observando-se, ainda:

- a) em caso de amortização extraordinária para alteração do prazo de financiamento, a taxa de juros e o prazo remanescente serão mantidos, de forma que o saldo devedor apurado após a amortização antecipada seja a base de cálculo para que seja apurado o novo prazo remanescente do financiamento;
- b) em caso de amortização extraordinária para alteração do valor das prestações mensais, a taxa de juros e o prazo remanescente serão mantidos, de forma que o saldo devedor apurado após a amortização antecipada seja a base de cálculo para que se encontre o novo valor da prestação mensal.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – EXTINÇÃO OU SUBSTITUIÇÃO DOS ÍNDICES DE REAJUSTAMENTO

Se os índices de reajustamento constantes do item 8.2 e do Item 11, “r” e “s”, todos do QRO, forem extintos ou considerados inaplicáveis a este contrato, as partes estabelecem, desde já,

Rubricas:

que o saldo devedor e as prestações vincendas passarão automaticamente e de pleno direito a serem atualizados monetariamente de acordo com índices determinados pela legislação para contratos da espécie ou por índice eleito pelas partes em comum acordo, que reflitam adequadamente a inflação ocorrida nos períodos de reajuste.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

Em garantia do pagamento da dívida contraída e de seus acessórios, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais ou legais, pecuniárias ou não, o(a,s) **COMPRADOR(A,AS,ES) E DEVEDOR(A,AS,ES)** aliena(m) à CDHU, em caráter fiduciário, o imóvel identificado no Item 7.1 do QRO, nos termos e para os efeitos do artigo 17, inciso IV, artigo 22 e seguintes da Lei 9.514/1997 e suas alterações oriundas da Lei Federal nº 14.711, de 30 de outubro de 2023.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - A garantia fiduciária ora contratada abrange o imóvel identificado no Item 7.1 do QRO e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do capital financiado e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário, e permanecerá íntegra até que o(a,s) **COMPRADOR(A,AS,ES) e DEVEDOR(A,AS,ES)** cumpra(m) integralmente todas as demais obrigações contratuais e legais vinculadas ao presente negócio fiduciário.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Por força deste contrato, o(a,s) **COMPRADOR(A,AS,ES) e DEVEDOR(A,AS,ES)** cede(m) e transfere(m) à CDHU a propriedade fiduciária e a posse indireta, reservando-se a posse direta na forma da lei, obrigando-se, por si e por seus sucessores, a fazer esta alienação fiduciária sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção, tudo na forma da lei.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Como alienante, em caráter fiduciário, o(a,s) **COMPRADOR(A,AS,ES) e DEVEDOR(A,AS,ES)** declara(m) não estar sujeito(a,s) à apresentação da CND-INSS, por não ser(em) contribuinte(s) desse órgão.

PARÁGRAFO QUARTO - O(A,S) **COMPRADOR(A,AS,ES) e DEVEDOR(A,AS,ES)** compromete(m)-se a manter o imóvel alienado, em perfeito estado de segurança e habitabilidade, bem como a fazer(em) à sua custa, dentro do prazo da notificação que lhe(s) for feita, as obras e os reparos julgados necessários, ficando vedada a realização de qualquer obra de modificação ou acréscimo, sem o prévio consentimento da CDHU. O cumprimento desta obrigação poderá ser fiscalizado pela CDHU obrigando-se o(a,s) **COMPRADOR(A,AS,ES) e DEVEDOR(A,AS,ES)** a permitir(em) o ingresso de pessoa credenciada a executar as vistorias periódicas.

PARÁGRAFO QUINTO - Com o registro do presente instrumento no Serviço de Registro de Imóveis competente, constituída estará a alienação fiduciária em favor da CDHU, efetivando-se o desdobramento da posse do imóvel descrito no QRO deste instrumento, tornando-se o(s) **COMPRADOR(A,AS,ES) e DEVEDOR(A,AS,ES)** o(s) possuidor(es) direto(s) do bem e a CDHU, a possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fiduciária, detentora da propriedade resolúvel sobre o imóvel.

PARÁGRAFO SEXTO - A posse direta de que fica(m) investido(a,s) o(a,s) **COMPRADOR(A,AS,ES) e DEVEDOR(A,AS,ES)** manter-se-á enquanto este(a,s) se mantiver(em) adimplente(s), obrigando-se o(a,s) **COMPRADOR(A,AS,ES) e DEVEDOR(A,AS,ES)** pela manutenção, conservação e guarda do imóvel, devendo pagar(em)

Rubricas:

pontualmente todos os tributos, impostos, taxas, tarifas, despesas condominiais e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel ou que sejam inerentes à garantia, tais como contribuições devidas ao condomínio de utilização do edifício ou à associação que congregue os moradores do conjunto imobiliário respectivo.

PARÁGRAFO SÉTIMO - Se a CDHU vier a pagar algum dos encargos inerentes ao imóvel dado em garantia, o(a,s) **COMPRADOR(A,AS,ES)** e **DEVEDOR(A,AS,ES)** deverá(ão) reembolsá-la dentro de trinta (30) dias, contados do recebimento de sua comunicação, sendo aplicáveis as mesmas penalidades para casos de inadimplemento.

PARÁGRAFO OITAVO – A CDHU reserva-se o direito de, a qualquer tempo, exigir comprovantes de pagamento dos referidos encargos fiscais e/ou tributários, ou quaisquer outras contribuições.

PARÁGRAFO NONO - O(A,S) **COMPRADOR(A,AS,ES)** e **DEVEDOR(A,AS,ES)** concorda(m) e está(ão) ciente(s) que, na forma do disposto na Cláusula Trigésima Primeira, o crédito da CDHU poderá ser cedido ou transferido, no todo ou em parte, hipótese em que a propriedade fiduciária do imóvel objeto da garantia será transmitida ao novo credor, ficando este sub-rogado em todos os direitos, ações e obrigações, inclusive seguros.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – TERMO DE QUITAÇÃO

Uma vez resgatado pelo(a,s) **COMPRADOR(A,AS,ES)** e **DEVEDOR(A,AS,ES)**, o saldo devedor residual de que trata a Cláusula Trigésima Sétima, se houver, no prazo de trinta (30) dias contados do requerimento da parte interessada, a CDHU encaminhará para o endereço do imóvel o respectivo termo de quitação.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – O termo de quitação mencionado no caput desta Cláusula será entregue:

- a) ao(à,s) **COMPRADOR(A,AS,ES)** e **DEVEDOR(A,AS,ES)**, após o pagamento do número de prestações pactuadas e dos demais encargos previstos neste contrato ou ocorrendo quitação antecipada;
- b) aos herdeiros do(a,s) **COMPRADOR(A,AS,ES)** e **DEVEDOR(A,AS,ES)** quando o saldo devedor for liquidado em consequência de sinistro, nas condições de cobertura da correspondente Apólice de Seguros;
- c) a terceiros, se assim determinado em sentença judicial.

PARÁGRAFO SEGUNDO – O (A,S) **COMPRADOR(A,AS,ES)** e **DEVEDOR(A,AS,ES)**, ou, quando for o caso, as pessoas mencionadas nas alíneas “b” e “c” do parágrafo anterior, deverão:

- a) apresentar ao Serviço de Registro de Imóveis o termo de quitação para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária para a consolidação da propriedade plena do imóvel, correndo às suas expensas as custas e emolumentos com averbação da referida reversão da propriedade plena, e,
- b) informar o seu endereço de correspondência atualizado, inclusive o seu endereço eletrônico.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – DA MORA E DO INADIMPLEMENTO

A mora ou atraso do(a,s) **COMPRADOR(A,AS,ES)** e **DEVEDOR(A,AS,ES)** caracteriza-se pelo não cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas neste contrato e acarretará, independentemente de notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, a responsabilidade pelo pagamento das seguintes penalidades:

- a) no caso de atraso no pagamento de quaisquer valores pecuniários por parte do **COMPRADOR(A,AS,ES)** e **DEVEDOR(A,AS,ES)** ou de vencimento antecipado da operação, o valor em atraso será atualizado monetariamente, desde a data de vencimento até a data do efetivo pagamento, com base no critério *pro rata die*, aplicando-se o índice utilizado para a atualização do saldo devedor do financiamento, conforme Cláusula Décima Segunda, e acrescido:
- i. dos juros remuneratórios, por dia de atraso, sobre a parcela vencida;
 - ii. dos juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração, por dia de atraso, que incidirão sobre o valor atualizado monetariamente das prestações vencidas e não pagas, acrescido dos juros remuneratórios; e
 - iii. da multa de 2% (dois por cento) nos termos da legislação em vigor, sobre o valor em atraso atualizado monetariamente e acrescido dos juros remuneratórios e moratórios.
- b) o(a,s) **COMPRADOR(A,AS,ES)** e **DEVEDOR(A,AS,ES)** tem conhecimento de que o atraso ou falta de pagamento das prestações mensais autoriza a CDHU a protestá-lo, bem como incluir seu nome nos órgãos responsáveis pelos cadastros de proteção de crédito.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Nos casos em que houver necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial das obrigações decorrentes do financiamento, assim como em sede de discussões e/ou composições judiciais ou extrajudiciais relativas aos termos deste contrato, serão devidos pelo **COMPRADOR** as eventuais custas do processo judicial e/ou as despesas dos procedimentos extrajudiciais, entre as quais, exemplificativamente, notificações, editais, emolumentos de cartórios, despesas administrativas, despesas com protestos, perdas e danos, honorários advocatícios aos advogados indicados pela CDHU, dentre outras despesas que se fizerem necessárias.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Independentemente do rito escolhido, ocorrendo execução, o(a,s) **COMPRADOR(A,AS,ES)** e **DEVEDOR(A,AS,ES)** ficará(m) sujeito(s) à multa de 2% (dez por cento) sobre o valor do saldo devedor na ocasião da intervenção e honorários advocatícios devidos em percentual a ser fixado pelo Juiz da causa, sem prejuízo de eventual indenização suplementar, conforme parágrafo único, do artigo 416 do Código Civil.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – PROCEDIMENTO DE INTIMAÇÃO

No caso de mora ou atraso superior ao período de carência definido no item 14 do QRO no pagamento de qualquer das prestações, de acordo com o Art 26, § 2º, da Lei nº 9.514/1997 e suas alterações oriundas da Lei Federal nº 14.711, de 30 de outubro de 2023, o(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** e **DEVEDOR(E,AS)** será(ão) intimado(s) a satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data de intimação, a prestação devida e as que se vencerem até a data do pagamento, com multa, juros de mora, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, inclusive tributos, contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas com a cobrança e a intimação.

Rubricas:

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O simples pagamento da prestação, sem atualização monetária e sem os demais acréscimos moratórios, não exonerará o(a,s) **COMPRADOR(A,AS,ES)** e **DEVEDOR(A,AS,ES)** da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em mora para todos efeitos legais e contratuais.

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

- a) a intimação será requerida pela CDHU, ou seu cessionário, ao Sr. Oficial do Serviço de Registro de Imóveis, indicando o valor vencido e não pago e penalidades moratórias;
- b) a diligência de intimação será realizada pelo Sr. Oficial do Serviço 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 Serviço de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do imóvel, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo Correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pelo(a,s) **COMPRADOR(A,AS,ES)** e **DEVEDOR(A,AS,ES)** ou por quem deva receber a intimação;
- c) a intimação será feita pessoalmente ao(à,s) **COMPRADOR(A,AS,ES)** e **DEVEDOR(A,AS,ES)**, a seu cessionário ou a seu representante legal ou a procurador regularmente constituído;
 1. quando, por duas vezes, o oficial de registro de imóveis ou de registro de títulos e documentos ou o serventuário por eles credenciado houver procurado o(a,s) **COMPRADOR(A,AS,ES)** e **DEVEDOR(A,AS,ES)** em seu domicílio ou residência sem o(a,s) encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no dia útil imediato, retornará ao imóvel, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos arts. 252, 253 e 254 da Lei Federal nº 13.105/2015 (Código de Processo Civil). Caso se localize o imóvel em condomínios edifícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que trata este item “c.1” poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência;
 2. quando o(a,s) **COMPRADOR(A,AS,ES)** e **DEVEDOR(A,AS,ES)**, ou seu cessionário, ou seu representante legal ou procurador encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, o fato será certificado pelo serventuário encarregado da diligência e informado ao oficial de Registro de Imóveis, que, à vista da certidão, promoverá a intimação por edital publicado durante 3 (três) dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação local ou noutro de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital; e
 3. se o destinatário da intimação se recusar a recebê-la, o Oficial certificará o fato, fazendo incidir os mesmos efeitos da intimação entregue.
- d) a CDHU realizará a intimação pessoal do(a,s) **COMPRADOR(A,AS,ES)** e **DEVEDOR(A,AS,ES)** acerca das datas de realização dos leilões extrajudiciais, sendo que as datas, horários e locais dos leilões serão comunicados ao(à,s) **COMPRADOR(A,AS,ES)** e **DEVEDOR(A,AS,ES)** mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – PURGAÇÃO DA MORA

Purgada a mora perante o Serviço de Registro de Imóveis, em dinheiro ou por meio de cheque administrativo nominativo à CDHU, ou outro meio admitido expressamente pela CDHU e pelo Serviço de Registro de Imóveis, ou a quem expressamente indicado na intimação, convalidar-se-á o contrato de alienação fiduciária, caso em que, nos três dias seguintes, o Oficial entregará à CDHU as importâncias recebidas, cabendo também ao(a,s) **COMPRADOR(A,AS,ES) e DEVEDOR(A,AS,ES)** o pagamento das despesas de cobrança e de intimação. Eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pelo(a,s) **COMPRADOR(A,AS,ES) e DEVEDOR(A,AS,ES)** juntamente com a primeira ou com a segunda prestação que se vencer após a purgação da mora no Serviço de Registro de Imóveis.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA – CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

A consolidação da propriedade em nome da CDHU será averbada no Cartório de Registro de Imóveis em 30 (trinta) dias, nos termos do parágrafo 1º do artigo 26-A da Lei Federal nº 9.514/1997, e suas alterações oriundas da Lei Federal nº 14.711, de 30 de outubro de 2023, após a expiração do prazo para purgação da mora, que é de 15 (quinze) dias, nos termos do parágrafo 1º do artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/1997 e suas alterações oriundas da Lei Federal nº 14.711, de 30 de outubro de 2023.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Na hipótese de o(a,s) **COMPRADOR(A,AS,ES) e DEVEDOR(A,AS,ES)** não purgar(em) a mora no referido prazo de 15 (quinze) dias, o Oficial do Registro de Imóveis certificará esse fato e, à vista da comprovação do pagamento do Imposto de Transmissão sobre Bens Imóveis – ITBI e laudêmio, se for o caso, promoverá o registro da consolidação da propriedade em nome da CDHU, ou do cessionário do crédito deste contrato, cumpridas as formalidades legais, nos termos do parágrafo 7º do artigo 26 e caput do artigo 27 da Lei 9.514/1997 e suas alterações oriundas da Lei Federal nº 14.711, de 30 de outubro de 2023.

PARÁGRAFO SEGUNDO – DA CONVALESCENÇA DO CONTRATO E DO DIREITO DE PREFERÊNCIA- O(A,S) **COMPRADOR(A,AS,ES) e DEVEDOR(A,AS,ES)** declaram, neste ato, ter pleno conhecimento de que:

- a) até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária na CDHU, é-lhe(s) assegurado pagar as parcelas da dívida vencidas, acrescidas da soma das seguintes despesas:
 - i. as importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação; e
 - ii. as necessárias à realização do público leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro, hipótese em que convalidar-se-á o presente contrato de alienação fiduciária, nos termos do parágrafo 2º do artigo 26-A da Lei Federal nº 9.514/1997 e suas alterações oriundas da Lei Federal nº 14.711, de 30 de outubro de 2023; e
- b) após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da CDHU, é-lhe(s) assegurado, até a data da realização do segundo leilão, o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, na forma definida na alínea “b” do parágrafo primeiro da Cláusula Vigésima Quarta, acrescido dos seguintes encargos e despesas, nos termos do que dispõe o parágrafo 2º-B do artigo 27 da Lei Federal nº

Rubricas:

9.514/1997 e suas alterações oriundas da Lei Federal nº 14.711, de 30 de outubro de 2023:

- i. valores correspondentes ao imposto sobre transmissão *inter vivos* e laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da CDHU;
- ii. despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão; e
- iii. encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, inclusive custas e emolumentos.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Se o imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito da CDHU, devendo a denúncia ser realizada no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data da consolidação da propriedade na CDHU.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA - DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL

Uma vez consolidada a propriedade no credor, deverá o imóvel ser alienado pela CDHU, com observância dos procedimentos previstos na lei 9.514/1997 e suas alterações oriundas da Lei Federal nº 14.711, de 30 de outubro de 2023, bem ainda com as alterações previstas pelo artigo 57 da lei nº 10.931 de 02/08/2004, como a seguir se explicita:

- a) a alienação far-se-á sempre por público leilão, extrajudicialmente, ressalvado o direito de preferência do(a,s) **COMPRADOR(A,AS,ES) e DEVEDOR(A,AS,ES)** de que trata o parágrafo segundo da Cláusula Vigésima Terceira;
- b) o primeiro público leilão será realizado dentro de sessenta (60) dias, contados da data do registro da consolidação da plena propriedade em nome da CDHU, devendo ser ofertado pelo valor para esse fim estabelecido neste instrumento, indicado no item 12 do QRO, calculado na forma da alínea “a” do parágrafo primeiro desta Cláusula, conforme estipula o inciso VI e o parágrafo primeiro do artigo 24 da Lei Federal nº 9.514/1997 e suas alterações oriundas da Lei Federal nº 14.711, de 30 de outubro de 2023;
- c) caso o valor do imóvel convencionado pelas partes, na forma da alínea “a” do parágrafo primeiro desta Cláusula, seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão *inter vivos*, exigível por força da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, este último será o valor mínimo para efeito de venda do imóvel no primeiro leilão;
- d) se no primeiro público leilão o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, conforme alínea supra, será realizado o segundo leilão nos 15 (quinze) dias seguintes, contados da data do primeiro público leilão, pelo valor da dívida;
- e) os públicos leilões serão anunciados mediante edital único com prazo de dez (10) dias, contados da primeira divulgação, publicado por três (3) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do imóvel ou noutro de comarca de fácil acesso, se, no local do imóvel, não houver imprensa com circulação diária;
- f) a CDHU, já como titular de domínio pleno, transmitirá o domínio e a posse, indireta e/ou direta, do imóvel ao licitante vencedor.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – CONCEITOS PARA FINS DE LEILÃO - Para fins do leilão extrajudicial, as partes adotam os seguintes conceitos:

Rubricas:

- a) valor do imóvel é o mencionado no Item 12 do QRO, incluído o valor das benfeitorias necessárias, executadas às expensas do(a,s) **COMPRADOR(A,AS,ES) e DEVEDOR(A,AS,ES)**, obedecidos os demais requisitos previstos neste contrato, atualizado monetariamente de acordo com a variação percentual acumulada pelo mesmo índice e periodicidade que atualizam o valor do saldo devedor do financiamento a partir da presente data, observado que, caso o valor do imóvel convencionado nesta alínea seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão *inter vivos*, exigível por força da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, este último será o valor mínimo para efeito de venda do imóvel no primeiro leilão;
- b) valor da dívida é o equivalente à soma do saldo devedor, nele incluídas as prestações e os prêmios de seguro vencidos e não pagos, atualizados monetariamente até o dia da consolidação de plena propriedade na pessoa da CDHU e acrescidas das penalidades moratórias e despesas abaixo elencadas:
- i. contribuições devidas ao condomínio (valores vencidos e não pagos **até a** data do leilão), na hipótese de o imóvel ser unidade autônoma integrante de condomínio especial;
 - ii. mensalidades (valores vencidos e não pagos **até a** data do leilão) devidas a associação de moradores ou entidade assemelhada, se o imóvel integrar empreendimento com tal característica;
 - iii. despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos **até a** data do leilão), se for o caso;
 - iv. IPTU, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos **até a** data do leilão), se for o caso;
 - v. qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela CDHU em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia ao(a,s) **COMPRADOR(A,AS,ES) e DEVEDOR(A,AS,ES)**;
 - vi. custeio dos reparos necessários à reposição do imóvel em idêntico estado de quando foi entregue ao(a,s) **COMPRADOR(A,AS,ES) e DEVEDOR(A,AS,ES)**, a menos que ele já o tenha devolvido em tais condições à CDHU ou ao adquirente no leilão extrajudicial;
 - vii. imposto de transmissão – ITBI e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pela CDHU, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento do(a,s) **COMPRADOR(A,AS,ES) e DEVEDOR(A,AS,ES)**;
 - viii. encargos e custas com a intimação do(a,s) **COMPRADOR(A,S) e DEVEDOR(E,AS)**;
 - ix. quantias despendidas com a realização dos públicos leilões, nestas compreendidas, dentre outras, as com a publicação de editais e anúncios; e
 - x. a comissão do leiloeiro que realizará os públicos leilões.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Ressalvado o direito de preferência do(a,s) **COMPRADOR(A,AS,ES) e DEVEDOR(A,AS,ES)** de que trata o parágrafo segundo da Cláusula Vigésima Terceira, se o maior lance oferecido no primeiro leilão for inferior ao valor

Rubricas:

do imóvel, será realizado segundo leilão; se superior, a CDHU entregará ao(a,s) **COMPRADOR(A,AS,ES) e DEVEDOR(A,AS,ES)** a importância que sobejar, na forma adiante estipulada.

PARÁGRAFO TERCEIRO - No segundo leilão:

- a) será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, hipótese em que, nos cinco (5) dias, que se seguirem à venda do imóvel no leilão, a CDHU entregará ao(a,s) **COMPRADOR(A,AS,ES) e DEVEDOR(A,AS,ES)** a importância que sobrar, como adiante disciplinado;
- b) será recusado o maior lance oferecido, desde que inferior ao valor da dívida, caso em que a dívida perante a CDHU será considerada extinta e exonerada a CDHU da obrigação de restituição ao(a,s) **COMPRADOR(A,AS,ES) e DEVEDOR(A,AS,ES)** de qualquer quantia a que título for;
- c) extinta a dívida, dentro de cinco (5) dias a contar da data da realização do segundo leilão, a CDHU disponibilizará ao(a,s) **COMPRADOR(A,AS,ES) e DEVEDOR(A,AS,ES)** termo de extinção da obrigação. Também será extinta a dívida se no segundo leilão não houver licitante.

PARÁGRAFO QUARTO - Caso em primeiro ou segundo leilão sobejar importância a ser restituída ao(a,s) **COMPRADOR(A,AS,ES) e DEVEDOR(A,AS,ES)**, a CDHU colocará a diferença à sua disposição, considerado nela incluído o valor da indenização das benfeitorias, podendo tal diferença ser depositada em conta corrente do(a,s) **COMPRADOR(A,AS,ES) e DEVEDOR(A,AS,ES)**.

PARÁGRAFO QUINTO – O (s) **COMPRADOR(A,AS,ES) e DEVEDOR(A,AS,ES)** têm plena ciência que o valor da dívida compreende o saldo remanescente do preço de venda do imóvel, indicado na alínea “a” do item 11 do QRO, sem a concessão dos subsídios constantes do item 10 do mesmo QRO, de forma que em hipótese alguma serão apropriados pelo(s) **COMPRADOR(A,AS,ES) e DEVEDOR(A,AS,ES)** inadimplentes.

PARÁGRAFO SEXTO – O depósito de que trata o parágrafo quarto desta cláusula importará em recíproca quitação, não se aplicando a parte final do artigo 1.219 do Código Civil.

PARÁGRAFO SÉTIMO – A CDHU manterá, em seus escritórios, à disposição do(a,s) **COMPRADOR(A,AS,ES) e DEVEDOR(A,AS,ES)**, a correspondente prestação de contas pelo período de doze (12) meses, contados da realização do(s) leilão(ões).

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA – DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL

O(A,S) **COMPRADOR(A,AS,ES) e DEVEDOR(A,AS,ES)** deverá(ão) restituir o imóvel no dia seguinte ao da consolidação da propriedade em nome da CDHU, deixando-o livre e desimpedido de pessoas e coisas, sob pena de pagamento à CDHU, seus sucessores, ou àquele que tiver adquirido o imóvel em leilão, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, fixada no valor correspondente a 1% (um por cento) do valor a que se refere o inciso VI ou o parágrafo primeiro do artigo 24 da Lei Federal 9.514/1997 e suas alterações oriundas da Lei Federal nº 14.711, de 30 de outubro de 2023, sem prejuízo de sua responsabilidade pelo pagamento:

- a) de todas as despesas de condomínio, mensalidades associativas, água, luz, taxas, tributos e gás incorrido após a data da realização do público leilão;

Rubricas:

b) de todas as despesas necessárias à reposição do imóvel ao estado em que o recebeu.

PARÁGRAFO ÚNICO - A penalidade referida no caput desta Cláusula será computada e exigível desde a data da consolidação da propriedade no patrimônio da CDHU até a data em que a CDHU, ou seus sucessores, vier a ser imitado na posse do imóvel.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA – REINTEGRAÇÃO DE POSSE

Não ocorrendo a desocupação do imóvel no prazo e forma ajustados, a CDHU, seus cessionários ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel, quer tenha adquirido no leilão ou posteriormente, poderão requerer a reintegração de sua posse, declarando-se o(a,s) **COMPRADOR(A,AS,ES)** e **DEVEDOR(A,AS,ES)** ciente(s) de que, nos termos do art. 30 da lei 9.514/1997 e suas alterações oriundas da Lei Federal nº 14.711, de 30 de outubro de 2023, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de sessenta (60) dias, desde que comprovada, mediante certidão da matrícula do imóvel, a consolidação da plena propriedade em nome da CDHU, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda do imóvel no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada com cobrança do valor da taxa diária de ocupação e demais despesas previstas neste contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA - TRANSFERÊNCIA DE DIREITOS

Na hipótese de o(s) **COMPRADOR(A,AS,ES)** e **DEVEDOR(A,AS,ES)** transferir(em) ou ceder(em) os direitos que detenham em decorrência do presente instrumento, tal transferência ou cessão de direitos somente poderá se dar em observância ao disposto na Lei Estadual nº 12.276, de 21 de fevereiro de 2006 e seu Decreto regulamentador nº 51.241, de 03 de novembro de 2006, e com expressa anuência da CDHU, sob pena de vencimento antecipado da dívida.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OITAVA – VENCIMENTO ANTECIPADO DA DÍVIDA – A dívida será considerada antecipadamente vencida, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, ensejando a execução deste contrato, para efeito de ser exigida de imediato na sua totalidade, com todos os seus acessórios, por quaisquer dos motivos previstos em lei, e, ainda:

a) se o(s) **COMPRADOR(A,AS,ES)** e **DEVEDOR(A,AS,ES)**:

- i. faltar(em) ao pagamento de algumas das prestações de capital, ou de qualquer importância devida em seu vencimento;
- ii. ceder(em) ou transferir(em) a terceiros, no todo ou em parte, os seus direitos e obrigações, vender(em) ou prometer(em) à venda o imóvel alienado fiduciariamente em desacordo com o disposto na Cláusula Vigésima Sétima deste contrato;
- iii. não manter(em) o imóvel alienado fiduciariamente em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, ou realizar(em) no imóvel, sem prévio e expresso consentimento da CDHU, obras de demolição, alteração ou acréscimo de modo a comprometer a manutenção ou realização da garantia dada, ou, ainda, se abandonar(em) o imóvel dado em garantia;
- iv. constituir(em) sobre o imóvel oferecido em garantia, no todo ou em parte, outros ônus reais, sem o consentimento prévio e expresso da CDHU;
- v. deixar(em) de apresentar, quando solicitado pela CDHU, os recibos de impostos,

Rubricas:

taxas ou tributos, bem como dos encargos previdenciários e securitário que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel alienado fiduciariamente e que sejam de sua responsabilidade.

- b) na ocorrência de quaisquer das seguintes hipóteses:
- i. quando vier a ser comprovada a falsidade de qualquer declaração feita pelo(s) **COMPRADOR(A,AS,ES)** e **DEVEDOR(A,AS,ES)**, constante em documento específico para apuração de renda do beneficiário, no processo de financiamento ou no contrato;
 - ii. quando desfalcada a garantia, em virtude de depreciação ou deterioração, o(s) **COMPRADOR(A,AS,ES)** e **DEVEDOR(A,AS,ES)** não a reforçarem, depois de notificado(s);
 - iii. quando contra o(s) **COMPRADOR(A,AS,ES)** e **DEVEDOR(A,AS,ES)** for movida qualquer ação ou execução ou decretada qualquer medida judicial ou administrativa que, de algum modo, afete o imóvel dado em garantia, no todo ou em parte;
 - iv. quando for desapropriado o imóvel dado em garantia;
 - v. quando for verificado que, a qualquer tempo, o(s) **COMPRADOR(A,AS,ES)** e **DEVEDOR(A,AS,ES)**, como solicitante(s) deste financiamento para residência própria, era(m) na data de seu contrato, proprietário(s) de imóvel(s), financiado(s) ou não, localizados em qualquer parte do território nacional;
 - vi. quando for constatado por qualquer forma que o(s) **COMPRADOR(A,AS,ES)** e **DEVEDOR(A,AS,ES)** alugou(aram) o imóvel ou se frustrar(em) a finalidade estritamente social e assistencial a que este financiamento objetivou, dando ao imóvel alienado fiduciariamente outra destinação que não seja para sua residência e de seus familiares;
 - vii. no caso de falência ou insolvência do(s) **COMPRADOR(A,AS,ES)** e **DEVEDOR(A,AS,ES)**;
 - viii. se houver infração de qualquer cláusula do presente contrato de financiamento.

CLÁUSULA VIGÉSIMA NONA – DECLARAÇÕES

O(A,S) **COMPRADOR(A,AS,ES)** e **DEVEDOR(A,AS,ES)** declara(m) expressamente:

- a) que seu estado civil é o constante de sua qualificação, expressa no Item 01 do QRO, e que não tem(têm) nenhuma responsabilidade proveniente de tutela, curatela ou testamentária;
- b) que não é(são) proprietário(a,s) nem devedor(a,es,as) promitente(s) comprador(es), cessionário(s) ou promitente(s) cessionário(s) de outro imóvel situado em qualquer localidade do Território Nacional;
- c) que, anteriormente à assinatura deste instrumento, nunca havia(m) obtido qualquer financiamento de imóvel(is) que lhe(s) tenha sido concedido pela CDHU;
- d) que não é(são) mutuário(a,s) por financiamento habitacional ou proprietário de imóvel em qualquer localidade do Território Nacional;
- e) que não se encontra(m) em estado de insolvência civil;

Rubricas:

- f) que se obriga(m) a não alugar, ceder emprestar, alienar ou prometer vender o imóvel oferecido em garantia, sem o expresse consentimento da CDHU ou de quem se sub-rogar nos direitos e obrigações desta;
- g) que não existe em seu nome qualquer protesto, notificação, citação e distribuições de medidas judiciais que possam afetar ou onerar o bem dado em garantia;
- h) que, figurando no QRO, dois(duas) ou mais devedores(as), todos(as) esses(as) se declaram solidariamente responsáveis por todas as obrigações assumidas perante a CDHU, inclusive pelo pagamento do saldo devedor até o final do contrato;
- i) que se obriga(m) por si, seus herdeiros ou sucessores, pelo inteiro cumprimento do presente contrato;
- j) que é(são) responsável(is) pela quota parte de despesas ordinárias de condomínio, se incidentes sobre o imóvel objeto deste instrumento, bem como, pelo pagamento de todos os impostos, taxas e tributos lançados sobre o imóvel, a partir da data **do recebimento da unidade**;
- k) que tem ciência do método construtivo empregado para a edificação do imóvel, comprometendo-se a observar eventuais restrições de uso, consistente na proibição de abertura de paredes, instalações diversas e remoção ou deslocamento de paredes;
- l) tem ciência de que a restrição especial indicada na alínea “k” é necessária à solidez e segurança do imóvel, e que sua inobservância poderá acarretar perigo de desabamento, pelo que responderá nos termos da lei e deste contrato;
- m) que são autênticos os comprovantes e as informações de renda e de despesas apresentados, assumindo subsidiariamente a responsabilidade pelo pagamento dos débitos sobre o imóvel;
- n) estar(em) ciente(s) de que receberá(ão) o Manual do Proprietário, da **INCORPORADORA**, no ato do recebimento do imóvel indicado no item 7.1 do QRO;
- o) que a eventual constatação da falsidade das declarações prestadas, ou os fatos decorrentes de sua conduta que importem na modificação das condições observadas neste contrato para o enquadramento no Programa de Apoio ao Crédito Imobiliário importarão no seu imediato desenquadramento do referido programa e lhe atribuirão o dever de ressarcir a CDHU pelas despesas referentes aos valores de subsídios recebidos;
- p) que o imóvel ora adquirido se destina à sua residência, de sua família e de seus dependentes;
- q) que não haverá cobertura para os riscos de invalidez permanente decorrentes e/ou relacionados à doença manifesta em data anterior à assinatura do contrato de financiamento, de conhecimento do segurado e não declarada na proposta do financiamento, bem como decorrentes de eventos comprovadamente resultantes de acidente pessoal, ocorrido em data anterior à data de assinatura deste contrato.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA - DESAPROPRIAÇÃO

Na hipótese de desapropriação total ou parcial do imóvel, a CDHU, como proprietária, ainda que em caráter resolúvel, será a única e exclusiva beneficiária da justa e prévia indenização paga pelo poder desapropriante.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Se, no dia de seu recebimento pela CDHU, a justa e prévia indenização for:

- a) superior ao valor da dívida, tal como definida neste contrato, para fins do leilão extrajudicial, acrescida dos valores dos subsídios indicados no item 10 do QRO recebidos até a data do pagamento da indenização, a importância que sobrar será entregue ao(a,s) **COMPRADOR(A,AS,ES) e DEVEDOR(A,AS,ES)** ou;
- b) inferior ao valor da dívida, tal como definida neste contrato para fins do leilão extrajudicial, acrescida dos valores dos subsídios indicados no item 10 do QRO recebidos até a data do pagamento da indenização, a CDHU ficará exonerada da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for, ao(a,s) **COMPRADOR(A,AS,ES) e DEVEDOR(A,AS,ES)**.

PARÁGRAFO SEGUNDO – O valor dos subsídios, de que trata o parágrafo anterior, serão reajustados monetariamente, desde a data do efetivo desembolso até a data do efetivo pagamento da indenização pelo poder desapropriante, com base no critério *pro rata die*, aplicando-se os mesmos índices utilizado para a atualização do saldo devedor do financiamento.

PARÁGRAFO TERCEIRO – O(a,s) **COMPRADOR(A,AS,ES) e DEVEDOR(A,AS,ES)** declara(m)-se ciente de que eventual desapropriação do imóvel não gera direito a qualquer indenização securitária.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMEIRA – OUTORGA DE PODERES

PROCURAÇÃO: Sem prejuízo da procuração outorgada no PARÁGRAFO SEXTO, da CLÁUSULA QUARTA, **O(s) COMPRADOR(A,AS,ES) e DEVEDOR(A,AS,ES) outorga(m) procuração por meio deste instrumento à CDHU, com poderes expressos para representá-lo(s) durante a fase de produção do imóvel objeto deste contrato, com poderes expressos para substituição do(s) outorgante(s), pelo não atendimento à convocação para recebimento da unidade pronta com a entrega das chaves e caracterização da-imissão na posse do imóvel, ou, tendo atendido, abster(em)-se da prática de qualquer ato necessário para a referida imissão na posse. A convocação será efetivada na forma da Cláusula Sétima e confirmada mediante notificação postal, com Aviso de Recebimento (AR), dirigida ao(s) endereço(s) do(s) COMPRADOR(A,AS,ES) e DEVEDOR(A,AS,ES) constante(s) no QRO. Os poderes outorgados à CDHU compreendem receber e manter em seu poder a via do contrato de financiamento assinada pelo(s) outorgante(s), anuir, em nome do(s) outorgante(s) com o cancelamento deste contrato e sua substituição, com a consequente transferência da unidade para quem a outorgada indicar, podendo, para tanto, celebrar em seu nome, contrato de compra e venda, distrato, rescisão ou qualquer negócio que se afigurar juridicamente adequado para materializar o desfazimento do negócio ora celebrado. Os poderes ora outorgados compreendem também a autorização para a CDHU alienar o imóvel descrito neste instrumento contratual, fração ideal e unidade autônoma, transmitir posse, domínio, direitos e ações, responder pelos riscos de evicção, renunciar, assinar escrituras, documentos e/ou contratos necessários, combinando cláusulas e condições, representá-lo(s) perante o (s) Tabelião (ães) de Notas/ Ofícios de Registro de Imóveis competentes e quaisquer entidades ou órgãos públicos ou privados municipais, estaduais e federal, especialmente a Prefeitura Municipal, Concessionárias de Energia Elétrica e de Água e Esgoto locais e perante o INSS e onde mais se fizer necessária a prática de todos os atos envolvendo o negócio jurídico objeto deste**

Rubricas:

contrato, incluídos o registro da compra e venda e/ou a substituição do(s) OUTORGANTE(S), cumprir exigências, juntar e retirar documentos efetuar pagamentos, receber e dar quitações. A presente procuração é outorgada com a cláusula "em causa própria", de sorte que a sua revogação não terá eficácia, nem se extinguirá pela morte de qualquer das partes, ficando o mandatário dispensado de prestar contas, e podendo transferir para si ou para terceiros o bem imóvel objeto do mandato, nos precisos termos do artigo 685, do Código Civil Brasileiro.

PARÁGRAFO ÚNICO – PROCURAÇÃO RECÍPROCA - O(A,S) **COMPRADOR(A,AS,ES)** e **DEVEDOR(A,AS,ES)** se constitui(em) reciprocamente procurador(es) para o fim especial de receber citações, intimações, avisos, notificações e interpelações judiciais ou extrajudiciais, decorrentes do presente contrato, de modo que, realizada a citação ou intimação, na pessoa de qualquer um(a) deles(as), estará completo o quadro citatório, em especial para os atos previstos no "caput" desta cláusula e na cláusula vigésima, todas deste contrato, e para os fins do disposto nos parágrafos 1º e 3º, do artigo 26 da Lei 9.514/97 e suas alterações oriundas da Lei Federal nº 14.711, de 30 de outubro de 2023.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA – DOS IMPOSTOS, TAXAS E INSS – O (A,S) **COMPRADOR (A,AS,ES)** E **DEVEDOR (A,AS,ES)** declaram que não está(ão) vinculado(s) à Previdência Social, como empregador(es), e que não são contribuintes na qualidade de produtor(es) rural(is), não estando portanto, sujeitos às obrigações previdenciárias abrangidas pelo INSS (Instituto Nacional do Seguro Social).

CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCEIRA – CESSÃO E SECURITIZAÇÃO DO CRÉDITO
Para fins de securitização do crédito decorrente deste instrumento, o(a,s) **COMPRADOR(A,AS,ES)** e **DEVEDOR(A,AS,ES)**, desde já, expressamente reconhece(m):

- a) o direito de a CDHU, na qualidade de credora, ceder ou transferir, a exclusivo critério dela, CDHU, o crédito decorrente deste instrumento, no todo ou em parte, de forma plena ou fiduciária:
 - i. a Companhias Securitizadoras de Créditos Imobiliários, independentemente de notificação a ele(a,s), **COMPRADOR(A,AS,ES)** e **DEVEDOR(A,AS,ES)**, para fins de lastrear a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs, nos termos da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997 e suas alterações oriundas da Lei Federal nº 14.711, de 30 de outubro de 2023; ou
 - ii. a quaisquer terceiros, mediante simples comunicação a ele(a,s), **COMPRADOR(A,AS,ES)** e **DEVEDOR(A,AS,ES)**, inclusive, mas não se limitando, a Instituições Financeiras, Companhias de Crédito Imobiliário, Investidores Institucionais e Fundos de Investimento regulados pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM; e
- b) o direito de a CDHU, na qualidade de credora, vir a onerar o crédito resultante do presente instrumento, sob qualquer forma de garantia, para garantir quaisquer operações do Mercado Imobiliário, do Mercado de Capitais ou do Mercado Financeiro; e
- c) o direito de a CDHU, ou seu cessionário, emitir, a qualquer tempo:
 - i. Letra de Crédito Imobiliário, lastreada no crédito do presente contrato; ou

Rubricas:

- ii. Cédula de Crédito Imobiliário, representativa do crédito do presente instrumento.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUARTA – DOCUMENTOS

Os documentos exigidos pelo parágrafo 2º do artigo 1º da Lei nº 7433/1985 foram apresentados e ficam arquivados na CDHU, no processo que deu origem à operação objeto deste contrato, declarando as partes ter(em) deles pleno conhecimento. Observou-se o prazo de 30 (trinta) dias para validade das certidões de ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel, bem como a inexistência de ônus reais em face do lapso de tempo de vigência da Certidão.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA – CONSIGNAÇÃO EM FOLHA DE PAGAMENTO

O(A,S) **COMPRADOR(A,AS,ES)** e **DEVEDOR(A,AS,ES)** desde já expressamente autoriza(m) todos os procedimentos necessários para a consignação em sua(s) folha(s) de pagamento das prestações do financiamento ora concedido pela CDHU e se compromete(m) a, no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data em que forem comunicados pela CDHU sobre a assinatura do Convênio com o órgão, entidade ou empresa empregadora, a assinar a(s) declaração(ões) pertinente(s) e a adotar todas as providências necessárias, junto ao órgão ou entidade da Administração Pública ou empresa em que, na condição de funcionário(a,s) público(s) ou empregado(s) que ostentem ou está(ão) lotados, para que tal órgão, entidade ou empresa inclua, de imediato, a rubrica de desconto do financiamento em sua(s) folha(s) de pagamento.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Caso a CDHU e o órgão, entidade da Administração Pública ou empresa mencionada nesta cláusula ainda não tenham firmado contrato/convênio para possibilitar tal consignação, serão observados os seguintes procedimentos: até que o referido contrato/convênio seja firmado, os pagamentos serão realizados por meio da emissão, pela CDHU, dos correspondentes boletos bancários, os quais serão encaminhados mensalmente ao(a,s) **COMPRADOR(A,AS,ES)** e **DEVEDOR(A,AS,ES)** e, uma vez pagos, deverão permanecer em sua posse como prova do pagamento perante a CDHU.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Independentemente da forma como venha a ser realizado o pagamento, desde já o(s) o (a,s) **COMPRADOR(A,AS,ES)** e **DEVEDOR(A,AS,ES)** se dá(ão) por ciente(s) que o boleto pago ou o comprovante de pagamento da última prestação vencida não presume quitação de prestações ou quaisquer débitos anteriormente existentes.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEXTA – DECLARAÇÕES CONJUNTAS DOS CONTRATANTES

Todas as partes deste instrumento, em especial o(a,s) o(a,s) **COMPRADOR(A,AS,ES)** e **DEVEDOR(A,AS,ES)**, declaram:

- a) que aceitam os negócios jurídicos aqui consubstanciados e o presente contrato, em todas as cláusulas e condições, as quais leram, entenderam, acharam conforme e com elas estão de pleno acordo;
- b) que é de livre e espontânea vontade que resolvem firmar o presente instrumento, sendo este todo o entendimento entre eles e o reflexo do consenso atingido, que assim, preserva a liberdade e a igualdade das partes contratantes;
- c) que na prestação de informações para a confecção deste contrato, na confecção deste instrumento e durante sua execução, primaram e sempre primarão pela honestidade e pela lealdade entre as partes;

- d) que na eventualidade de qualquer cláusula ou Item deste instrumento vir a ser considerado inválido, inaplicável ou nulo, desde já, se obrigam a substituir o dispositivo prejudicado por outro que atenda ao fim visado, sem que isto afete as demais cláusulas e condições ora previstas;
- e) que a tolerância por qualquer das partes 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 penalidades aqui constantes, não acarretará o cancelamento nem das penalidades nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas e que o aqui estabelecido prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das penalidades ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente; e
- f) que a ocorrência de uma ou mais das hipóteses antes 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, de uma parte à outra, houvesse ocorrido.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SÉTIMA – SALDO DEVEDOR RESIDUAL

O pagamento do número total das prestações previstas no prazo de amortização definido na alínea “g”, do item 11, do QRO, pelos **COMPRADOR(A,AS,ES)** e **DEVEDOR(A,AS,ES)**, implicará na quitação integral do saldo devedor.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA OITAVA – DA CONCESSÃO DOS SUBSÍDIOS

Para que O(A,S) **COMPRADOR(A,AS,ES)** e **DEVEDOR(A,AS,ES)** possa(m) fazer frente às prestações do financiamento decorrentes deste Contrato, se for o caso, a CDHU poderá conceder-lhe(s), em caráter personalíssimo e intransferível, ao longo de todo o financiamento, subsídios de ordem financeira, no valor e pelo prazo consignados no item 10 do QRO, que serão diretamente utilizados para redução mensal das prestações ora pactuadas.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O subsídio a que se refere esta cláusula será destinado a reduzir o valor da prestação mensal devida ao valor equivalente ao obtido com a aplicação do percentual máximo de comprometimento de renda a que se refere o item 11. “q”, do QRO.

PARÁGRAFO SEGUNDO - A CDHU, poderá, a qualquer tempo, proceder à reavaliação da situação socioeconômica do(S,A,S) **COMPRADOR(A,AS,ES)** e **DEVEDOR(A,AS,ES)**, de modo a aferir a real necessidade do benefício ora concedido e constatada a melhora nas condições de renda auferida pelos mesmos, poderá a CDHU, a seu exclusivo critério, extinguir ou diminuir o valor do subsídio mensal à prestação assumida pelo(s) **COMPRADOR(A,AS,ES)** e **DEVEDOR(A,AS,ES)**.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Operar-se-á a extinção dos subsídios ora concedidos, independentemente de qualquer interpelação ou notificação, judicial ou extrajudicial, na ocorrência de qualquer das seguintes hipóteses:

- a) se o(s) O(A,S) **COMPRADOR(A,AS,ES)** e **DEVEDOR(A,AS,ES)** faltar(em) ao pagamento de três prestações mensais e consecutivas ou não;
- b) se o(s) **COMPRADOR(A,AS,ES)** e **DEVEDOR(A,AS,ES)** não mantiverem em dia os pagamentos de todos os tributos, impostos, taxas ou quaisquer outras contribuições,

Rubricas:

- condomínios, contribuições associativas, foro, lançadas sobre ou de responsabilidade do imóvel;
- c) se o(s) **COMPRADOR(A,AS,ES)** e **DEVEDOR(A,AS,ES)**, sem consentimento da CDHU constituir(em), sobre o imóvel oferecido em garantia, no todo ou em parte, quaisquer ônus reais;
 - d) se contra o(s) **COMPRADOR(A,AS,ES)** e **DEVEDOR(A,AS,ES)** for movida qualquer ação ou execução, ou for decretada medida que, de algum modo, afete o imóvel dado em garantia, no todo ou em parte;
 - e) se houver desfalque da garantia em virtude de sua depreciação ou deterioração, o(s) O(A,S) **COMPRADOR(A,AS,ES)** e **DEVEDOR(A,AS,ES)** não a reforçar(em) depois de devidamente intimado(s);
 - f) se o(s) **COMPRADOR(A,AS,ES)** e **DEVEDOR(A,AS,ES)** incidir(em) em insolvência;
 - g) se for desapropriado o imóvel objeto da garantia;
 - h) se o(s) **COMPRADOR(A,AS,ES)** e **DEVEDOR(A,AS,ES)** ceder(em) ou transferir(em) a terceiros os seus direitos e obrigações ou vender(em) ou prometer(em) vender o imóvel objeto da garantia, sem consentimento da CDHU;
 - i) se verificar que o(s) **COMPRADOR(A,AS,ES)** e **DEVEDOR(A,AS,ES)** deu(ram) outra destinação ao imóvel que não a residência própria e de seus familiares;
 - j) se houver infração de qualquer cláusula deste contrato;
 - k) se o(s) **COMPRADOR(A,AS,ES)** e **DEVEDOR(A,AS,ES)** se recusar(em) a fornecer à CDHU informações atinentes à sua renda mensal ou à capacidade de pagamento ou, se, fornecidas, restar demonstrada a inverdade delas, ou, no caso de não comparecer ao chamamento para a sua reavaliação.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA NONA - Para os fins do disposto no artigo 2º da Recomendação nº 03, de 15 de março de 2012, da Corregedoria Nacional de Justiça, as partes declaram que tiveram ciência da possibilidade de obtenção prévia de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT) no sítio do Tribunal Superior do Trabalho (www.tst.jus.br).

CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA – TRATAMENTO E PROTEÇÃO DE DADOS

Em observância a Lei federal nº 13.709/2018, a CDHU estará autorizada a realizar o tratamento dos dados pessoais do(A, AS, ES) **COMPRADOR(A,AS,ES)** e **DEVEDOR(A,AS,ES)**, utilizando-os, exclusivamente, para os fins lícitos e previstos na consecução deste INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO COM FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO, PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E OUTRAS OBRIGAÇÕES – PROGRAMA DE APOIO AO CRÉDITO HABITACIONAL.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – O(A, AS, ES) **COMPRADOR(A,AS,ES)** e **DEVEDOR(A,AS,ES)** está (ão) ciente (s) de que seus dados pessoais objeto do presente **CONTRATO** poderão ser compartilhados com empresas prestadoras de serviço público, empresas de serviços contratadas pela CDHU, instituições financeiras, administradores prediais do condomínio, órgãos e entidades da administração pública federal, estadual e municipal, sem prejuízo de outros prestadores de serviço, sempre que se fizerem necessários à plena e total execução deste **CONTRATO**.

Rubricas:

PARÁGRAFO SEGUNDO – A CDHU se responsabiliza por manter os dados pessoais do(A, AS, ES) **COMPRADOR(A,AS,ES)** e **DEVEDOR(A,AS,ES)** sob extrema proteção e segurança de acessos.

PARÁGRAFO TERCEIRO – As partes não poderão invocar o descumprimento uma das outras para se eximir de suas próprias responsabilidades quanto aos dados pessoais.

PARÁGRAFO QUARTO – As partes se comprometem a tratar todos os dados pessoais de acordo com a sua Política de Privacidade no Tratamento de Dados Pessoais.

CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA PRIMEIRA – DISPOSIÇÕES FINAIS

O(A,S) **COMPRADOR(A,AS,ES)** e **DEVEDOR(A,AS,ES)** declara(m) que tem(êm) pleno conhecimento de que, caso se trate de imóvel vertical, o edifício onde se situa a unidade habitacional ora comercializada que será instituído em condomínio, bem como que a respectiva minuta da convenção de condomínio se encontra devidamente registrada, tudo conforme os assentamentos realizados no respectivo Serviço de Registro de Imóveis.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – O (A,S) **COMPRADOR(A,AS,ES)** e **DEVEDOR(A,AS,ES)** se obriga(m) a comunicar, de imediato, à CDHU: a) qualquer mudança de seu estado civil; b) qualquer turbação de sua posse sobre o(s) imóvel(s) alienado fiduciariamente.

PARÁGRAFO SEGUNDO - As partes autorizam desde já que sejam processados junto ao Serviço de Registro de Imóveis competente, quaisquer registros e averbações que se tornem necessários ao fiel cumprimento deste instrumento, e que seja requerido ao Sr. Oficial que forneça, juntamente com as vias devolvidas, certidão de inteiro teor ou cópia reprográfica de matrícula constando todos os atos praticados, conforme facultam os artigos 16 e seguintes da Lei nº 6.015/1973.

PARÁGRAFO TERCEIRO – As despesas decorrentes das providências referidas no PARÁGRAFO SEGUNDO, retro, poderão ser realizadas pela CDHU e integradas nos encargos mensais devidos pelo (s) **COMPRADOR(A,AS,ES)** e **DEVEDOR(A,AS,ES)**.

CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA SEGUNDA – DO FORO

Para a propositura de qualquer ação decorrente do presente contrato, as partes elegem o foro da comarca da situação do imóvel, ainda que outro mais privilegiado exista.

CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA TERCEIRA – CLÁUSULAS ADICIONAIS

As cláusulas adicionais que porventura sejam ou venham a ser necessárias para os fins deste contrato, e que dele ficam fazendo parte integrante, vêm expressas no item **15** do QRO.

VERSO EM BRANCO

Rubricas: