

INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL COM CONFISSÃO DE DÍVIDA E OUTRAS AVENÇAS

“RESIDENCIAL MORADAS PANZAN”

APTO - XXXXXX – Torre X

QUADRO RESUMO

CONTRATO Nº XXXX DATA: XX/XX/XXXX

1. – PARTES:

1.1.- VENDEDORA: **SPE-21 SANTA ÂNGELA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, com sede na cidade de Jundiaí - SP, na Av. Prof. Pedro Clarismundo Fornari, 2009, bairro Engordadouro, inscrita no CNPJ sob n. 14.885.459/0001-24, neste ato representada por seu procurador _____, de ora em diante denominada simplesmente **VENDEDORA**.

1.2.- COMPRADOR(ES):

ADQUIRENTE

Nome:	
CPF:	
RG:	
Data Nascimento:	
Nacionalidade:	
Profissão:	
Estado Civil:	
Regime de casamento:	
Telefone(s):	
E-mail	

ENDEREÇO PARA CORRESPONDÊNCIA

LOGRADOURO:	
COMPLEMENTO:	
BAIRRO:	
CIDADE:	
UF:	
CEP:	
TELEFONE(S):	
E-MAIL:	

de ora em diante denominado(s) simplesmente **COMPRADORE(S)**.

2– IMÓVEL OBJETO DA VENDA E COMPRA:

Torre X, Apartamento Nº XXXXXX, TIPO XX, com XX vaga, contém: sala com varanda, cozinha, área de serviço, circulação, lavabo, XX (XXXX) dormitórios, XX(XXXX) banheiro social, com área privativa de XX,XXXX m², área comum de XX,XXXX m², área de garagem de XX,XXXXm², totalizando uma área de XX,XXXX m² correspondente a X,XXXXX%, equivalente a XX,XXXX m² do terreno e coisas de uso comum do condomínio.
Vaga(s) Nº XXX.

3 – PREÇO TOTAL DO IMÓVEL E FORMA DE PAGAMENTO:

O valor certo e estipulado é de **R\$ XXXXXXX (XXXXXXXX)**, corrigidos mensalmente pelo **Índice Geral de Preços - Mercado**, que o(s) **COMPRADOR(ES)** se compromete(m) e obriga(m) a pagar da forma abaixo, sendo que, do

preço, R\$ XXXXXXX (XXXXXXXX) serão pagos pelo(s) **COMPRADOR(ES)** à título de comissão pelos serviços de intermediação imobiliária:

A) X (XXX) parcela Ato no valor de R\$ XXXXXX (XXXXXXXX) com vencimento em XX/XX/XXXX.

B) X (XXX) parcela de Financiamento no valor de R\$ XXXXXXX (XXXXXXXXXXXX); por meio de financiamento bancário a ser obtido junto à INSTITUIÇÃO FINANCEIRA, tendo como vencimento do crédito do valor junto a **VENDEDORA** o prazo de 90 (noventa) dias corridos contados a partir da data da celebração deste Instrumento. Referida importância será corrigida a partir da celebração do presente Instrumento até o efetivo pagamento pelo Índice IGP-M/FGV.

É de conhecimento das partes que este valor pago a título de intermediação imobiliária não será em hipótese alguma restituído em caso de distrato amigável ou rescisão judicial do presente contrato, tendo em vista a concretização do presente negócio celebrado pela empresa XXXXXXXXXXXX.

4- DOCUMENTAÇÃO COMPLEMENTAR:

Fazem parte integrante e indissociável do presente instrumento particular de venda e compra de bem imóvel: a cópia do Memorial Descritivo, planta da UAR e croqui de localização, que ficam fazendo parte integrante deste, como **ANEXOS**, cientes os **COMPRADORES**.

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes retro qualificadas, atendendo às condições indicadas no **QUADRO RESUMO** acima e, mais, as adiante explicitadas nas Disposições Contratuais Gerais, resolvem celebrar, como de fato celebram, o presente Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel com Confissão de Dívida e Outras Avenças, pela forma a seguir:

INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL COM CONFISSÃO DE DÍVIDA E OUTRAS AVENÇAS

DISPOSIÇÕES CONTRATUAIS GERAIS

CLÁUSULA I - DA VENDA E COMPRA

1.1 – Pelo presente Instrumento e na melhor forma de direito, a **VENDEDORA** promete vender ao(s) **COMPRADOR(ES)**, que se obrigam a comprar, o imóvel identificado no **item 2 do “Quadro Resumo”** deste Instrumento.

1.2 – Uma vez realizada a vistoria da unidade e assinado o respectivo Termo de Vistoria, o(s) **COMPRADOR(ES)** nada poderão reclamar quanto ao objeto da presente avença, aceitando-o em caráter definitivo e irrevogável.

CLÁUSULA II – DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

2.1 – O preço pactuado e livremente acordado entre as partes é o constante do **item 3 do “Quadro Resumo”**, com os reajustamentos e demais encargos, previstos neste Instrumento, objetivando a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro da promessa de venda e compra ora contratada.

2.2 - Constitui condição para a efetivação da presente promessa de venda e compra, a manutenção do índice de reajustamento pactuado e sua forma de aplicação, e o pagamento realizado nas datas especificadas neste contrato.

2.3 - O valor originário do saldo do preço será pago por meio do número de parcelas especificadas no **item 3 do “Quadro Resumo”**, no valor originário dele constante, acrescido do reajustamento tratado nos itens seguintes.

2.4 - Os pagamentos deverão ser efetuados pelo(s) **COMPRADOR(ES)**, mediante depósito bancário em favor da **VENDEDORA** ou outra forma por ela indicada, impreterivelmente nos locais de pagamento indicados e nas datas de vencimento aprazadas.

CLÁUSULA III – ÍNDICE E FORMA DE REAJUSTAMENTO DAS PARCELAS

3.1 – Por expressa convenção das partes e como condição para a realização da presente promessa, o preço e o valor originário das parcelas mencionadas nas letras do **item 3 do Quadro Resumo**, serão reajustados mensalmente pelo IGP-M/FGV – Índice Geral de Preços do Mercado, com o acréscimo de juros de 1% (um por cento) ao mês, a partir da data da assinatura do presente Instrumento Particular. As variações (positivas e negativas) do(s) índice(s) eleitos serão devidamente aplicadas pela **VENDEDORA**, até o limite, no caso das negativas, do preço pactuado, para a garantia do equilíbrio econômico-financeiro do contrato. Eventuais diferenças a maior apuradas mensalmente em cada período de reajuste, estarão sujeitas a atualização monetária e serão incorporadas à prestação do primeiro mês do seguinte período de reajuste, com a qual ditas diferenças devem ser pagas, na data do vencimento da prestação, exceto quanto as diferenças a maior pertinentes ao último período de reajuste, que se incorporam à última prestação e com esta devem ser pagas.

3.2 – Na hipótese do(s) **COMPRADOR(ES)** optar(em) pelo pagamento de parte do saldo devedor através de financiamento bancário a ser obtido pelo(s) **COMPRADOR(ES)** junto ao agente do Sistema Financeiro de Habitação, será cobrado, da mesma forma, o reajuste da importância pelo IGP-M/FGV – Índice Geral de Preços do Mercado.

3.3 – Decorridos 90 (noventa) dias contados a partir da data da assinatura do presente Instrumento Particular, será cobrado adicionalmente dos **COMPRADOR(ES)** o correspondente a 1% (um por cento) de juros ao mês sobre o saldo devedor atualizado.

3.4 – Se o índice eleito conscientemente pelos contratantes em função da idoneidade e coerência que tem, vier a ser extinto ou houver impossibilidade de sua aplicação, qualquer que seja o motivo, fica desde já pactuado que os reajustamentos previstos neste Instrumento, serão aplicados de acordo com a variação percentual do IPCA/IBGE.

3.5 – Na extinção ou impossibilidade de aplicação do IPCA/IBGE, conforme previsto no item anterior, os reajustamentos serão efetuados por outro índice oficial que reflita, com realidade, a variação de preços de mercado.

CLÁUSULA IV – INADIMPLÊNCIA, PENALIDADES E RESCISÃO CONTRATUAL

4.1 – Ocorrendo impontualidade por parte do(s) **COMPRADOR(ES)**, sobre o valor da parcela em atraso, incidirá, desde o último reajuste e até o dia do efetivo pagamento, a variação percentual do IGP-M divulgado pela FGV, além dos juros moratórios de 1% (um por cento) por mês de atraso ou fração, bem como multa de 2% (dois por cento) sobre o valor atualizado do débito.

4.2 - Ocorrendo o atraso no pagamento de quaisquer das parcelas do preço, antes da constituição da alienação fiduciária aludida na cláusula 5.2, a **VENDEDORA** poderá promover a prévia notificação do(s) **COMPRADOR(ES)**, na forma prevista no Decreto-lei 745 de 07.08.69, para que pague(m) as parcelas em atraso, no prazo de 15 (quinze) dias, acrescidas de reajustamento, juros, multas e demais despesas, sob pena de ser(em) constituído(s) em mora e contra o(s) mesmo(s) ser proposta a respectiva ação de rescisão contratual, cumulada com perdas e danos. Na hipótese de ser proposta ação de rescisão contra o(s) **COMPRADOR(ES)**, as perdas e danos ficam desde já fixadas, cumulativamente, em:

(a) Despesas a título de comercialização do imóvel, devidas a título de comissão de corretagem arcadas pela **VENDEDORA**;

(b) 20% (vinte por cento) do valor das prestações pagas, devidamente atualizadas nos moldes deste Instrumento, pelo(s) **COMPRADOR(ES)**, a título de multa por inadimplemento da obrigação e ressarcimento por despesas administrativas, tidas pela **VENDEDORA**, em decorrência do recebimento das parcelas;

(c) 1% (um por cento) sobre o valor total de venda do imóvel, devidamente atualizado até o dia do efetivo ressarcimento, percentagem esta a ser considerada para cada mês ou fração que o(s) **COMPRADOR(ES)**, detiver(em) a posse direta do apartamento, embora precária, a título de aluguel;

(d) Valor correspondente a todas as despesas efetuadas pela **VENDEDORA** para a recuperação do imóvel, bem como por aquelas realizadas para retorná-lo às condições de conservação e habitabilidade em que foram entregues ao(s) **COMPRADOR(ES)**;

(e) Valor correspondente a todos os valores em atraso relativos ao IPTU, despesas condominiais, de consumo de gás, água e energia elétrica e outros incidentes sobre o imóvel. Neste caso, em sendo apurado débito, este constituirá dívida líquida e certa, obrigando-se o(s) **COMPRADOR(ES)** a pagá-la à **VENDEDORA**, ainda que rescindido o contrato.

4.3 – Havendo rescisão do pactuado motivada pelo(s) **COMPRADOR(ES)**, seja a que título for, a **VENDEDORA** devolverá a importância paga, com os descontos previstos na cláusula 4.2, à vista, porém, no prazo mínimo de 30 (trinta) dias contados a partir da assinatura do instrumento de distrato pelos **COMPRADOR(ES)**.

4.4 – Ocorrendo quaisquer das hipóteses previstas no item 7.1 dar-se-á a rescisão do presente Instrumento e/ou o vencimento antecipado da dívida, podendo a **VENDEDORA** notificar o(s) **COMPRADOR(ES)**, com aplicação imediata das penalidades pertinentes.

4.5 – Caso o(s) **COMPRADOR(ES)**, por qualquer motivo, der(em) causa à rescisão contratual, responderá(ão) por perdas e danos advindas da rescisão, nos termos previstos nas cláusulas 4.2 e 4.3, bem como, deverá(ão) indenizar à **VENDEDORA**, as despesas decorrentes deste Instrumento, custas judiciais e honorários advocatícios fixados em 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa.

4.6 – O(s) **COMPRADOR(ES)** se obriga(m) a encaminhar notificação por escrito à **VENDEDORA**, com prazo mínimo de 15 (quinze) dias para resposta, na hipótese de pretender(em) rescindir o presente Instrumento, sob pena de, na hipótese de propor(em) processo judicial, ser(em) considerado(s) carecedor(es) do direito de ação, por falta de uma das condições da ação, ou seja, falta de interesse de agir, nos termos do artigo 267, VI, do Código de Processo Civil.

4.7 – Após a constituição da alienação fiduciária aludida na cláusula 5.2, ocorrendo o atraso no pagamento de quaisquer das parcelas do preço, por prazo superior a 60 (sessenta) dias, é facultado à **VENDEDORA** considerar, automaticamente, o vencimento antecipado da totalidade da dívida, hipótese em que poderá constituir em mora

o(s) **COMPRADOR(ES)** e consolidar a propriedade do imóvel em seu nome, para o fim de promover o leilão extrajudicial do mesmo, nos termos da Lei 9.514/97.

4.8 – A tolerância da **VENDEDORA** no recebimento de qualquer uma das parcelas previstas neste Instrumento, não poderá jamais ser invocada como precedente ou novação, constituindo ato de mera liberalidade.

4.9 – A **VENDEDORA** fica expressamente autorizada ainda a utilizar, a qualquer tempo, total ou parcialmente, os débitos do(s) **COMPRADOR(ES)**, como caução junto à qualquer agente ou instituição financeira, caso haja interesse de sua parte em individualizar a dívida, podendo assinar qualquer documento necessário à sua efetivação, assumindo a responsabilidade pelo pagamento das despesas pertinentes.

4.10 – A mesma autorização pactuada anteriormente, também poderá ser utilizada pela **VENDEDORA**, da mesma forma e a seu exclusivo critério, nos casos de Securitização.

CLÁUSULA V – DA CONFISSÃO DE DÍVIDA E ESCRITURA DEFINITIVA DE COMPRA E VENDA COM PACTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

5.1 – O(s) **COMPRADOR(ES)** desde que já confessam e reconhecem a dívida líquida, certa e exigível contraída perante a **VENDEDORA**, cujos valores estão descritos no **item 3 do Quadro Resumo** deste Instrumento. Os valores ora confessados são considerados líquidos, certos e exigíveis, nos termos do artigo 585, II, do Código de Processo Civil, haja vista o caráter de título executivo extrajudicial da presente confissão de dívida que é parte integrante deste Instrumento.

5.2 – Os **COMPRADOR(ES)** obrigam-se a, no prazo máximo de 90 (noventa) dias contados a partir da data da assinatura do presente Instrumento, outorgar a escritura definitiva de venda e compra da unidade com pacto adjeto de alienação fiduciária do imóvel em favor da **VENDEDORA**, nos termos da Lei nº 9.514/97.

5.3 – Todas as despesas decorrentes da lavratura da escritura, prevista no item anterior, bem como as do pagamento do imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI) e outros que eventualmente incidam sobre a transação, assim como as do respectivo registro da transferência de domínio e da constituição da alienação fiduciária, correrão por conta exclusiva do(s) **COMPRADOR(ES)**.

5.4 – O(s) **COMPRADOR(ES)**, desde já, se obriga(m) a depositar, junto ao tabelião que for lavrar a escritura especificada na cláusula 5.2, o valor integral das despesas indicadas na cláusula 5.3, sob pena de não ser outorgada a referida escritura, e aplicada imediatamente a cláusula IV e seus subitens.

5.5 – Fica expressamente convencionado que se a **VENDEDORA**, por qualquer motivo, atender a pedido do(s) **COMPRADOR(ES)** e aceitar a suspensão e/ou prorrogação das parcelas, mesmo que impliquem em correção monetária da dívida, tal fato não os exonerará das obrigações assumidas, as quais permanecerão válidas até a efetiva e plena quitação do saldo devedor, ora confessado.

CLÁUSULA VI – DAS DESPESAS E ENTREGA DAS CHAVES

6.1 – A vistoria da unidade e a formalização da entrega das chaves pela **VENDEDORA** aos **COMPRADOR(ES)** ocorrerá após comprovação do crédito do saldo devedor contraído em favor da **VENDEDORA**, ou, após a lavratura da escritura pública de compra e venda com pacto de alienação fiduciária do imóvel em favor da **VENDEDORA**, o que ocorrer primeiro, sendo qualquer das hipóteses condição precípua para a entrega da unidade.

6.2 - Comprovadas uma das hipóteses estabelecidas no item acima, a **VENDEDORA** convocará os **COMPRADOR(ES)**, estabelecendo a data para a realização de vistoria na unidade e a efetiva formalização da entrega das chaves.

6.3 - Os **COMPRADOR(ES)** desde já se obrigam a observar as instruções para a vistoria da unidade transmitidas pela **VENDEDORA** quando da convocação.

6.4 - Uma vez realizada a vistoria da unidade e assinado o respectivo Termo de Vistoria, os **COMPRADOR(ES)** receberão as respectivas chaves do imóvel, em conjunto com o Manual do Proprietário, planta da unidade e demais informativos úteis, dando por totalmente cumprida a obrigação da **VENDEDORA**.

6.5 – Independentemente da entrega das chaves, as despesas referentes à unidade, tais como, condomínio, IPTU, taxa de lixo e outros tributos, contas de consumo de água e tratamento de esgoto, energia elétrica, dentre outras provenientes da Administração Direta e Indireta serão de responsabilidade dos **COMPRADORES**, a partir da data da comprovação do crédito do saldo devedor contraído em favor da **VENDEDORA**, ou, no ato a lavratura da escritura pública de compra e venda com pacto de alienação fiduciária do imóvel em favor da **VENDEDORA**, o que ocorrer primeiro.

CLÁUSULA VII – DO VENCIMENTO ANTECIPADO DA DÍVIDA

7.1 – Constituem motivos para o vencimento antecipado da dívida de responsabilidade do(s) **COMPRADOR(ES)** a ocorrência de qualquer uma das seguintes circunstâncias:

- (a) Recusa, por parte do(s) **COMPRADOR(ES)**, esteja(m) ou não de posse do imóvel, em assinar a Escritura de Venda e Compra, com transferência de domínio e constituição da alienação fiduciária/hipoteca em favor da **VENDEDORA**;
- (b) Não depósito, pelo(s) **COMPRADOR(ES)**, até a data que for fixada, dos valores necessários à outorga da escritura referida no item 5.2, conforme pactuado no item 5.3.
- (c) Atraso no pagamento das parcelas por prazo superior a 60 (sessenta) dias, nos termos do item 4.7;
- (d) Recusa, por parte do(s) **COMPRADOR(ES)**, em comparecer no local e data indicados pela **VENDEDORA**, para receber as chaves da unidade, quando convocado para tanto.

7.2 – Ocorrendo quaisquer das hipóteses previstas no item 7.1 dar-se-á o vencimento antecipado da dívida, podendo a **VENDEDORA** notificar o(s) **COMPRADOR(ES)**, com aplicação imediata das penalidades pertinentes, aplicando-se as disposições da Lei 9.514/97, na hipótese do imóvel ter sido alienado fiduciariamente em favor da **VENDEDORA**.

CLÁUSULA VIII – DA LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA

8.1 – Na hipótese de liquidação antecipada total ou parcial do preço de venda do imóvel, fica pactuado que deverão ser observadas as regras seguintes, para manter o equilíbrio contratual e evitar o enriquecimento sem causa de qualquer das partes, a saber:

- (a) Os valores antecipados devem ser considerados para pagamento das últimas parcelas do preço;
- (b) As parcelas objeto de amortização do saldo devedor, respectivamente, nas hipóteses de amortização parcial ou total, deverão ser reajustadas monetariamente pelo índice fixado na cláusula III, até o dia do efetivo pagamento, aplicando-se, inclusive, critérios “pro rata die”, se for o caso, e demais encargos contratuais devidos;
- (c) O(s) **COMPRADOR(ES)** deverá(ão) manifestar a intenção de liquidação, por escrito, com 10 (dez) dias de antecedência.

CLÁUSULA IX – DA CESSÃO DE DIREITOS

9.1 – O(s) **COMPRADOR(ES)** somente poderá(ão) ceder os direitos relativos a este Instrumento ou transferir o domínio e respectivo ônus com anuência da **VENDEDORA** nos respectivos Instrumentos, ficando-lhe facultado concordar ou não com a transferência solicitada.

9.2 – É vedado ao(s) **COMPRADOR(ES)** transferir os direitos relativos ao imóvel sem anuência da **VENDEDORA**, sob pena de ser considerada nula e inoperante perante esta, caso em que o(s) **COMPRADOR(ES)** continuará(ão) respondendo, solidariamente com o cessionário(s), por todas as obrigações decorrentes deste Instrumento, podendo, também, ser considerado rescindido o presente Instrumento ou vencida antecipadamente a totalidade da dívida, com acréscimo de multa compensatória de cláusula penal de 10% (dez por cento) sobre o valor do saldo devedor, por descumprimento contratual.

9.3 - Todas as despesas decorrentes da lavratura da escritura bem como as do pagamento do imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI) e outros que eventualmente incidam sobre a transação, assim como as do respectivo registro de domínio, correrão por conta exclusiva do(s) **COMPRADOR(ES)**.

9.4 – São critérios de análise do deferimento ou não da transferência pela **VENDEDORA**, a adimplência contratual do **COMPRADOR** e a comprovação, de modo irrefutável, a idoneidade jurídica, econômica e financeira do novo adquirente.

9.5 – A transferência, caso anuída pela **VENDEDORA**, se dará obrigatoriamente mediante o pagamento de taxa no valor de 1% (um por cento) sobre a importância global do contrato.

CLÁUSULA X - DA POSSE, DA SECURITIZAÇÃO, DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

10.1 – Ajustam as partes que à **VENDEDORA** é e sempre será assegurado o direito de, em qualquer época, ceder ou caucionar a terceiros os seus créditos decorrentes deste contrato, inclusive por meio de Securitização ou do Sistema de Financiamento Imobiliário – S.F.I., com a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), em função de que o imóvel poderá ser objeto de alienação fiduciária.

10.2 – Por sua vez, o **COMPRADOR** concorda, desde já, com todo o disposto nos itens desta cláusula, e, portanto, com a possibilidade de aplicação ao presente contrato, a critério da **VENDEDORA** e/ou instituição financeira, do instituto da hipoteca ou, alternativamente, do regime jurídico da alienação fiduciária, nos termos da Lei 9.541, de 20.11.97 e posteriores alterações decorrentes da Lei 10.931/2004, obrigando-se a subscrever os documentos e alterações necessárias, sob pena de ficar caracterizada infração ao presente contrato, concordando, especialmente, que a **VENDEDORA**, na qualidade de fiduciante, desde que obtida a expressa anuência do Agente Financeiro ou fiduciário, possa transmitir os direitos de que seja titular sobre o imóvel objeto do presente instrumento, alienando-o fiduciariamente em garantia, assumindo o **COMPRADOR** as respectivas obrigações, desde que sejam mantidas inalteradas as condições de valor, prazo, taxa de juros, encargos e atualização monetária, de acordo com os critérios aqui definidos, responsabilizando-se o **COMPRADOR** pelas despesas relativas a instituição de referido regime de garantia no momento da concessão do repasse, inclusive da contratação de seguros de invalidez e morte.

10.3 – Diante de todo o exposto, o **COMPRADOR** declara sua expressa ciência dos fatos narrados pela **VENDEDORA**, bem como sua expressa, irrevogável e irretroatável anuência à futura hipoteca ou alienação fiduciária que a **VENDEDORA** constituirá em favor da empresa securitizadora ou em favor dela, ou ainda através do agente financeiro.

10.4 - Nos termos da Lei 9.514/97, as partes reiteram os conceitos aplicáveis aos negócios decorrentes do presente instrumento, a saber: (i) securitização de créditos imobiliários é a operação pela qual uma companhia especializada compra créditos imobiliários e emite títulos lastreados neste crédito; (ii) alienação fiduciária imobiliária é um contrato de garantia pelo qual a propriedade fiduciária e a posse indireta do imóvel permanece com o financiador até que o devedor complete o pagamento da dívida com seus encargos; (iii) a posse direta do imóvel financiado permanece com o devedor, desde que este esteja em dia com suas obrigações, estando o devedor sujeito a perder essa posse caso se torne inadimplente, de acordo com o art. 27 da Lei 9.514/97.

10.5 - Por força deste contrato, o **COMPRADOR** cede à **VENDEDORA**, sem reserva alguma, a propriedade fiduciária e a posse indireta, reservando-se a posse direta na forma da lei, e se obriga, por si e seus sucessores, a fazer esta alienação fiduciária sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção, tudo na forma da Lei, sem prejuízo da obrigação disposta no item 3.5.2.

10.6 - O **COMPRADOR** concorda e está ciente de que o crédito da **VENDEDORA** 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.

CLÁUSULA XI - DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1 –Sempre que qualquer pagamento relacionado com o presente Instrumento for efetuado pelo(s) **COMPRADOR(ES)** por meio de cheque, a dívida só será considerada quitada após a compensação do mesmo na primeira apresentação. Se por qualquer motivo, seja de que natureza for, houver dificuldades na

compensação do cheque, as conseqüências serão suportadas exclusivamente pelo(s) **COMPRADOR(ES)**, considerando-se como atraso, o período decorrido entre o vencimento da parcela e a data de compensação, sujeitando-se o(s) **COMPRADOR(ES)** ao pagamento de juros, multas, atualizações e demais penalidades previstas neste Instrumento.

11.2 – A tolerância da **VENDEDORA** no recebimento de qualquer parcela prevista neste Instrumento, a não aplicação das sanções ou o não exercício das ações que o inadimplemento do(s) **COMPRADOR(ES)** acarretaria, não poderão jamais ser invocados como precedentes ou novação, sendo tais fatos levados à conta de mera liberalidade, assim podendo a **VENDEDORA** a qualquer tempo, impor sanções, promover interpelação ou ajuizar as ações que lhe competir.

11.3 – A **VENDEDORA** declara estar quite com suas obrigações previdenciárias junto ao INSS, comprometendo-se a apresentar a competente certidão negativa de débitos, quando se tornar necessária. Declara, outrossim, não ser contribuinte obrigatória do FUNRURAL, não estando, portanto, inclusa nas restrições alienatórias previstas na legislação pertinente.

11.4 – O presente Instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas hipóteses de rescisão expressamente previstas anteriormente, obrigando não somente as partes contratantes, mas também seus herdeiros e sucessores a qualquer título.

11.5 – As partes elegem e especificam o Foro da Comarca de Jundiaí como o único competente, para dirimir eventuais dúvidas ou litígios, decorrentes do presente Instrumento, ficando desde já pactuado que a parte perdedora arcará com as custas, despesas e demais encargos processuais, bem como honorários advocatícios da parte contrária, estipulados em 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação.

E por estarem justas e contratadas, as partes firmam o presente Instrumento em 02 (duas) vias, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Jundiaí, SP, _____, ____ de _____ de _____.

VENDEDORA:

SPE-21 SANTA ÂNGELA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

COMPRADOR:

Nome:

RG:

TESTEMUNHAS:

Nome:

RG:

Nome:

RG: