

## ANEXO II

### MINUTA DE ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

N:

**VENDEDOR** ora **CREDOR FIDUCIÁRIO**: **BANCO** \_\_\_\_\_.

**COMPRADOR** ora **DEVEDOR FIDUCIANTE**: \_\_\_\_\_.

**IMÓVEL** \_\_\_\_\_.

**VALOR DA VENDA E COMPRA** R\$ .  
F2. **VALOR DA GARANTIA** R\$ .  
**VALOR VENAL** R\$ .

**CONTRIBUINTE** \_\_\_\_\_.

**S A I B A M** quantos esta pública escritura virem que aos \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) dias do mês de \_\_\_\_\_ do ano dois mil e nove (2.009), nesta Cidade e Capital de São Paulo, na sede do Outorgante Vendedor, em diligência onde a chamado vim, perante mim Escrevente, compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber: de um lado, como **OUTORGANTE VENDEDOR**, ora **CREDOR FIDUCIÁRIO**, doravante denominado apenas **VENDEDOR: BANCO** \_\_\_\_\_, (ou incorporação correspondente) com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Rua \_\_\_\_\_, nº \_\_\_\_\_, inscrito no CNPJ/MF sob nº \_\_\_\_\_, no Registro de Empresas sob NIRE \_\_\_\_\_, conforme Ata da Assembléia Geral \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, sob nº \_\_\_\_\_, em \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_, a qual encontra-se arquivada nestas notas em pasta própria nº \_\_\_\_/\_\_\_\_, sendo neste ato representado por dois, dentre os seus procuradores: \_\_\_\_\_, conforme procuração lavrada em \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_, no \_\_\_\_º Tabelião de Notas desta Capital, no livro \_\_\_\_\_, às fls. \_\_\_\_/\_\_\_\_, cuja certidão expedida em \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_, fica arquivada nestas notas em pasta própria sob nº \_\_\_\_/\_\_\_\_; e de outro lado, como **OUTORGADO COMPRADOR**, doravante denominado apenas **DEVEDOR FIDUCIANTE**: \_\_\_\_\_, brasileiro, \_\_\_\_\_, portador da cédula de identidade RG nº \_\_\_\_\_ SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº \_\_\_\_\_, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, matrimônio realizado em \_\_\_\_\_, conforme certidão de casamento expedida pelo Oficial de Registro Civil do \_\_\_\_º Subdistrito - \_\_\_\_\_, desta Capital, termo nº \_\_\_\_\_, livro \_\_\_\_\_, fls. \_\_\_\_\_, com \_\_\_\_\_, brasileira, \_\_\_\_\_, portadora da cédula de identidade RG nº \_\_\_\_\_ SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº \_\_\_\_\_, residentes e domiciliados na \_\_\_\_\_, nº \_\_\_\_\_, em \_\_\_\_\_ (CEP). Os presentes capazes, identificados neste ato pelos documentos supramencionados e apresentados no original, dou fé. Pelo **VENDEDOR**, me foi declarado que: **I) DO IMÓVEL** – em cumprimento à Lei 7.433, de 18/12/1985, que a justo título e absolutamente livre e desembaraçado de quaisquer dívidas, dúvidas e ônus reais, inclusive de hipotecas, mesmo legais, e não existe em trâmite ação fundada em direito real, pessoal e reipersecutória, ou qualquer outra ação que possa afetar, é senhor e legítimo proprietário do seguinte imóvel – \_\_\_\_\_, --º subdistrito - \_\_\_\_\_, no distrito, município, comarca e --ª Circunscrição Imobiliária de \_\_\_\_\_, composto \_\_\_\_\_. **II) DO CADASTRO MUNICIPAL E DO VALOR VENAL** – o imóvel está cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo, sob o nº \_\_\_\_\_, com o valor venal de referência de R\$ \_\_\_\_\_, para o presente ato. **III) DA LEGITIMIDADE PARA ALIENAR** – Referido imóvel foi havido, por ele **VENDEDOR** mediante registro nº \_\_\_\_ na matrícula nº \_\_\_\_\_, do \_\_\_\_º Registro de Imóveis de \_\_\_\_\_, conforme \_\_\_\_\_. **IV) DA VENDA** - pela presente escritura e nos melhores termos de direito, em cumprimento as condições estabelecidas no Edital de Leilão Público extrajudicial realizado em \_\_\_\_\_ e do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel com Condições Resolutivas de \_\_\_\_\_, condições essas que ficam incorporadas por adesão ao presente instrumento, ele **VENDEDOR**, **VENDE, COMO DE FATO VENDIDO TEM**, ao **DEVEDOR FIDUCIANTE** o citado imóvel, pelo preço líquido de R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), através do lance dado no Leilão Público extrajudicial realizado em \_\_\_\_\_, que ele **VENDEDOR** confessa e declara receber do **DEVEDOR FIDUCIANTE**, a quantia de R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) em \_\_\_\_\_, e o saldo de R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) a ser pago na forma da alienação

Fiduciária adiante instituída (“VIII”), de cuja importância total da forma assim recebida da plena quitação, transmitindo-lhe desde já toda a posse, domínio, direitos e ação que sobre referido imóvel vinha exercendo, obrigando-se por si e seus sucessores a fazerem a presente venda, sempre boa, firme e valiosa e a responderem pela evicção de direito na forma da lei. **V) O VENDEDOR** declara (obs: essa cláusula poderá sofrer alterações conforme edital): **a)** expressamente, sob responsabilidade civil e criminal, que não há contra ele nenhum feito ajuizado por ações reais ou pessoais reipersecutórias, que envolva o imóvel ora alienado, tudo para os fins previstos na Lei Federal nº 7.433/85, regulamentada pelo Decreto nº 93.240/86, e que não existem débitos condominiais pendentes; **b)** que o imóvel encontra-se ocupado por terceiros; **c)** que pesa sobre o imóvel \_\_\_\_\_. **VI) O DEVEDOR FIDUCIANTE**, declara, neste ato (obs: essa cláusula poderá sofrer alterações conforme edital):: **a)** ter pleno conhecimento da Lei nº 7.433/85 e seu regulamento, Decreto nº 93.240/86 e aceita a declaração prestada pelo **VENDEDOR**, dispensando o mesmo da apresentação das demais certidões de feitos ajuizados exigidos por aqueles diplomas legais, respondendo nos termos do artigo 1º - inciso V - parágrafo 2º do referido Decreto, por eventuais débitos fiscais em atraso, porventura incidentes sobre o imóvel; **b)** (vide incorporação) ou elimina esse item; **c)** estar ciente de que o imóvel objeto desta escritura encontra-se ocupado por terceiro, não podendo vir a reclamar junto ao **VENDEDOR** ou, ainda, pedir a este redução do valor do presente negócio por conta da referida ocupação, nem mesmo em virtude do estado de conservação do imóvel, que também é de seu conhecimento, responsabiliza-se, no mais, o **DEVEDOR FIDUCIANTE** por todas as medidas judiciais ou extrajudiciais eventualmente necessárias à sua imissão na posse do imóvel, bem como por todos os custos daí decorrentes. **VII) O DEVEDOR FIDUCIANTE** responsabiliza-se de forma irrevogável e irretroatável (obs: essa cláusula poderá sofrer alterações conforme edital): **a)** pelo pagamento de quaisquer encargos, tributos, taxas e contribuições que, a partir da data da realização do leilão, venham a incidir sobre o imóvel; **b)** por quaisquer providências eventualmente necessárias à regularização do imóvel perante a Prefeitura local e/ou perante o Registro de Imóveis competente, a margem da respectiva matrícula; **c)** a arcar com todos os encargos devidos por ocasião das providências para regularização do imóvel perante as autoridades competentes, inclusive, eventual recolhimento de INSS relativo à mão de obra empregada; **d)** por todas as providências e despesas pertinentes à transferência da propriedade tais como: tributos em geral, inclusive ITBI, taxas, alvarás, certidões, escrituras, inclusive de re-ratificação, emolumentos cartorários, registros, averbações, desmembramentos, correrão por conta do **DEVEDOR FIDUCIANTE**; **e)** ainda, ter ciência de que sobre o imóvel objeto desta escritura recaem o seguinte ônus: \_\_\_\_\_, responsabilizando-se integralmente por todas as medidas judiciais e extrajudiciais necessárias para a baixa do mencionado ônus, bem como por todos daí decorrentes. **VIII) DA FORMA DE PAGAMENTO E DA ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR** – O saldo de R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), será pago em \_\_\_\_ (\_\_\_\_) parcelas mensais e consecutivas de R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), iniciando-se em \_\_\_\_\_ (um mês a contar da data do leilão), já incluídos os juros de 1,0% (um por cento) ao mês, calculadas pela “Tabela Price”, as quais serão atualizadas monetariamente a partir da data base (data da realização do leilão), na menor periodicidade permitida pelas normas em vigor, desde que não inferior à mensal, pela capitalização das variações mensais do IGP-M/FGV, se positivo, verificadas entre o mês da data base inclusive, e o mês do 1º (primeiro) vencimento coincidente ou subsequente a data do reajuste, inclusive. O valor assim reajustado vigora a partir do 1º (primeiro) vencimento coincidente ou subsequente à data de reajuste. No mais, o **VENDEDOR FIDUCIÁRIO** confere plena e irrevogável quitação das \_\_\_\_ (\_\_\_\_) primeiras parcelas, no valor total de R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) vencidas e recebidas em \_\_\_\_\_. **IX) DO PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** – Em cumprimento à Lei nº 9.514, de 20/11/1997, o presente negócio, ou seja, a venda e compra do imóvel descrito na cláusula “I”, sendo o **VENDEDOR** senhor e legítimo proprietário desse imóvel; havendo nesta transação a transferência, pelo **DEVEDOR FIDUCIANTE**, da propriedade resolúvel do referido imóvel ao **VENDEDOR**, consequência da constituição da propriedade fiduciária mediante o registro da presente escritura no competente Cartório de Registro de Imóveis; **a)** a presente escritura que serve de título ao negócio fiduciário tem como valor principal da dívida, àquela mencionada na cláusula “VIII”, incidindo sobre esse valor taxa de juros e condições de reposição do empréstimo ou do crédito do **VENDEDOR**; **b)** fica assegurado ao **DEVEDOR FIDUCIANTE**, enquanto adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária descrito na cláusula “I”; **c)** na hipótese de mora, decorrido o prazo de carência de QUINZE (15) dias, contados da data do vencimento da parcela, o **DEVEDOR FIDUCIANTE** será intimado, pelo

oficial do competente Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de QUINZE (15) dias, a prestação vencida e as que vencerem até a data do pagamento, os juros convencionados, a multa e demais encargos contratuais e legais, inclusive os tributos imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e intimação, sob pena de consolidação da propriedade em nome do **VENDEDOR**, a reintegração na posse por medida liminar e posterior público leilão, conforme dispõe o artigo 27, da Lei 9.514/97; **d)** para efeito de venda em público leilão, ficam indicados os valores a serem somados mencionados nas cláusulas “VIII”, ficando certo como critério de revisão 1% (um por cento) ao mês a partir da assinatura da presente escritura; **e)** decorrido o prazo de TRINTA (30) dias da consolidação da propriedade em nome do **VENDEDOR**, será promovido público leilão para alienação do imóvel; **f)** Se no primeiro público leilão, o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado na alínea “d” desta cláusula, será realizado o segundo leilão nos QUINZE (15) dias subsequentes; **g)** no segundo leilão será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos. Entende-se por despesas: a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do público leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro; **h)** nos cinco dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, o credor entregará a devedora a importância que sobejar, considerando-se nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos de que trata a alínea “g”, fato esse que importará em recíproca quitação, não se aplicando o disposto na parte final do artigo 1.219 do Código Civil; **i)** se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, considerar-se-á extinta a dívida e exonerado o credor da obrigação de que trata a alínea “h”; **j)** na hipótese de que trata a alínea “i”, o credor, no prazo de CINCO (05) dias a contar da data do segundo leilão, dará à devedora quitação da dívida, mediante termo próprio; **k)** após a entrega do termo de quitação da dívida, descrito na alínea “j”, o credor devolverá as quantias pagas, deduzidas de todas as despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, tributos, encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do público leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios, comissão do leiloeiro, e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para ao credor, nos termos do artigo 27, da Lei 9.514/97, até a data em que o credor vier a ser imitado na posse; **l)** se o imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de trinta (30) dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do credor, devendo a denúncia ser realizada no prazo de noventa (90) dias a contar da data da consolidação da propriedade no credor, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica, destacando-se das demais por sua apresentação gráfica; **m)** por fim, à devedora pagará ao credor, ou a quem vier a sucedê-lo, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a 1% (um por cento) do valor a que se refere a cláusula “IV”, computado e exigível desde a data da alienação em leilão, ou não, até a data em que o credor, ou seus sucessores, vierem a ser imitados na posse do imóvel. **X) DA CESSÃO FIDUCIÁRIA DOS DIREITOS CREDITÓRIOS DECORRENTES DA PRESENTE ESCRITURA** – não obstante a dispensa de notificação ao **DEVEDOR FIDUCIANTE**, conforme dispõe o artigo 35, da Lei 9.514/97, fica desde já notificada a provável cessão de crédito da presente escritura que implicará na transferência, ao **CESSIONÁRIO**, de todos os direitos e obrigações inerentes à propriedade fiduciária em garantia. **XI) DAS CERTIDÕES** - Em obediência ao artigo 257, inciso I, alínea “a”, do Decreto nº 3.048, de 06 de maio de 1999, o **VENDEDOR** exhibe as seguintes certidões: **a)** da matrícula nº \_\_\_\_\_, expedida pelo \_\_\_\_º Ofício de Registro de Imóveis de \_\_\_\_\_, em \_\_\_\_\_, a qual fica arquivada nestas Notas em pasta própria nº \_\_\_\_\_; **b)** da Receita Federal do Brasil: Positiva Com Efeito de Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, nº 002562008-21200888, expedida em 30/09/2008, válida até 29/03/2009, arquivada nestas Notas em pasta própria nº44/289, confirmada por esta Serventia via internet em \_\_\_\_\_, e Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União nº 95F0.8463.38AE.AA93, emitida em 26/09/2008 e válida até 25/03/2009, arquivada nestas Notas em pasta própria nº11/152, confirmada por esta Serventia via internet em \_\_\_\_\_. **XII) DO REGISTRO** - Finalmente pelos contratantes me foi declarado que autorizam o Sr. Oficial do Registro de Imóveis competente, a proceder a todos os atos de registro que se fizerem necessários para a perfeita regularização do presente título, **(vide incorporação) ou elimina esse observação.** **XIII) DO ITBI** - o **DEVEDOR FIDUCIANTE** apresenta à guia, comprovando haver recolhido à Prefeitura do Município de

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_, o imposto de transmissão de bens imóveis a ele relativo, na quantia de R\$\_\_\_\_\_, em \_\_\_\_\_, através do Banco \_\_\_\_\_, agência \_\_\_\_\_, autenticação \_\_\_\_\_, transação nº\_\_\_\_\_, arquivada nestas notas em pasta própria sob nº\_\_\_\_\_, da qual uma via acompanha o primeiro traslado desta escritura, e que, se responsabiliza plenamente por qualquer diferença, multa, juros ou eventuais acréscimos que porventura venham a ser apurados sobre o imposto de transmissão "inter-vivos", isentando este Tabelionato e o Vendedor de quaisquer responsabilidades quanto ao pagamento do mesmo. E assim disseram, dou fé, pediram-me e eu lhes lavrei a presente escritura, que lida em voz alta e clara, aceitaram em todos os seus expressos termos, por achá-la em tudo conforme, outorgaram e assinam na forma redigida. Emitida Declaração Sobre Operação Imobiliária.

---

---

---

---

Selos por verba  
Guia nº\_\_\_\_\_/2007  
Emls. R\$  
Séc.Faz. R\$  
Ipesp. R\$  
R.Civil. R\$  
T.Justiça. R\$  
Sta.casa. R\$  
Total. R\$