

\*\*\*\*\* - •Escrevente•, do Cartório de Primeiro Ofício de Bocaiúva, em pleno exercício de seu cargo, na forma da Lei, certifica a pedido das partes que, revendo em suas notas o LIVRO: \*\*\*\*\*, deles à(s) FOLHAS: \*\*\*\*\* à

\*\*\*\*\* encontrou lavrada a escritura do teor seguinte:

## ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA QUE FAZEM

\*\*\*\*\*, NA FORMA ABAIXO:

SAIBAM quantos este instrumento público de escritura

virem que, em 23 (vinte e três) de novembro de 2012 (dois mil e doze), nesta cidade de Bocaiúva, Estado de Minas Gerais, no Cartório de Primeiro Ofício de Bocaiúva, na R. Hélio Carneiro, 48 - Centro, compareceram perante mim, •Escrevente•, as partes justas e contratadas a saber, de um lado, como OUTORGANTE VENDEDOR: \*\*\*\*\*, brasileiro, corretor de imóveis, casado sob o regime da separação de bens desde 12/12/2009 com \*\*\*\*\* (brasileira, publicitária, portadora da Carteira de Identidade nº \*\*\*\*\*, inscrita no CPF sob o nº \*\*\*\*\*), portador da Carteira de Identidade nº \*\*\*\*\*, inscrito no CPF sob o nº \*\*\*\*\*, residente e domiciliado na Rua \*\*\*\*\*, nº \*\*\*, Bairro \*\*\*, \*\*\*\*\*, Minas Gerais; e de outro lado, como OUTORGADOS COMPRADORES: \*\*\*\*\*, brasileiro,

engenheiro mecânico, portador da Carteira de Identidade nº \*\*\*\*\*, inscrito no CPF sob o nº \*\*\*\*\*, neste ato representado por sua mulher e também compradora \*\*\*\*\*, brasileira, comerciante, portadora da Carteira de Identidade nº \*\*\*\*\*, inscrita no CPF sob o nº \*\*\*\*\*, casados sob o regime da comunhão parcial de bens desde 17/01/2002, residentes e domiciliados na \*\*\*\*\*, Bairro \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, Minas Gerais, nos termos da procuração lavrada sob o nº Livro \*\*\*\*\*, às Folhas \*\*\*\*\*, deste\*\*\*\*\*, que fica arquivado nesta serventia. As partes são capazes e se identificaram como sendo as próprias, conforme documentação apresentada, do que dou fé. Perante mim, pelo OUTORGANTE foi dito: 1. DO IMÓVEL - 1.1. O OUTORGANTE é senhor e legítimo possuidor do imóvel constituído pelo \*\*\*\*\*, cuja descrição e caracterização encontram-se na matrícula nº \*\*\*\*\* do Cartório do \*\*\*\*\* Ofício de Registro de Imóveis de Bocaiúva-MG (Lei 7433, Art. 2º parágrafo 1º de 18.12.85; Decreto 93240 - Art. 3º de 09.09.86). O imóvel em questão está quite de tributos, não existindo, com relação a ele, quaisquer multas ou exigências das autoridades administrativas a satisfazer, achando-se livre e desembaraçado de ônus ou encargos de qualquer espécie, sejam legais, convencionais, judiciais ou extrajudiciais e, ainda, quite de impostos e taxas, inclusive encargos condominiais. 2. DA COMPRA E

VENDA, DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO - 2.1. Os OUTORGADOS, após visitarem e vistoriarem minuciosamente o edifício e o apartamento a que alude o item 1.1, supra, que acharam em perfeitas condições de funcionamento e habitabilidade, resolveram adquirir o imóvel nas condições acertadas com o OUTORGANTE, pelo que este último, pela presente e na melhor forma de direito, vende para os OUTORGADOS a aludida unidade imobiliária autônoma, seus acessórios e respectivas áreas comuns,

transmitindo-lhes, por conseguinte, todo o domínio que sobre ela exercia e imitando-os na posse do bem, obrigando-se o OUTORGANTE, por si e por seus sucessores, a fazer esta compra e venda sempre firme e eficaz e a responder pela evicção. 2.2. O preço certo e ajustado para a compra e venda é de R\$ \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), sendo que o valor de R\$ \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), já foi pago, pelo que a OUTORGANTE dá quitação em relação a tal valor; e o saldo de R\$ \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), será pago, com aplicação de juros, até o dia \*\*\*\*\*, na forma descrita no item 3.1. 3- DA DÍVIDA - 3.1. O pagamento do saldo do preço a que alude o item 2.2, que os OUTORGADOS ora reconhecem e confessam dever ao OUTORGANTE, será efetuado pelos OUTORGADOS da seguinte forma: a) R\$ \*\*\*\*\*

(\*\*\*\*\*), em uma única parcela, a ser paga até o dia \*\*\*\*\*. 3.1.1 . Fica estabelecido que sobre o valor descrito no item 3.1 desta cláusula serão aplicados juros simples de 1% ao mês, contados a partir do dia \*\*\*\*\* até o efetivo pagamento da dívida. 4 . DA MECÂNICA DOS PAGAMENTOS DEVIDOS PELOS OUTORGADOS- 4.1. Deverão os OUTORGADOS dirigir-se, até a data do vencimento, ao local do pagamento (item 4.3) a fim de se informar em quanto monta o valor devido e, desta forma, poder saldá-lo oportunamente. 4.2. Os OUTORGADOS assumem desde já a responsabilidade pelo pagamento das despesas decorrentes da presente, de tributos, tarifas, seguros e quaisquer outras despesas e encargos que incidam sobre o imóvel e suas partes acessórias hoje ou que venham a ser criados, sob pena de incidência das penalidades previstas neste instrumento, constituindo-se o débito em dívida líquida e certa para todos os efeitos legais. 4.3. Os pagamentos das importâncias devidas pelos OUTORGADOS ao OUTORGANTE serão feitos no Endereço \*\*\*\*\*, sala \*\*\*\*\*bairro \*\*\*\*\*, ou em outro local que o OUTORGANTE venha a indicar, na forma do item 4.3.2, sempre na cidade de Bocaiúva. 4.3.1. O pagamento que for feito em local diverso do indicado será considerado não efetivado, ficando o OUTORGANTE autorizado a cobrá-lo integralmente, com as cominações devidas a título de mora. 4.3.2. A eventual alteração do local do pagamento será comunicada aos OUTORGADOS, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias. 4.4 Os pagamentos que forem feitos em cheque pelos OUTORGADOS só importarão em quitação após sua devida compensação bancária. 4.5. As consequências de eventuais dificuldades na compensação do cheque serão suportadas exclusivamente pelos OUTORGADOS. Destarte, será considerado atraso no pagamento o período verificado entre o vencimento da parcela e a data em que o cheque for compensado, sujeitando-se os OUTORGADOS às penalidades previstas nesta escritura. 4.6. O pagamento será feito contra recibo. 5 . DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - 5.1. Em garantia do pagamento da dívida confessada no item 3.1, bem como do fiel cumprimento de todas as suas demais obrigações contratuais e legais, os OUTORGADOS alienam fiduciariamente para o OUTORGANTE, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei Federal nº 9.514/1997, o imóvel objeto desta escritura. 5.1.1. A garantia fiduciária contratada abrange o imóvel identificado nesta escritura e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas e vigorará até o pagamento do valor da dívida constante do item 3.1 e seus respectivos encargos, inclusive penalidades eventualmente incidentes, permanecendo íntegra até que os OUTORGADOS cumpram a totalidade das obrigações contratuais e legais vinculadas

ao presente negócio. 5.1.2. Mediante o registro no Registro de Imóveis da escritura de alienação fiduciária ora celebrada, estará constituída a propriedade fiduciária em nome do OUTORGANTE, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando-se os OUTORGADOS possuidores diretos e o OUTORGANTE possuidor indireto do imóvel objeto da garantia fiduciária. 5.2. Aos OUTORGADOS será assegurada, desde que adimplentes com as obrigações assumidas, a livre utilização do bem por sua conta e risco, assumindo eles, OUTORGADOS, toda a responsabilidade por sua guarda e conservação, cabendo-lhes, ainda, o pagamento de todos os tributos, tarifas, seguros, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que incidam sobre o imóvel ou que sejam inerentes à garantia. 5.2.1. O OUTORGANTE se reserva o direito de, a qualquer tempo e a seu exclusivo critério, exigir comprovantes de pagamento dos referidos encargos ou de quaisquer outras contribuições relativas ao imóvel. 5.2.2. Quaisquer acessões ou benfeitorias, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias, somente poderão ser introduzidas pelos OUTORGADOS no imóvel às suas expensas e mediante prévia e expressa autorização do OUTORGANTE, obrigando-se eles, OUTORGADOS, caso a obra seja autorizada, a obter as licenças administrativas necessárias, a CND-INSS e a averbar o aumento ou a diminuição da área construída, sendo certo que, em qualquer hipótese, os acréscimos ocorridos incorporar-se-ão ao imóvel e ao seu valor, para fins de realização do leilão extrajudicial. 5.2.3. Nos termos do disposto nos parágrafos 4º e 5º do art. 27 da Lei Federal nº 9.514/1997, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que a sua realização seja autorizada pelo OUTORGANTE. 5.2.4. Na hipótese de o imóvel dado em garantia se consolidar em nome do OUTORGANTE, a indenização por benfeitorias nunca será superior ao montante que sobejar da venda do bem em leilão, depois de deduzidos todo o saldo da dívida e demais acréscimos legais, sendo certo que, não ocorrendo a venda do imóvel em leilão, não haverá qualquer direito de indenização pelas benfeitorias. 5.3. Os OUTORGADOS poderão locar o imóvel a terceiros, devendo, para tanto, obter a expressa anuência do OUTORGANTE. 5.3.1. Para tanto, os OUTORGADOS deverão encaminhar ao OUTORGANTE minuta do contrato de locação, do qual deverá constar a indicação precisa dos dados pessoais do candidato a inquilino e as condições de prazo de vigência do contrato, valor, revisão e atualização monetária do aluguel. 5.3.2. O OUTORGANTE poderá recusar seu consentimento à locação, independentemente de qualquer justificativa. Nesta hipótese, sendo celebrada a locação, não estarão o OUTORGANTE e seus sucessores obrigados a respeitá-la. 5.3.3. Os OUTORGADOS deverão fazer incluir no contrato de locação, sob pena de vencimento antecipado do saldo devedor, para ciência do locatário, as seguintes informações: a) a propriedade fiduciária do imóvel é titulada pelo OUTORGANTE; b) acessões e benfeitorias, de qualquer espécie, serão incorporadas ao imóvel, passando também a integrar o seu valor para fins de realização do leilão extrajudicial (item 8.4, alínea "a"); c) não haverá direito de preferência e/ou continuidade da locação caso a propriedade plena venha a se consolidar em nome do OUTORGANTE, qualquer que seja a forma de realização da garantia, inclusive mediante leilão extrajudicial; e 5.3.3.1. Sob a mesma pena prevista no subitem 5.3.3, os OUTORGADOS deverão fazer incluir ainda no contrato de locação, caso o OUTORGANTE com ela não consinta, a informação de que ficarão o OUTORGANTE e seus eventuais sucessores desobrigados de respeitá-la. Destarte, uma vez consolidada a propriedade no nome da OUTORGANTE, a locação poderá ser denunciada no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data da referida consolidação, sendo concedido ao locatário um prazo de 30 (trinta) dias para desocupação

do imóvel. 5.3.4. Os OUTORGADOS, quando lhes for solicitado, deverão entregar ao OUTORGANTE cópia do contrato de locação. 5.4. Enquanto houver dívida a ser paga, os OUTORGADOS não poderão transferir a propriedade direta sobre o imóvel sem a expressa anuência da OUTORGANTE no instrumento respectivo, sub-rogando-se o adquirente integralmente em todos os ônus, direitos e obrigações previstos nesta escritura. 5.5 . A alienação fiduciária em garantia do imóvel objeto deste contrato o torna patrimônio afetado exclusivamente à dívida ora confessada, tornando-se defeso aos OUTORGADOS constituir quaisquer outros ônus sobre o referido imóvel, sendo o mesmo, portanto, insuscetível de penhora. 5.6. No prazo de 5 (cinco) dias contados da data em que se efetivar a liquidação total da dívida, o OUTORGANTE fornecerá o respectivo Termo de Quitação. 5.6.1. O cancelamento do registro da propriedade fiduciária, com a consequente consolidação da plena propriedade nas pessoas dos OUTORGADOS, far-se-á pelo oficial do competente Registro de Imóveis à luz do aludido Termo de Quitação. 5.7. Como alienantes em caráter fiduciário, os OUTORGADOS declaram que: a) não estão sujeitos à apresentação da CND-INSS, por não serem contribuintes deste órgão, na qualidade legal de empregadores; b) o imóvel objeto da alienação fiduciária em tela não foi adquirido na constância de união estável (Lei Federal nº 9.278, de 10.05.1996, e Código Civil / Lei 10.406, de 10.01.2002), sendo, portanto, seus únicos e exclusivos proprietários. 6 . DO VENCIMENTO ANTECIPADO DA DÍVIDA - 6.1. A dívida objeto desta escritura será considerada antecipadamente vencida, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, podendo ser exigida de imediato na sua totalidade, com todos os seus acessórios, por qualquer dos motivos previstos em lei e, ainda, nas seguintes hipóteses: a) atraso no pagamento de qualquer quantia devida pelos OUTORGADOS em decorrência desta escritura; b) infração de qualquer cláusula deste instrumento e das normas que lhe são aplicáveis; c) mora no pagamento dos tributos, tarifas ou contribuições condominiais imputáveis ao imóvel; d) falta de apresentação, quando solicitado pelo OUTORGANTE, de recibos de impostos, taxas ou outros tributos, bem como de outros encargos, inclusive condominiais, que incidam sobre o imóvel e que sejam de responsabilidade dos OUTORGADOS; e) transferência ou cessão por parte dos OUTORGADOS a terceiros, a qualquer título, no todo ou em parte, dos direitos e obrigações decorrentes deste instrumento, sem prévio e expresso consentimento do OUTORGANTE; f) ausência da manutenção no imóvel necessária a mantê-lo em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, ou realização, sem o prévio e expresso consentimento da OUTORGANTE, de obras de demolição, acréscimos ou alterações que diminuam o seu valor, comprometendo, assim, a garantia; g) desfalque ou perda da garantia fiduciária, inclusive em virtude de depreciação ou deterioração do bem, desde que os OUTORGADOS não apresentem reforço após a devida notificação neste sentido; h) constituição sobre o imóvel oferecido em garantia fiduciária, no todo ou em parte, de qualquer outro ônus real; i) realização de qualquer ato de constrição judicial sobre o imóvel ou decretação de qualquer medida judiciária ou administrativa que, de algum modo, afete-o no todo ou em parte; j) superveniência de desapropriação do imóvel objeto da alienação fiduciária; l) comprovação de prestação de declaração falsa pelos OUTORGADOS neste instrumento; m) falência, concordata, concurso de credores ou insolvência dos OUTORGADOS. 6.1.1. Na hipótese de desapropriação, total ou parcial, do imóvel, o OUTORGANTE, como proprietário, ainda que em caráter resolúvel, será o único e exclusivo beneficiário da justa e prévia indenização paga pelo poder expropriante, imputando-a na solução da dívida e

liberando o saldo, se houver, para os OUTORGADOS. 6.1.2. Se a indenização de que trata o subitem anterior for inferior à dívida, tal como definido nesta escritura para fins de leilão extrajudicial, a dívida perante o OUTORGANTE será considerada extinta, ficando ele, OUTORGANTE, exonerado da obrigação de restituição aos OUTORGADOS de qualquer quantia, seja a que título for.

## 7. DA MORA E DAS PENALIDADES -

### 7.1. A impontualidade no cumprimento de qualquer obrigação por parte dos OUTORGADOS caracterizará a mora de pleno direito, isto é, independentemente de notificação, e determinará a incidência dos juros moratórios fixados segundo a taxa que estiver em vigor para a mora do pagamento de impostos devidos à Fazenda Nacional, contados dia a dia, e mais, da multa, também moratória, de 2 % (dois por cento), ou o percentual máximo fixado em lei, calculados os juros e a multa sobre o valor total devido (parcelas, encargos, reembolsos, tributos, tarifas, etc.) não pago.

### 7.2 . Para os fins previstos no parágrafo 2º, do artigo 26, da Lei Federal nº 9.514/1997, fica estabelecido que o prazo de carência, isto é, o prazo no qual os OUTORGADOS deverão saldar seu débito após a caracterização de sua mora, é de 30 (trinta) dias, contados da data do vencimento da obrigação vencida e não paga.

#### 7.2.1. O não pagamento do débito no prazo supramencionado autorizará a OUTORGANTE a requerer ao oficial do competente Registro de Imóveis que proceda à intimação dos OUTORGADOS para que satisfaçam, no prazo de 30 (trinta) dias, a obrigação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e intimação, ratificando-se, assim, a mora deles, OUTORGADOS.

### 7.3. O simples pagamento da parcela, sem os acréscimos moratórios, não exonerará os OUTORGADOS da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em mora para todos os efeitos legais e contratuais.

### 7.4. O procedimento de intimação de que trata o subitem 7.2.1 obedecerá aos seguintes requisitos:

- a) a intimação será requerida pelo OUTORGANTE ou seu procurador regularmente constituído, ou pelo cessionário do crédito, ao oficial do competente Registro de Imóveis, indicando o valor vencido e não pago e as penalidades moratórias incidentes;
- b) a diligência de intimação será realizada pelo oficial do competente Registro de Imóveis, podendo ser também promovida, a critério desse oficial, por oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pelos OUTORGADOS ou por quem deva receber a intimação;
- c) a intimação será feita pessoalmente aos OUTORGADOS ou a seu procurador regularmente constituído;
- d) se os OUTORGADOS ou seu procurador regularmente constituído, encontrarem-se em local incerto e não sabido, certificado o fato pelo oficial, competirá ao oficial do competente Registro de Imóveis promover a intimação por edital, publicado por três dias, pelo menos, em um jornal de grande circulação no local;
- e) se ocorrer recusa dos destinatários em se darem por regularmente intimados, seja por não aceitarem a intimação, por não assiná-la ou por se furtarem a ser encontrados, ficará o oficial do competente Registro de Imóveis autorizado a proceder de acordo com o previsto na alínea anterior.

### 7.5. Purgada a mora, convalescerá o contrato de alienação fiduciária, hipótese em que o oficial entregará ao OUTORGANTE as importâncias recebidas, cabendo aos OUTORGADOS o pagamento das despesas com cobrança e intimação.

### 7.6. Eventual diferença entre o valor pago pelos OUTORGADOS e o valor efetivamente devido no dia da purgação da mora será paga no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a purgação.

### 7.7.

Não purgada a mora no prazo assinalado, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá, à vista do pagamento do imposto de transmissão inter vivos pelo OUTORGANTE, o registro, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome dele, OUTORGANTE.

### 8. DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL-

#### 8.1. Consolidada a propriedade em nome do OUTORGANTE em virtude da mora não purgada e transformada em inadimplemento absoluto, o imóvel será alienado a terceiros, observados os procedimentos previstos na Lei Federal nº 9.514/1997.

#### 8.2. A alienação far-se-á sempre por leilão público, extrajudicialmente.

#### 8.3. O leilão público (primeiro e/ou segundo) será anunciado mediante edital único com prazo de 10 (dez) dias, contados da primeira divulgação, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em jornal de grande circulação no local do imóvel.

##### 8.3.1. Os OUTORGADOS estão cientes da desnecessidade de sua intimação pessoal a respeito da data da realização do leilão público.

##### 8.3.2. O primeiro leilão público será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data do registro da consolidação da plena propriedade em nome da OUTORGANTE, sendo o valor mínimo para arrematação o equivalente ao valor do imóvel fixado nesta escritura.

##### 8.3.3 . Não havendo oferta igual ou superior ao valor supramencionado, realizar-se-á um segundo leilão dentro de 30 (trinta) dias, a contar da data do primeiro leilão, devendo o imóvel ser ofertado pelo valor da dívida.

##### 8.3.4. No segundo leilão, na ausência de lance maior ou igual ao valor da dívida, poderá o OUTORGANTE, a seu exclusivo critério, aceitar ou não lance inferior àquele valor. Em ambas as hipóteses, será considerada extinta a dívida, ficando o OUTORGANTE exonerado da obrigação de restituição aos OUTORGADOS de qualquer quantia, a que título for, não cabendo a eles, OUTORGADOS, igualmente, qualquer direito a indenização.

##### 8.3.5. Também será extinta a dívida se no segundo leilão não houver licitantes.

#### 8.4. Para fins do leilão público, as partes adotam os seguintes conceitos:

- a) valor do imóvel é o valor da compra e venda celebrada nesta escritura, que antecede a alienação fiduciária, considerando-se nele incluídos o valor das benfeitorias executadas às expensas dos OUTORGADOS, obedecidos os demais requisitos previstos nesta escritura;
- b) valor da dívida é o equivalente à soma do valor do saldo devedor, acrescido das penalidades moratórias e despesas abaixo elencadas, quando incidentes:
  - I) contribuições devidas ao condomínio ( valores vencidos e não pagos à data do leilão);
  - II) despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão);
  - III) IPTU e demais tributos, tarifas ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão);
  - IV) taxa diária de ocupação, por mês ou fração, fixada em 1% (um por cento) sobre o valor do imóvel (item 8.4, alínea "a"), computado e exigível desde a data da alienação em leilão até a data em que o OUTORGANTE, por si ou por seus sucessores, vier a ser imitado na posse, na forma prevista no item 8.9;
  - V) qualquer contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pelo OUTORGANTE em decorrência da intimação e da alienação em público leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia aos OUTORGADOS;
  - VI) custeio dos reparos necessários à reposição do imóvel em idêntico estado de quando foi entregue aos OUTORGADOS, a menos que eles já o tenham devolvido em tais condições ao OUTORGANTE ou ao adquirente no público leilão extrajudicial;
  - VII) imposto de transmissão pago pela OUTORGANTE em decorrência da consolidação da plena propriedade do imóvel pelo inadimplemento dos OUTORGADOS;
  - VIII) comissão do leiloeiro na base de 5% (cinco por cento) sobre o valor do montante em atraso ou do lance vencedor, se houver;
  - IX) despesas com a intimação dos OUTORGADOS e editais de publicação;
  - XI) despesas com a consolidação da propriedade do imóvel em favor do

OUTORGANTE. 8.5. Extinta a dívida, dentro de 5 (cinco) dias a contar da data da realização do leilão (primeiro ou segundo), o OUTORGANTE disponibilizará aos OUTORGADOS o termo de extinção da obrigação.

8.6 . Caso em primeiro ou segundo leilão sobejar importância a ser restituída aos OUTORGADOS, o OUTORGANTE colocá-la-á à sua disposição ou efetuará depósito em sua conta corrente, considerando neste montante incluído o valor da indenização das benfeitorias, se for o caso. 8.7. O OUTORGANTE manterá à disposição dos OUTORGADOS, a correspondente prestação de contas pelo período de 12 (doze) meses, contados da realização do leilão final. 8.8. O OUTORGANTE, já na qualidade de titular do domínio pleno do imóvel, transmitirá o seu domínio e a sua posse, direta e indireta, ao licitante vencedor. 8.9. Os OUTORGADOS restituirão o imóvel, livre e desimpedido de pessoas e coisas, no dia em que se consolidar a propriedade fiduciária em nome do OUTORGANTE, sob pena de pagamento a ele, OUTORGANTE, ou àquele que houver adquirido o imóvel em leilão, de taxa de ocupação, por mês ou fração, equivalente a 1% ( um por cento) sobre o valor do imóvel, computado e exigível desde a data da alienação em leilão até a data em que o OUTORGANTE, por si ou por seus sucessores, vier a ser imitado na posse, sem prejuízo de sua responsabilidade pelo pagamento de todas as despesas de condomínio, tributos, água, luz e gás incorridas após a data do público leilão, bem como de todas as despesas necessárias à reposição do imóvel ao estado em que o receberam. 8.10. Não ocorrendo a desocupação do imóvel no prazo e forma ajustados, o OUTORGANTE, seus cessionários ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel no leilão público ou posteriormente a ele, poderá requerer a reintegração de sua posse, declarando-se os OUTORGADOS cientes de que, nos termos do art. 30 da Lei Federal nº 9.514/1997, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidão da matrícula do imóvel, a consolidação da propriedade plena em nome do OUTORGANTE, ou o registro do escritura celebrado em decorrência da venda do imóvel no leilão ou posteriormente a ele, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada com cobrança do valor da taxa de ocupação e demais despesas previstas nesse escritura. 9. DA MANUTENÇÃO E EVENTUAIS DEFEITOS- 9.1. Os OUTORGADOS se obrigam a conservar a unidade autônoma e suas partes acessórias, promovendo o que se fizer necessário e respondendo pelos danos que advierem de seus excessos ou omissões. 9.2. No que tange a possíveis defeitos que venham a aparecer nos 60 (sessenta) dias subsequentes, serão observadas as seguintes regras: a) os OUTORGADOS pedirão a intervenção do OUTORGANTE, por carta protocolada, especificando com detalhes a natureza e a origem dos defeitos; b) comprovado que os defeitos decorreram de mau uso da unidade, do prédio ou das instalações, equipamentos ou componentes, ou de atos praticados por terceiros, o OUTORGANTE somente solicitará às construtoras responsáveis pela construção do empreendimento a execução dos serviços mediante prévio pagamento dos mesmos pelos OUTORGADOS; se não decorreram de qualquer dos fatores acima, o OUTORGANTE solicitará às construtoras responsáveis pela construção do empreendimento que façam os serviços para conserto dos defeitos. 9.4. Os serviços para consertos de defeitos verificados só poderão ser feitos pelas construtoras responsáveis pela construção do empreendimento, pela assistência técnica dos fabricantes ou por pessoas autorizadas pelas fábricas, constituindo o descumprimento, pelos OUTORGADOS, das regras estipuladas nesta cláusula 9, a perda

do direito à reclamação contra o OUTORGANTE, em Juízo ou fora dele. 10 . DAS DISPOSIÇÕES FINAIS. 10.1. Os OUTORGADOS declaram expressamente conhecer a Convenção de Condomínio do empreendimento, registrada no Registro de Imóveis, com cujos termos se declaram de pleno acordo, inclusive no concernente aos direitos de uso exclusivo explicitamente previstos naquele documento. 10.2. Os prazos e obrigações contidos na presente escritura se farão efetivos independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, assim operando entre os contratantes, seus herdeiros e sucessores, salvo expressa disposição em contrário. 10.3. A tolerância por qualquer dos contratantes quanto à cobrança das multas e imposição das demais penalidades decorrentes da mora ou do descumprimento de qualquer das obrigações inseridas no presente escritura não acarretará o cancelamento das penalidades, que poderão ser aplicadas à parte faltosa, em qualquer tempo, caso permaneça ou se repita a causa. 10.3.1 A não aplicação das penalidades, a tolerância, ou ainda o não exercício dos direitos que necessariamente defluirão para uma parte em virtude do inadimplemento da outra, não induzirão novação, precedente ou alteração do pacto, sendo aqueles fatos levados à conta de simples liberalidade por parte do contratante que teve a tolerância ou não aplicou as sanções. 10.4. Fica assegurado ao OUTORGANTE e às construtoras responsáveis pela construção do empreendimento o direito de, sem ônus para eles, colocarem e manterem em partes comuns do empreendimento, às suas expensas exclusivas, placas de venda e corretores até a comercialização da última unidade de sua propriedade no local. 10.5. Em caso de eventuais diferenças entre o que se acha pactuado nesta escritura e os documentos que tenham sido entregues aos OUTORGADOS durante o período de tratativas da comercialização do imóvel em causa, prevalecerá o ajustado no presente instrumento, para todos os fins e efeitos de direito, nada podendo ser invocado, portanto, de parte a parte, com base naqueles outros elementos. 10.6. Com o objetivo de receber citações, notificações, interpelações, intimações, judiciais ou extrajudiciais, assim como correspondências, de qualquer espécie, os OUTORGADOS declaram ter como seus endereços os já mencionados em sua qualificação, comprometendo-se a comunicar, por escrito, e mediante recibo na segunda via, qualquer alteração nos mesmos. 10.7. Os OUTORGADOS se obrigam a comunicar ao OUTORGANTE qualquer mudança de seu estado civil, se pessoa física, ou qualquer mudança de tipo societário, alteração de denominação social, fusão, cisão e incorporação, se pessoa jurídica. 10.8. As disposições contidas nesta escritura são extensivas e obrigatórias aos herdeiros, sucessores e cessionários dos contratantes, ficando desde já autorizados todos os registros, averbações e cancelamentos que forem necessários perante o competente Registro de Imóveis. 11. DO MANDATO- Os OUTORGADOS declaram-se solidariamente responsáveis por todas as obrigações assumidas perante a OUTORGANTE e, neste ato, nomeiam-se e se constituem, mutuamente, procuradores, com poderes irrevogáveis e irretratáveis para receber citações, intimações, interpelações, notificações judiciais e extrajudiciais, ratificar, aditar, constituir procuradores com poderes "ad judícia" para o foro em geral, representá-los perante repartições públicas, cartórios de imóveis e notas, tudo com referência ao presente instrumento, atos esses que darão como bons, firmes e valiosos. 12. DO FORO- As partes elegem como foro competente, na eventualidade de terem de recorrer ao Poder Judiciário, o desta cidade, abrindo mão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja. Pelos OUTORGADOS foi dito que aceitavam a presente em todos os seus expressos termos e condições. Assim disseram e me pediram lhes lavrasse em minhas Notas, o que fiz em face de terem sido apresentados os seguintes documentos,



que ficam arquivados neste Cartório no Livro RDE nº \*\*\*\* nºs \*\*\*\* Certidão de Quitação de ITBI e de IPTU nº \*\*\*\*\* nº de controle: \*\*\*\*\*, emitida pela Prefeitura Municipal de Bocaiúva/MG, via internet, aos \*\*\*\* válida até \*\*\*\*, referente ao imóvel objeto desta escritura, contendo a base de cálculo do Imposto (ITBI "Intervivos") em R\$ \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), tendo sido o imposto de transmissão quitado em \*\*\*\* na quantia total de R\$ \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), imóvel com índice cadastral nº \*\*\*\*, e quitado o IPTU até a presente data, ressalvado o seu direito de cobrar débitos posteriormente apurados; b) Certidões de feitos ajuizados em nome do Outorgante Vendedor para com a Justiça do Trabalho, Justiça Federal e Justiça Estadual, inclusive Certidão de Débitos Trabalhistas, emitida pelo site do TST, de cujo conteúdo os Outorgados Compradores declaram ter pleno conhecimento; c) Certidão de matrícula e certidão de ônus nos termos das quais não há inscrições de ônus reais, de penhora, arresto ou seqüestro, nem inscrições de citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relacionadas com o imóvel objeto desta escritura, expedidas em \*\*\*\*\* pelo Cartório do \*\*\* Ofício de Registro de Imóveis de Bocaiúva-MG, pelo que declara o Outorgante Vendedor que até a presente data a referida matrícula encontra-se inalterada; d) Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União em nome do Outorgante Vendedor para com a Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional e a Receita Federal do Brasil, emitida em \*\*\*\*\*, com validade até \*\*\*\*\*, número de controle: \*\*\*\*; e) Declaração firmada pela administradora do Condomínio do Edifício \*\*\*\*\*, Prosind Síndicos Profissionais, em \*\*\*\*\*, na qual consta que o apartamento objeto desta escritura encontra-se quite com as despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio; f) Procuração. Fica arquivado neste Cartório no Livro RDI nº \*\*\*\*\*, folhas nºs \*\*\*\*, os seguintes documentos: Cópia da CNH e Certidão de Casamento de \*\*\*\*\* e cópia da Carteira de Identidade e CPF de \*\*\*\*\*. Já estão arquivados neste Cartório no Livro RDI nº \*\*\*\*\*, folhas nº \*\*\*\* / \*\*\*\*, os seguintes documentos: Cópia da Carteira de Identidade, CPF e Certidão de Casamento de \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*. Os Outorgados Compradores declaram ter pleno conhecimento das cláusulas e condições da Convenção de Condomínio, obrigando-se a cumpri-las e respeitá-las, declarando, ainda, ter ciência do disposto no artigo 1345 do Código Civil Brasileiro. Pelo Outorgante Vendedor foi declarado, sob responsabilidade civil e criminal, que os imóveis objeto desta escritura encontram-se quites com as despesas ordinárias e extraordinárias do Condomínio e, ainda, a inexistência de ação judicial ou feito ajuizado fundado em direito real e pessoal reipersecutória sobre o imóvel objeto desta escritura, dispensada a transcrição das certidões acima elencadas e de outras certidões, tudo isto consoante os termos da Lei nº 7.433, de 18.12.1985, regulamentada pelo Decreto nº 93.240/86 e ainda de conformidade com a Instrução 192/90 da Corregedoria de Justiça do Estado de Minas Gerais, com o que concorda a Outorgada Compradora. Emitida Declaração sobre Operações Imobiliárias (DOI). Assim o disseram e dou fé. A Oficial reserva-se o direito de não corrigir erros materiais, neste ato, advindos de declaração do Outorgante Vendedor e/ou Outorgados Compradores, ressalvando omissões ou direitos de terceiros. A pedido das partes lavrei esta escritura nos termos e cláusulas em que se acha redigida, a qual, depois de lida e achada conforme, outorgaram, aceitaram e assinam, dispensada a presença de testemunhas, com base na Lei Federal nº 6.952, de 06/11/1981, do que dou fé. Valor Total: Emolumentos: R\$ \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), Taxa de

fiscalização judiciária: R\$ \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), Total: R\$ \*\*\*\*\*  
(\*\*\*\*\*). Eu \_\_\_\_\_ \*\*\*\*\* -

•Escrevente•, a escrevi. Dou fé. Eu, \*\*\*\*\* - •Escrevente•, a subscrevo e assino. a)

\*\*\*\*\*. Valor dos Emolumentos da Certidão: R\$ \*\*\*\*\*  
(\*\*\*\*\*), Valor do Recomeço: R\$ \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), Valor da Taxa  
de Fiscalização da Certidão: R\$ \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*). - Quant.: 1:  
(Código: \*\*\*\*\* - Certidão). Quant.: 1: (Código: \*\*\*\*\* - Arquivamento). Valor Total  
da Certidão: R\$ \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*). Era o que continha no livro e folha(s)  
acima referidos, aos quais me reporto, em virtude do que fiz extrair a presente Certidão,  
do que dou fé.

Bocaiúva, segunda-feira, 1 de abril de 2019.

Em testemunho \_\_\_\_\_ da verdade.

---

Escrevente