

**CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL, DE  
FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO, DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM  
GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS**

**I) - DAS PARTES CONTRATANTES**

**I.A) OUTORGANTE VENDEDORA: VDF EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, estabelecida na Av. Francisco Glicério, n.º 206, sala 10, nesta cidade e comarca de Santos/SP, inscrita no cadastro de nacional de pessoa jurídica do Ministério da Fazenda sob o número sob n.º 18.484.419/0001-21, representada neste ato por um de seus administradores, **PAULO SERGIO VERISSIMO MENDES**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, empresário, natural da cidade de Santos/SP, nascido no dia 12 de junho de 1972, portador da Cédula de Identidade RG n.º 7.421.489-5 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o n.º 199.386.208-09, residente e domiciliado na Avenida Presidente Wilson, 29, apo. 281, Bairro do Gonzaga, CEP 11.065-200, na cidade de Santos /SP, e **ALEX VERISSIMO MENDES**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, empresário, natural da cidade de Santos/SP, nascido no dia 04 de fevereiro de 1976, portador da Cédula de Identidade RG n.º 27.293.080-5 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o n.º 199.385.738-94, residente e domiciliado na Rua Alexandre Martins, 63, ap. 201, bairro Aparecida, CEP 11.025-202, na cidade de Santos/SP, doravante designada simplesmente **VENDEDORA** e/ou **CREDORA**.

**I.B) OUTORGADOS COMPRADORES: RICARDO FERREIRA MANHANI**, brasileiro, nascido aos 17/12/1970, empresário, portador da Cédula de Identidade RG n.º 18.118.487 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o n.º 121.232.198-78, casado em 28/09/1996, sob o regime da comunhão parcial de bens, com **KATY GERMANO MANHANI**, brasileira, nascida aos 20/02/1976, empresária, portadora da carteira de identidade n.º 27.376.064-6 SSP/SP, inscrita no CPF sob o n.º 192.246.278-03 (Certidão de casamento anexo - Matrícula: 08578, Livro n. B058, fls 013, do Oficial de Registro Civil de Ribeirão Pires-SP), ambos residentes e domiciliados na Avenida Presidente Castelo Branco, n. 866, Apto. 41, Canto do Forte, Praia Grande-SP, CEP: 11.700-800, e endereço eletrônico ricardo@ibrccomex.com.br, Tel: 11.9.4701-0450, doravante denominados **COMPRADORES** e/ou **DEVEDORES**.

**II) - DO IMÓVEL**

Apartamento n.º 65, localizado no 6º Pavimento - Torre 02, do 'Ville de France Residence', situado à Avenida Dr.



Epitácio Pessoa, 481 - confronta na frente com o hall social por onde tem a sua entrada e acesso ao elevador social privativo e o apartamento n° 66, do lado direito confronta com o recuo dos fundos do prédio, do lado esquerdo com recuo entre a Torre "01" e Torre "02", e nos fundos confronta com parte acostado da Torre "01" e com recuo entre a Torre "01" e Torre "02". É de propriedade exclusiva do Apartamento n. 65 da Torre "02" e ao mesmo fica vinculada à garagem n. 132, localizada no térreo: Confronta na frente com área de circulação e manobra por onde tem sua entrada e 01 coluna, do lado direito com parede do elevador de serviço e garagem n. 131 e 01 coluna, do lado esquerdo com 01 coluna e garagem n. 133, e nos fundos com antecâmara e parte da parede do elevador social. O apartamento possui a área útil de 232,15 m<sup>2</sup>, área de garagem de 35,56 m<sup>2</sup>, área comum de 73,78 m<sup>2</sup>, área total construída de 341,49 m<sup>2</sup>, correspondente a uma fração ideal no todo do terreno de 0,5502%. O edifício está construído em terreno descrito na Matrícula n° 82.890, onde a especificação condominial foi registrada sob o n° 07, e a convenção de condomínio do Ville de France Residence devidamente registrada sob o n° 6.160, livro 3 - Registro Auxiliar. A presente unidade encontra-se registrada sob a Matrícula 88.801 do 2° Oficial de Registro de Imóveis de Santos, e cadastrado na Prefeitura Municipal de Santos sob o n° 78.031.006.062.

Os COMPRADORES declaram haver conhecido o empreendimento, contemplado pessoalmente as áreas comuns, assim como se inteirado das peculiaridades e características gerais do edifício, inclusive quanto a posição e manobra de sua(s) vaga(s) de garagem(ns), distribuição interna da unidade, acessos comuns e às unidades autônomas, além dos acabamentos e materiais aplicados tanto nas áreas comuns quanto no interior da unidade.

## II.A) DO EMPREENDIMENTO

O imóvel de que trata este contrato de venda e compra corresponde ao empreendimento designado '**Ville de France Residence**', torre e unidade descritas pelo item 'II. Do Imóvel' supra, incorporado e erigido pela **VENDEDORA**, que adquiriu o referido terreno por meio de escritura pública devidamente registrada na matrícula da matrícula de n.º **82.890**, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos, tornando-se então a **VENDEDORA** senhora e legítima possuidora do imóvel com as seguintes características: o terreno sob o n.º **481 da Av. Dr. Epitácio Pessoa, (área 1)**, na quadra completada pelas Ruas Professor Pirajá da Silva, Guaió e Alexandre Martins, cuja a descrição tem início "D", divisa comum com a área "02" de propriedade da Miramar Empreendimentos Imobiliários Ltda., de onde



segue no alinhamento predial da Rua Professor Pirajá da Silva, até o ponto "E", numa distância de 65,87 metros, de onde deflete para a direita e segue na confluência da Rua Professor Pirajá da Silva, com a Av. Dr. Epitácio Pessoa, até o ponto "F", numa distância de 3,93 metros de onde deflete para a direita e segue no alinhamento predial da Av. Dr. Epitácio Pessoa, até o ponto "G", numa distância de 80,26 metros de onde deflete para a direita e segue confrontando com o imóvel de propriedade do INSS, até o ponto "H", numa distância de 60,00 metros, de onde deflete para a direita e segue confrontando com a parte da área "02" de propriedade da Miramar Empreendimentos Imobiliários Ltda., numa distância de 72,42 metros, até o ponto "D", de onde iniciou-se esta descrição e encerrando-se assim uma área de 4.459,10 metros quadrados"

No dito imóvel, a **VENDEDORA** erigiu o referido empreendimento nos termos do projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Santos, cuja incorporação está devidamente registrada no R.1 da matrícula de n.º **82.890**, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos, contemplando as descrições apontadas nas cláusulas a seguir contratadas.

### **III) - DO PREÇO DE VENDA DO IMÓVEL E DEMAIS VALORES PERTINENTES À NEGOCIAÇÃO E SUA FORMA DE PAGAMENTO**

**A - O preço de venda é de R\$ 1.618.732,96 (um milhão, seiscentos e dezoito mil, setecentos e trinta e dois reais e noventa e seis centavos).**

**B - Valor de avaliação para a hipótese de público leilão previsto na Lei nº 9.514/97 = R\$ 1.618.732,96 (um milhão, seiscentos e dezoito mil, setecentos e trinta e dois reais e noventa e seis centavos).**

**C - Valor pago por conta do preço ajustado a título de sinal e princípio de pagamento: R\$ 434.706,76 (quatrocentos e trinta e quatro mil, setecentos e seis reais e setenta e seis centavos), pagos conforme condições estabelecidas pelas partes no 'instrumento particular de compromisso de compra e venda e outras avenças' firmado em 17 de abril de 2019, valores estes que a **VENDEDORA** dá, neste ato, plena e irrevogável quitação.**

**D - Valor a ser pago por conta do preço ajustado, com garantia de Alienação Fiduciária deste instrumento: R\$ 1.184.026,20 (um milhão cento e oitenta e quatro mil vinte e seis reais e vinte centavos), valor este devido na data base do 'instrumento particular de compromisso de compra e venda e outras avenças' (17 de abril de 2019), e que, corrigido pelos índices previstos no citado instrumento**



particular, atualmente importa em R\$ 1.288.109,06 (um milhão duzentos e oitenta e oito mil cento e nove reais e seis centavos), que será pago através de 36 (trinta e seis) parcelas mensais, no valor de R\$ 42.783,65 (quarenta e dois mil setecentos e oitenta e três reais e sessenta e cinco centavos) cada, vencendo-se a primeira no dia 25/04/2020, e as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes.

Sobre o valor das parcelas, já estão acrescidos juros de 1% (um por cento) ao mês, calculados pela Tabela Price e sobre as mesmas incidirá, mensal e cumulativamente, correção monetária pela variação do IGPM, da Fundação Getúlio Vargas, sendo certo que os juros e a correção monetária terá como data base março/2020 e serão aplicáveis até a data do efetivo pagamento, desta forma o valor das parcelas é meramente enunciativo.

#### IV) - CLÁUSULAS E CONDIÇÕES

Pelo presente instrumento particular com força de escritura pública, na forma do disposto no artigo 38 da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, a **VENDEDORA** e o (a,s) **COMPRADOR (A,AS,ES)**, qualificado(s) no item 'I) - **DAS PARTES CONTRATANTES**' acima, têm entre si, certo, ajustado, e contratado a COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RESIDENCIAL, à prazo, com simultânea transferência da propriedade resolúvel do mesmo bem imóvel, com garantia de ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA constituída, tudo subordinado às CLÁUSULAS E CONDIÇÕES adiantes contratadas.

#### IV.A) - DA VENDA E COMPRA

1.1 - A **VENDEDORA** é proprietária e legítima possuidora do imóvel descrito no item 'II). **DO IMÓVEL**', acima, imóvel este totalmente livre de ônus real de qualquer espécie, hipotecas legais ou convencionais, dúvidas ou dívidas de encargos fiscais;

1.2 - A **VENDEDORA**, através do presente instrumento, neste ato, vende ao(s) **COMPRADOR (A,AS,ES)**, como de fato vendido tem, pelo preço referido no item 'III) - **DO PREÇO DE VENDA DO IMÓVEL E DEMAIS VALORES PERTINENTES À NEGOCIAÇÃO E SUA FORMA DE PAGAMENTO**', cedendo e transferindo ao(s) **COMPRADOR (A,AS,ES)** o domínio e a posse que exercia sobre esse mesmo imóvel, para que o(a,s) **COMPRADOR (A,AS,ES)** possa(m) usar, gozar e livremente dispor como seu que fica sendo, prometendo ela **VENDEDORA** por si, seus herdeiros e sucessores a qualquer título, fazer



a presente venda sempre boa, firme e valiosa respondendo pela evicção de direito na forma da lei.

#### **IV.B) - DO PREÇO, FORMA DE PAGAMENTO E DE REAJUSTAMENTO DAS PRESTAÇÕES**

**2.1 - Do preço ajustado para a venda e compra, estipulado no item 'III) - DO PREÇO DE VENDA DO IMÓVEL E DEMAIS VALORES PERTINENTES À NEGOCIAÇÃO E SUA FORMA DE PAGAMENTO', o(a,s) COMPRADOR (A,AS,ES) pagou(aram) até a presente data o valor mencionado no item III-C, acima, restando o saldo constante do campo III-D, acima, cujo montante o (a,s) COMPRADOR (A,AS,ES) reconhece(m) como sua dívida líquida e certa, dela confessando-se devedor(a,es) da VENDEDORA e obrigando-se a efetuar seu pagamento integral nos valores e vencimentos fixados nos campos acima referidos.**

**2.1.1 - O pagamento do saldo do preço da presente compra e venda é financiado pela VENDEDORA nos termos e nas condições da Lei nº 9.514, de 1997, notadamente nas condições definidas no seu artigo 5º § 2º.**

**2.1.2 - É ainda obrigação do(a,s) COMPRADOR (A,AS,ES) o pagamento, nos respectivos vencimentos, da contribuição condominial e do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) incidente sobre o imóvel objeto deste instrumento, bem como outros encargos que incidirem sobre o imóvel, aos respectivos credores de tais obrigações, assim como as despesas com o registro da compra e venda e de alienação fiduciária no competente Serviço de Registro de Imóveis.**

**2.2 - O saldo devedor está previsto no item 'III) - DO PREÇO DE VENDA DO IMÓVEL E DEMAIS VALORES PERTINENTES À NEGOCIAÇÃO E SUA FORMA DE PAGAMENTO', portanto será acrescido de juros e corrigido em sua totalidade até a data de início de seu efetivo pagamento conforme lá estabelecido.**

**2.3 - Ocorrendo a extinção, congelamento, MP, lei ou ato governamental que proíba a utilização deste índice, adotar-se-á o índice oficial autorizado pelo Governo Federal.**

**2.4 - Reconhecem as partes que se a VENDEDORA ficar impossibilitada de aplicar os reajustes/correções mensais devidos, em consequência de medidas legais ou judiciais, as partes desde já pactuam que as prestações e o saldo devedor continuarão sendo**



reajustados/corrigidos como antes previsto, e as prestações de reajuste/correção que porventura deixarem de ser aplicadas às prestações serão reajustadas/corrigidas e incorporadas, de uma única vez, na primeira prestação que se vencer após a revogação da medida que impossibilitou a aplicação dos reajustes/correções previstos.

**2.5** - Fica condicionado o pagamento de qualquer prestação à liquidação das obrigações que já estiverem vencidas.

**2.6** - Todos os pagamentos devidos à **VENDEDORA**, previstos no presente contrato, serão efetuados em horário comercial, nos locais por ela indicados. Fica estabelecido que a falta de recebimento do aviso de vencimento não exime o(a,s) **COMPRADOR (A,AS,ES)** de efetuar(em) qualquer dos pagamentos previstos no presente contrato, nem constitui justificativa para atraso em sua liquidação.

**2.7** - Em face do avençado quanto ao preço, prestações, reajustes, correções, resíduos, etc., o pagamento de qualquer prestação, corrigida de maneira diversa da estabelecida neste contrato, inclusive perante terceiros autorizados a recebê-las, não implicará na quitação do respectivo débito. Qualquer diferença verificada entre os pagamentos efetuados pelos(a,s) **COMPRADOR (A,AS,ES)** e a sistemática de cálculos dos valores estabelecidos neste instrumento, deverá ser imediatamente paga pelo(a,s) **COMPRADOR (A,AS,ES)** no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas, contados do aviso que a **VENDEDORA** lhe(s) dirigir nesse sentido.

**2.8** - A tolerância da **VENDEDORA**, ou de seus prepostos, no recebimento de qualquer prestação ou encargo, de maneira diversa da estabelecida neste contrato não poderá ser invocada como precedente ou novação, e sim decorrente de mera liberalidade. A não aplicação imediata das sanções decorrentes do pagamento irregular, não significa na renúncia da **VENDEDORA** deste direito, podendo vir a exercê-lo a qualquer tempo.

**2.9** - As partes estabelecem que a liquidação antecipada das prestações devidas, dar-se-á sempre por ordem inversa à dos respectivos vencimentos, devendo todas elas ser integralmente corrigidas sempre, da maneira prevista neste contrato, até a data do seu pagamento.



2.10 - Tendo em vista que o pagamento do preço constitui obrigação una, a exoneração dessa obrigação somente ocorrerá quando estiver resgatado integralmente o saldo contratado, ficando certo, portanto, que a efetivação de pagamentos parciais pelo valor nominal das prestações, sem o pagamento total dos reajustes, se apurada diferença a mais devida pelo(a,s) **COMPRADOR (A,AS,ES)**, não implicará exoneração de sua obrigação de pagamento do preço total, com os reajustes, que deverá ser feito com pleno atendimento das condições de parcelamento de pagamento pactuadas neste instrumento.

2.11 - É condição essencial do presente financiamento não só o pagamento integral do saldo devedor, mas, também, o cumprimento das demais obrigações, entre elas as de pagar no vencimento os encargos fiscais, quotas condominiais, emolumentos, com respectivas multas, juros e outros encargos, e quaisquer outros encargos a que estiver(em) sujeito(a,s) o(a,s) **COMPRADOR (A,AS,ES)**, bem como ressarcir à **VENDEDORA** esses pagamentos nas hipóteses em que esta os tenha efetivado em lugar do(a,s) **COMPRADOR (A,AS,ES)**, convencionando as partes que aos valores desses ressarcimentos aplicar-se-ão reajuste monetário, juros e multa com base nos índices, taxas e critérios estipulados para reajuste do preço e para a hipótese de mora.

#### IV.C) - DA IMPONTUALIDADE

3.1 - A impontualidade no pagamento de qualquer das prestações deste instrumento importará na cobrança do seu valor reajustado/corrigido até a data do efetivo pagamento, acrescido das seguintes penalidades, sem prejuízo da constituição em mora e consequente execução da Alienação Fiduciária, conforme disposto neste contrato:

- a) atualização "*pro rata die*", no período decorrido entre a data de vencimento e a data do efetivo pagamento com base no sistema de reajuste e correção estabelecido na cláusula 2.2, acima;
- b) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados sobre o valor da prestação em atraso, já acrescido das atualizações previstas na alínea "a" supra;
- c) multa de 2% (dois por cento) calculada sobre o valor da prestação em atraso já acrescido das atualizações previstas nas alíneas "a" e "b" supra, a partir do 01º dia após a data do respectivo vencimento;

② ②

7

4



4

d) despesas com expedientes para notificação para purga da mora, inclusive emolumentos, bem como com a publicação de editais para leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro, na hipótese de alienação do imóvel em público leilão.

#### **IV.D) - DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

**4.1** - Como garantia do integral pagamento do principal, juros, multa, custas, honorários advocatícios e quaisquer outras importâncias que venham a acrescer à dívida nos termos deste contrato, o(a,s) **COMPRADOR (A,AS,ES)**, doravante denominado **DEVEDOR (A,AS,ES)** em tudo que disser respeito à dívida e à alienação fiduciária, neste ato, aliena(m) à **VENDEDORA**, doravante denominada **CREDORA** em tudo que disser respeito ao crédito e à alienação fiduciária, o imóvel descrito no item **'II) - DO IMÓVEL'**, acima, alienação essa que é feita em caráter fiduciário, abrangendo futuras acessões, melhoramentos e benfeitorias que vierem a ser efetuadas ou incorporadas ao mesmo, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguinte da Lei nº 9.514, de 1977.

**4.1.1** - Por força deste contrato o(a,s) **DEVEDOR (A,AS,ES)** cede(m) e transfere(m) à **CREDORA**, sem reserva alguma, a propriedade fiduciária e a posse indireta, reservando-se a posse direta na forma da lei, e obriga-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.

**4.2** - Enquanto adimplente(s), fica assegurado ao(à,s) **DEVEDOR (A,AS,ES)** a livre alienação, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária;

**4.3** - A garantia fiduciária ora contratada abrange o imóvel identificado no item **'II) - DO IMÓVEL'** e todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas e permanecerá pelo tempo necessário ao integral pagamento do saldo devedor, reajustado, e seus encargos, e até que o(a,s) **DEVEDOR (A,AS,ES)** cumpra(m) integralmente todas as demais obrigações relativas ao contrato e ao imóvel, valendo como prova de extinção da garantia ora estipulada somente o termo de quitação fornecido para **CREDORA** ao(à,s) **DEVEDOR (A,AS,ES)** resolvendo-se a propriedade fiduciária do imóvel, nos termos do artigo 25 e parágrafos da Lei nº 9.514/97.



4.4 - Como alienante, em caráter fiduciário, o(a,s) **DEVEDOR (A,AS,ES)** :

- a) se pessoa física, declara não estar sujeito à apresentação da CND-INSS, por não ser contribuinte desse órgão;
- b) se pessoa física, solteira, viúva, divorciada ou separada judicialmente, declara, sob responsabilidade civil e criminal, que o imóvel aqui objetivado não foi adquirido na constância de união estável prevista na Lei 9.278, de 10/05/96, razão pela qual é seu único e exclusivo proprietário;
- c) se pessoa jurídica, apresenta, neste ato, a Certidão Negativa de Débitos, relativo aos tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil;

4.5 - Mediante o registro de contrato de alienação fiduciária, ora celebrado, estará constituída a propriedade fiduciária em nome da **CREDORA**, e efetiva-se o desdobramento da posse, tornando-se o(a,s) **DEVEDOR (A,AS,ES)** possuidor(a,es) direto(a,s) e a **CREDORA** possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fiduciária.

4.5.1 - A posse direta de que fica investido o(a,s) **DEVEDOR (A,AS,ES)** manter-se-á enquanto este(a,s) se mantiver(em) adimplente(s), obrigando-se o mesmo a manter, conservar e guardar o imóvel, pagar pontualmente todos os impostos, taxas 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.

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

4.6 - O(a,s) **DEVEDOR (A,AS,ES)** compromete(m)-se a manter em perfeito estado de segurança e habitabilidade, bem como a fazer à sua custa, dentro do prazo da notificação que lhe for feita, as obras e os reparos julgados necessários, ficando vedada a realização de qualquer obra de modificação ou acréscimo, sem o prévio e expresso consentimento da **CREDORA**. O cumprimento desta



obrigação poderá ser fiscalizado pela **CREDORA** obrigando-se o(a,s) **DEVEDOR (A,AS,ES)** a permitir o ingresso de pessoa credenciada a executar as vistorias periódicas.

**4.7** - No caso de mora superior a 30 (trinta) dias no pagamento de qualquer das prestações, de acordo com o artigo 26, § 2º, da Lei nº 9.514, de 1997, o (a,s) **DEVEDOR (A,AS,ES)** será(ão) intimado(s) a satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, com os juros convencionais, multa, penalidades e demais encargos contratuais ou encargos legais, inclusive tributos, contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas com a cobrança e de intimação.

**4.8** - A intimação obedecerá ao seguinte procedimento:

a) a intimação será requerida pela **CREDORA**, ou seu cessionário ao Oficial do Registro de Imóveis, indicando o valor vencido e não pago e penalidades moratórias;

b) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial do 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 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;

c) a intimação será feita diretamente ao(á,s) **DEVEDOR (A,AS,ES)** ou a seu representante legal ou a procurador regularmente constituído; c.1) se o destinatário da intimação se encontrar em local incerto e não sabido, certificado pelo Oficial do Registro de Imóveis ou pelo Títulos e Documentos, competirá ao primeiro promover sua intimação por edital com prazo de 10 (dez) dias, contados da primeira divulgação, publicado por três 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.

**4.9** - Purgada a mora, convalidará o contrato de alienação fiduciária.

**4.10** - Na hipótese do(a,s) **DEVEDOR (A,AS,ES)** não purgar(em) a mora no prazo assinalado, o Oficial do Registro de Imóveis certificará esse fato e, diante da comprovação do recolhimento do imposto de transmissão inter vivos ITBI, registrará a consolidação da



propriedade em nome da **CREDORA**, nos termos do artigo 26 da Lei nº 9.514, de 20.11.97.

**4.11** - Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, a **CREDORA**, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo 26 da Lei nº 9.514, de 20.11.97, promoverá público leilão para a alienação do imóvel, nos termos do artigo 27 da mesma Lei, respeitadas as disposições a seguir:

a) o primeiro público leilão será realizado dentro de trinta dias contados da data do registro da consolidação da propriedade em nome da **CREDORA**, e nele será ofertado pelo valor do imóvel, reajustado pela variação do IGPM, da Fundação Getúlio Vargas da data do presente contrato até a data da consolidação da propriedade;

b) se, no primeiro leilão, o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, reajustado conforme item 'a' acima, será realizado o segundo leilão, nos quinze dias subsequentes; se o lance for superior, a **CREDORA** entregará ao(à,s) **DEVEDOR (A,AS,ES)** a importância que sobrar, na forma adiante estipulada;

c) no segundo leilão público, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmio de seguro, os encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais; se o lance for inferior, poderá ser recusado, caso em que a dívida do(a,s) **DEVEDOR (A,AS,ES)** perante a **CREDORA** será considerada extinta; neste caso, no prazo de cinco dias a contar da data do segundo leilão, a **CREDORA** colocará à disposição do(a,s) **DEVEDOR (A,AS,ES)** o termo de quitação da dívida; também será considerada extinta a dívida se no segundo leilão não houver licitante, ficando exonerada a **CREDORA** da obrigação da restituição ao (à,s) **DEVEDOR (A,AS,ES)** de qualquer quantia seja a que título for;

d) os públicos leilões serão anunciados mediante edital único, com prazo de dez dias contados do primeiro anúncio, publicado por três dias ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do imóvel ou em outro jornal de comarca de fácil acesso, se no local do imóvel não houver circulação diária de jornal;

e) a **CREDORA**, já como titular do domínio pleno do imóvel, em razão da consolidação, transmitirá seu domínio e posse, direta e/ou indireta, ao licitante vencedor;



f) para o fim do disposto nesta cláusula, o valor da dívida é o equivalente à soma das seguintes quantias:

f.1) valor 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 **CREatora** e acrescidas das penalidade moratórias e despesas abaixo relacionadas:

f.2) contribuições devidas ao condomínio de valores vencidos e não pagos à data do leilão;

f.3) despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;

f.4) IPTU, foro e outros tributos ou contribuição eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;

f.5) taxa diária de ocupação, fixada em 0,033% sobre o valor do imóvel, atualizado pelo mesmo índice aqui pactuado, e devida desde o primeiro dia subsequente ao da consolidação da plena propriedade na pessoa da **CREATORA**;

f.6) qualquer outra contribuição ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela **CREATORA** em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia ao(à,s) **DEVEDOR (A,AS,ES)**;

f.7) custeio dos reparos necessários à reposição do imóvel em idêntico estado de quando foi entregue ao(à,s) **DEVEDOR (A,AS,ES)**, a menos que ela já o tenha devolvido em tais condições à **CREATORA** ou ao adquirente do leilão extrajudicial;

f.8) imposto de transmissão e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pela **CREATORA**, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento do(a,s) **DEVEDOR (A,AS,ES)**;

f.10) custas e demais encargos de intimação e outras despesas necessárias à realização do leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro;

g) nos cinco dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, a **CREATORA** entregará ao(à,s) **DEVEDOR (A,AS,ES)** a importância que restar, depois de deduzido os valores da dívida e das despesas e encargos de que tratam a aliena "b" e "c" deste item, fato esse que importará em recíproca quitação não se aplicando o disposto na parte final do artigo 1219 do Código Civil, quanto a retenção de benfeitorias;

h) a **CREATORA** manterá, em seus escritórios, à disposição do(a,s) **DEVEDOR (A,AS,ES)**, a



correspondente prestação de contas pelo período de 12 (doze) meses, contados da realização do(s) leilão(ões).

i) o(a,s) **DEVEDOR (A,AS,ES)** deverá(ão) desocupar o imóvel até a data da realização do primeiro público leilão, conforme prevista na alínea "a" acima, deixando-o livre e desimpedido de pessoas e coisas, sobe pena de pagamento à **CREDORA**, ou àquele que tiver adquirido o imóvel em leilão, da penalidade equivalente a 20% (vinte por cento) calculado sobre a taxa diária de ocupação estabelecida na alínea "f.5" acima, permanecendo sua obrigação de pagamento da referida taxa diária, sem prejuízo de sua responsabilidade pelo pagamento:

i.1) de todas as despesas de condomínio, mensalidades associativas, foros, água, luz e gás incorridas após a data da realização do público leilão;

i.2) de todas as despesas necessárias à reposição do imóvel ao estado em que o recebeu.

j) não ocorrendo a desocupação do imóvel no prazo e forma ajustados, a **CREDORA**, 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) **DEVEDOR (A,AS,ES)** ciente de que, nos termos do artigo 30 da Lei nº 9.514/97, 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 plena propriedade em nome da **CREDORA**, 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 de ocupação e demais despesas previstas neste contrato.

#### **IV.E) - DA CESSÃO DOS CRÉDITOS E DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**

5.1 - Fica ressalvado à **CREDORA** o direito de ceder ou caucionar a terceiros, no todos ou em parte, os direitos creditórios decorrentes deste instrumento, independente de aviso ou concordância do(a,s) **DEVEDOR (A,AS,ES)**, subsistindo todas as cláusulas desta escritura em favor do cessionário.



5.2 - O crédito ora constituído poderá servir de lastro para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI, consoante o disposto na Lei nº 9.514, de 20.11.97.

#### IV.F) - DAS DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DO(A,S) DEVEDOR (A,AS,ES)

##### 6.1 - O(a,s) DEVEDOR (A,AS,ES):

- a) tem (êm) conhecimento de que a alienação fiduciária ora constituída abrange não só o imóvel caracterizado, como também as acessões, melhoramentos, construções e benfeitorias que nele vierem a ser efetuadas ou incorporadas;
- b) se obriga(m) por si, seus herdeiros e sucessores a qualquer título pelo inteiro cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento;
- c) apresenta(m) as guias de recolhimento do imposto de transmissão de bens imóveis e de direitos a eles relativos, devidos à Prefeitura Municipal local, anexa ao presente;
- d) vistoriou(aram) o imóvel objeto desta transação e o encontrou(aram) desocupados e em perfeita ordem e condições de higiene e habitabilidade;
- e) declara(m) ainda ter pleno conhecimento do teor da Lei nº 7.433/85, dispensando neste ato a apresentação das certidões referidas na aludida lei.
- f) declara(m), sob as penas da lei, que não está(ão) vinculado(a,s) como empregador(a,as,es) ao INSS - Instituto Nacional de Seguro Social, bem como não ser(em) produtor(a,as,es) rural(is), não estando assim, incurso (a,s) nas restrições da legislação pertinente.
- h) apresenta(m) as guias de recolhimento do laudêmio, na forma exigida pelo art. 22, §º, inciso I da Lei 9514/97, que gerou o CAT - Certidão Autorizativa de Transferência emitida pela Secretaria do Patrimônio da União, anexa ao presente;

#### IV.G) - DO VENCIMENTO ANTECIPADO

7.1 - Para todos efeitos de direito a dívida se vencerá antecipadamente, com a totalidade de seus encargos, podendo a **CREDORA** exigir o seu pronto pagamento, independente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, nos casos previstos e lei e ainda:



- a) Se o(a,s) **DEVEDOR (A,AS,ES)** ceder(em), transferir(em) a terceiros os seus direitos e obrigações, ou prometer(em) à venda ou de qualquer outra forma alienar(em) o imóvel objeto do presente, sem o prévio e expresso consentimento da **CREatora**;
- b) Se o(a,s) **DEVEDOR (A,AS,ES)** deixar(em) de efetuar o pagamento de qualquer prestação nos termos estipulados neste contrato;
- c) Se o(a,s) **DEVEDOR (A,AS,ES)**, sem o expresso consentimento da **CREatora**, no todo ou em parte, constituir(em) ou permitir(em) que seja constituído sobre o imóvel alienado fiduciariamente, hipotecas, ou outros ônus reais;
- d) Se o(a,s) **DEVEDOR (A,AS,ES)** não mantiver(em) o imóvel alienado fiduciariamente em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade;
- e) Se for ajuizada ação de execução ou de qualquer medida judicial que afete o imóvel dado em garantia;
- f) Se desfalcando-se a garantia em virtude de ocultação de fatos que possam deteriorar ou depreciar o imóvel e o(a,s) **DEVEDOR (A,AS,ES)** não a reforçar(em);
- g) Se o(a,s) **DEVEDOR (A,AS,ES)** tornar(em)-se insolvente(s), ou como comerciante(s), requerer(em) concordata ou vier(em) a falir;
- h) Se o(a,s) **DEVEDOR (A,AS,ES)** deixar(em) de pagar nas épocas próprias todos os impostos, taxas, multas, despesas de condomínio se houver, laudêmio, foro ou quaisquer outras obrigações fiscais e/ou particulares que recaiam ou venham a recair direta ou indiretamente sobre o imóvel alienado fiduciariamente;
- i) Se o(a,s) **DEVEDOR (A,AS,ES)** quando exigido deixar(em) de apresentar à **CREatora** os comprovantes dos pagamentos concernentes às obrigações mencionadas na alínea anterior;
- j) Se houver desapropriação, total ou parcial, do imóvel alienado fiduciariamente;
- k) Se houver infração de qualquer das cláusulas constantes do presente contrato;

**7.2** - Caracterizado o vencimento antecipado da dívida, a multa de 10% (dez por cento) incidirá sobre o valor do saldo devedor devidamente atualizado monetariamente e sobre eventuais encargos em atraso.

#### **IV.H) DO REGISTRO**



8.1 - Fica autorizado o registro do presente contrato, pelo Registro de Imóveis competente, correndo todos os custos exclusivamente por conta do(a,s) **DEVEDOR (A,AS,ES)**.

#### IV. I) - DOS MANDATOS

9.1 - O(a,s) **DEVEDOR (A,AS,ES)** em caráter irrevogável, como condição de negócio, na forma do artigo 684 do Código Civil Brasileiro, nomeia(m) e constitui(em) a **CREatora** sua bastante procuradora, até a solução total da dívida, com amplos, gerais e irrevogáveis poderes para em juízo ou fora dele, no caso de desapropriação total ou parcial do imóvel objeto da garantia, representá-lo(a,s) no respectivo processo, recebendo inclusive a primeira citação, receber e dar quitação da indenização correspondente, concordar ou não com o valor da avaliação do imóvel, efetuar levantamento de depósitos judiciais, representá-lo(a,s) onde for necessário, constituir advogados com a cláusula "ad judicium", para agir em qualquer juízo, instância ou tribunal, com todos os poderes para o foro em geral, podendo substabelecer o presente no todo ou em parte. O(a,s) **DEVEDOR (A,AS,ES)** constitui(em) também a **CREatora** sua bastante procuradora, com poderes irrevogáveis até a solução da dívida, para representá-lo(a,s) nas repartições públicas federais, estaduais e municipais, cartórios em geral e de registros imobiliários, autarquias, bancos, companhias de seguro, instituições financeiras em geral, inclusive Banco Central do Brasil e Caixa Econômica Federal e demais entidades públicas ou privadas e sociedades de economia mista, e ainda para assinar escritura de re-ratificação, tudo relacionado com o presente instrumento e com a Alienação Fiduciária nele contida, registros, taxas, desapropriações, recuos ou investidas, retificações na descrição do imóvel, podendo pagar, receber seguros no caso de sinistro, receber impostos e taxas quando devolvidas pelas repartições, passar recibos, dar quitação, requerer, impugnar, concordar, recorrer, desistir, enfim praticar todo e qualquer ato necessário ao desempenho deste mandato, inclusive substabelecer.

9.2 - Sendo mais de um o(a,s) **DEVEDOR (A,AS,ES)**, ou ainda marido e mulher, um constitui o outro seu bastante procurador, para o fim especial de receber citação, intimação, interpelação, notificações e avisos de cobrança oriundos de processo de execução judicial ou extrajudicial, bem como para representação em re-ratificações, alterações e/ou reformulações



contratuais, sendo este mandato outorgado em caráter irrevogável, nos termos do artigo 684 do Código Civil, como condição dos negócios aqui pactuados, até solução final da dívida.

**9.3** - Caso venha a ocorrer a cessão dos direitos creditórios objeto do presente instrumento, os poderes ora constituídos serão substabelecidos aos respectivoscessionários.

#### **IV.J) - DO SEGURO**

**10.1** - Nos termos do que determina o art. 5º da Lei nº 9.514/97, se os contratantes forem pessoas físicas, durante a vigência deste contrato e até a amortização definitiva da dívida, o(a,s) **DEVEDOR (A,AS,ES)** concorda e assim se obriga em contratar e manter um seguro contra morte e invalidez permanente.

**10.2** - A cobertura do seguro se dará a partir da assinatura deste instrumento.

**10.3** - Obriga-se ainda, o(a,s) **DEVEDOR (A,AS,ES)** em manter o imóvel alienado fiduciariamente segurado contra todos os riscos a que possa estar sujeito, constando a **CREatora** como beneficiária do mesmo.

**10.4** - As indenizações porventura pagas pela empresa seguradora, serão aplicadas na amortização ou solução integral do débito existente contra o(a,s) **DEVEDOR (A,AS,ES)**.

**10.5** - O(a,s) **DEVEDOR (A,AS,ES)** declara estar ciente e desde já se compromete a informar a seus beneficiários que, em caso de ocorrência de sinistro de morte ou invalidez permanente do **DEVEDOR (A,AS,ES)**, ou danos físicos no imóvel objeto deste contrato, deverá comunicar o evento formal e imediatamente a **CREatora**.

**10.6** - Em caso de sinistro de qualquer natureza, fica a **CREatora** autorizada a receber diretamente da companhia seguradora o valor da indenização.

**10.7** - A indenização de seguro de natureza pessoal corresponderá à dívida sob a responsabilidade do(a,s) **DEVEDOR (A,AS,ES)**, ou ao limite de valor segurado estipulado na apólice de seguros para os contratos originalmente assinados com valor superior a esse limite, sendo aplicada na amortização ou liquidação da dívida e/ou seus acessórios.



10.8 - Caso a indenização de seguro de natureza pessoal seja inferior ao saldo devedor, a diferença do débito será de responsabilidade do titular, cônjuge, herdeiros e/ou sucessores.

10.9 - Na indenização de seguro de natureza material ocorrendo à hipótese de a seguradora preferir repor a garantia em seu estado anterior ao sinistro à mesma se responsabilizará integralmente pela contratação e acompanhamento das obras, não cabendo a **CREDORA** qualquer responsabilidade, inclusive de financiar eventual diferença verificada como necessária para que seja devolvida ao imóvel sua condição como anteriormente ao sinistro.

10.10 - As despesas do seguro objeto desta cláusula, correm por conta e responsabilidade do(a,s) **DEVEDOR (A, AS, ES)**, a qual deverá providenciá-lo no prazo de 30 (trinta) dias contados da assinatura desta escritura, sob pena de multa mensal, já estipulada, no importe de 1% (um por cento) do valor do presente instrumento.

#### IV.K - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

11.1 - No caso de desapropriação, parcial ou total, do imóvel alienado fiduciariamente, a **CREDORA** receberá do poder expropriante a indenização correspondente, imputando-a na solução da dívida e colocando o saldo devedor, se houver, à disposição do(a,s) **DEVEDOR (A, AS, ES)**. Se a indenização for inferior à dívida, a **CREDORA** receberá do(a,s) **DEVEDOR (A, AS, ES)** a diferença correspondente.

11.2 - Todas as despesas decorrentes deste instrumento são de responsabilidade do(a,s) **DEVEDOR (A, AS, ES)**, tais como comissão de corretagem, recolhimento do ITBI e emolumentos de Registro de Imóveis.

11.3 - A não utilização pelas partes de qualquer dos direitos assegurados neste contrato ou na legislação em vigor, não constituirá perdão, renúncia, novação ou alteração do pactuado, não devendo ser interpretado como desistência de ações futuras. Qualquer 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 condições aqui previstas 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.

**11.4** - Para efeitos fiscais e de registro as partes declaram que o preço certo e ajustado para a venda e compra é o constante no campo **III-A**, acima.

**11.5** - Para os efeitos de venda em público leilão, o imóvel objeto da Alienação Fiduciária fica avaliado pelo valor declarado no campo **III-B**, acima, que será corrigido pela variação do IGPM, da Fundação Getúlio Vargas, reservando-se à **CREatora** o direito de proceder à nova avaliação, a qualquer tempo.

**11.6** - A **CREatora** apresenta a Certidão Negativa de Débito - CND e a Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais, administrados pela Secretaria da Receita Federal, ambas anexas ao presente.

**11.7** - O(a,s) **DEVEDOR (A,AS,ES)** se responsabiliza(m) pelas seguintes declarações que consubstanciam condições prévias à assinatura do contrato, obrigando-se a comprová-las ser e quando solicitado(a,s) pela **CREatora**: a) inexistência de responsabilidade oriunda de tutela, curatela ou testamentária porventura a seu cargo; b) inexistência de débitos fiscais, protestos cambiais ou qualquer ações contra si ajuizadas que possam afetar os direitos da **CREatora**; c) veracidade das informações sobre sua identidade, estado civil, nacionalidade, profissão, endereço, cadastro fiscal e econômico-financeiro; d) em se tratando de imóvel integrante de condomínio, estão quitadas todas as suas obrigações condominiais relativas ao mesmo existentes até a presente data.

**11.8** - Com relação ao item 11.6, a **CREatora** declara que não é produtora rural, que explora com exclusividade a atividade de comercialização de imóveis, estando o imóvel objeto deste Contrato de Compra e Venda, de Financiamento Imobiliário, de Alienação Fiduciária em Garantia e Outros Pactos, lançado contabilmente no ativo circulante, não constando e nunca constou do ativo permanente da empresa, razão pela qual está dispensada de apresentar as certidões negativas do INSS e da Secretaria da Receita Federal, com fundamento no artigo 257, parágrafo 8º, inciso IV do Decreto Federal nº 3.048, de 06 de maio de 1999.

**11.9** - Fica eleito o Foro da situação do imóvel para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste instrumento,



renunciando as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja. Correndo por conta da parte vencida, em caso de decisão judicial, todas as custas que o processo ocasionar, inclusive honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) sobre o valor do débito corrigido.

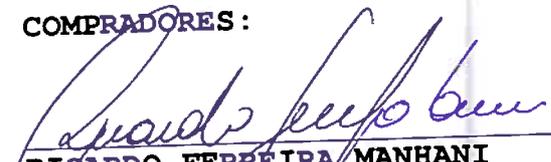
E assim por estarem as partes justas e contratadas, assinam o presente em 02 (duas) vias de igual teor e forma, juntamente com as testemunhas abaixo.

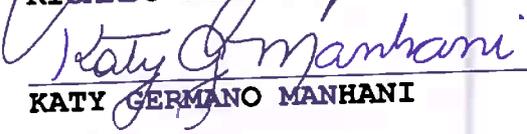
Santos, 13 de março de 2020.

**VENDEDORA:**

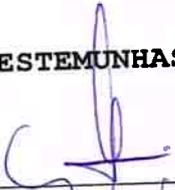
  
VDF EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

**COMPRADORES:**

  
RICARDO FERREIRA MANHANI

  
KATY GERMANO MANHANI

**TESTEMUNHAS:**

  
NOME:

RG:

CPF:

Primo F. de Lillo  
444.099.919  
39752713908

  
NOME:

RG:

CPF:

Andréia dos S. de Jesus  
33.875.4165  
301.478.658.65

