

**MINUTA DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA, A PRAZO, COM PACTO  
ADJETO DE HIPOTECA E OBRIGAÇÕES – PESSOA JURÍDICA**

Saibam quantos esta virem que aos ..... dias do mês de ..... do ano de dois mil e ....., nesta cidade de ....., neste Serviço Notarial, perante mim, ....., compareceram as partes entre si justas e contratadas, a saber: de um lado, como OUTORGANTE VENDEDOR e CREDOR HIPOTECÁRIO, o INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL, Autarquia Federal vinculada ao Ministério do Desenvolvimento Social e Agrário, criado na forma da autorização legislativa contida no artigo 17 da Lei nº 8.029, de 12 de Abril de 1990, pelo Decreto nº 99.350, de 27.06.90, e reestruturado conforme determinação contida no artigo 11, parágrafo único da Lei 8.422, de 13 de maio de 1992, pelo Decreto nº ....., de ..... de ..... de ....., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 29.979.036/.....-....., com sede no ....., em Brasília – DF, doravante designado simplesmente VENDEDOR, representado, neste ato, pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, Instituição Financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada nos termos do Decreto-Lei nº 759, de 12.08.69, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede ....., em ....., CNPJ/MF sob o nº ...../.....-....., a seguir designada simplesmente CAIXA, conforme procuração lavrada em notas do .....º Ofício de ....., no livro ....., folhas ....., e subestabelecimento lavrado em notas do .....º Ofício de ....., (ou do mesmo cartório), no livro ....., folhas ....., arquivados neste Cartório; e de outro lado, como OUTORGADO(S) COMPRADOR(ES) e DEVEDOR(ES) HIPOTECÁRIO(S): ....., daqui por diante denominado(s) simplesmente COMPRADOR(ES), todos juridicamente capazes e reconhecidos como os próprios, por mim, à vista dos documentos que me foram apresentados, do que dou fé. E pelas partes foi dito:

**CLÁUSULA PRIMEIRA** - Que o VENDEDOR é senhor e legítimo possuidor do imóvel, que assim se descreve e caracteriza: ..... havido conforme ..... (nº registro/averbação), ficha ....., livro ....., do .....º Registro de Imóveis de ..... por meio de (escritura pública, instrumento particular com força de escritura pública. etc) , lavrada em ..... / ..... / ....., no (identificação do serviço notarial que lavrou o ato), livro ....., folhas.....

**CLÁUSULA SEGUNDA** - Que o VENDEDOR, pela presente e na melhor forma de direito, tem justo e contratado vender, como efetivamente vendido tem ao(s) COMPRADOR(ES) o imóvel, antes descrito que lhe(s) foi alienado no **LEILÃO PÚBLICO** nº ....., Processo número ..... pelo preço certo e ajustado de R\$ ..... (.....), correspondente ao lance vencedor nos termos do Edital da aludida licitação, o qual este se vincula, conforme Lei 8.666/93, com as alterações da Lei 8.883/94, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, arresto, sequestro, foro ou pensões com todas as benfeitorias, pertences e servidões, e cujo pagamento será efetuado da seguinte forma: R\$ ..... (.....) equivalente a .....% (.....) do valor de alienação, em moeda corrente que o VENDEDOR declara que já recebera como sinal de pagamento, consoante exigência contida no Edital de Leilão; e o restante, R\$ ..... (.....) que atualizado monetariamente pela Taxa Referencial – TR da data da publicação da adjudicação em ..... de ..... de 20..... até a data da assinatura da escritura, perfaz o montante de R\$ ..... (.....), através de parcelamento em ..... parcelas mensais, na forma pactuada nesta escritura.

**Parágrafo primeiro** - O imóvel é vendido como coisa certa e determinada (VENDA "AD-CORPUS"), sendo apenas enunciativa a referência feita nesta escritura às suas dimensões.

**Parágrafo segundo** - A dívida tributária municipal (IPTU) relativa ao período anterior a lavratura da presente, vinculado ao imóvel objeto da presente, não reconhecida pelo VENDEDOR com base no artigo 150, § 2º, da Constituição Federal de 1988 será de responsabilidade do VENDEDOR caso seja decidida sua procedência na esfera judicial.

**CLÁUSULA TERCEIRA** - Que o VENDEDOR dá quitação do preço e, por força deste contrato, e da *cláusula constitui* transmite ao COMPRADOR toda a posse, domínio e ação sobre o imóvel vendido, obrigando-se a fazer a presente venda sempre firme, boa e valiosa e, ainda, responder pela evicção de direito. O(s) COMPRADOR(ES) declara(m) aceitar a venda nos termos em que é efetivada, confessando-se devedor(es) da importância parcelada.

**CLÁUSULA QUARTA - PRAZO DE AMORTIZAÇÃO** - O prazo de amortização da dívida constituída pela presente escritura é de ..... (.....) meses, a contar da data da assinatura deste instrumento.

**CLÁUSULA QUINTA - JUROS COMPENSATÓRIOS** - Sobre o valor parcelado até a solução final da dívida, incidirão juros compensatórios à taxa nominal de ..... (.....por cento) ao ano, equivalente à taxa efetiva de ..... (.....) ao ano.

**Parágrafo único** - Sobre todas as importâncias despendidas pela CAIXA para preservação dos direitos, decorrentes do presente contrato, incidirão, também, juros à taxa referida no caput desta cláusula.

**CLÁUSULA SEXTA - DO ENCARGO MENSAL** - O valor parcelado, doravante denominado saldo devedor, será restituído pelo(s) COMPRADOR(ES) por meio de ..... (.....) encargos mensais e sucessivos, sendo o primeiro encargo no valor de R\$..... (.....), composto pela prestação de amortização e juros de R\$..... (.....), calculada pelo Sistema Francês de Amortização (Tabela Price) e prêmios de seguro de R\$ ..... (.....).

**CLÁUSULA SÉTIMA - FORMA E LOCAL DE PAGAMENTO** - A amortização do saldo devedor será feita através de prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira no mesmo dia do mês subsequente ao da assinatura deste instrumento e as seguintes em igual dia dos meses subsequentes.

**Parágrafo único** - As prestações e seus acessórios serão pagos na CAIXA, na forma por ela indicada.

**CLÁUSULA OITAVA - IMPONTUALIDADE** - Ocorrendo impontualidade na satisfação de qualquer obrigação de pagamento, a quantia a ser paga corresponderá ao valor da obrigação em moeda corrente nacional, atualizada de forma proporcional, aplicando-se o ajuste pro rata dia útil com base no índice de remuneração básica aplicável aos depósitos de poupança com aniversário no dia 1º do mês imediatamente subsequente, acrescida dos juros contratuais, desde a data do vencimento, inclusive, até a data do efetivo pagamento, exclusive.

**Parágrafo único** - Sobre o valor apurado de acordo com o caput desta cláusula, incidirão juros moratórios à razão de 0,033% (trinta e três milésimos por cento) por dia de atraso.

**CLÁUSULA NONA - ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR** - O saldo devedor e todos os demais valores constantes desta escritura, à exceção dos encargos mensais de que trata a CLÁUSULA SEXTA, serão atualizados mensalmente, no dia que corresponder ao da assinatura desta escritura, mediante aplicação do índice de remuneração básica idêntico ao utilizado para atualização dos depósitos de poupança, com data de aniversário no dia da assinatura desta escritura.

**Parágrafo primeiro** - Na apuração do saldo devedor, para qualquer evento, será aplicado o ajuste pro rata dia útil, com base no índice de remuneração básica dos depósitos de poupança aplicável ao contrato na data do seu aniversário no mês imediatamente subsequente, no período compreendido entre a data da assinatura do contrato ou da última atualização contratual do saldo devedor, se já ocorrida, e a data do evento.

**Parágrafo segundo** - Outros valores vinculados a este contrato, não previstos em cláusula própria, que vierem a ser apurados até a liberação da hipoteca, serão atualizados na forma prevista no caput desta cláusula.

**Parágrafo terceiro** - Na hipótese de os depósitos de poupança deixarem de ser atualizados mensalmente, a atualização de que trata o caput desta cláusula operar-se-á, mensalmente, mediante a aplicação dos índices mensais oficiais que servirem de base para a fixação do índice a ser aplicado na atualização monetária dos aludidos depósitos.

**CLÁUSULA DÉCIMA - SALDO RESIDUAL** - Ao término do prazo contratual, o(s) COMPRADOR(ES) obrigam-se a pagar ao VENDEDOR, através da CAIXA, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, de uma só vez, o saldo residual gerado pelas atualizações do saldo devedor após o último recálculo da prestação de amortização e juros, declarando que têm plena ciência das origens desse saldo residual, bem como que o aceitam como encargo inerente e complementar do presente contrato.

**Parágrafo primeiro** - O saldo residual, até sua liquidação, estará sujeito à atualização monetária na forma prevista na CLÁUSULA NONA e à incidência de juros compensatórios calculados à taxa convencionada na CLÁUSULA QUINTA.

**Parágrafo segundo** - Após o pagamento do último encargo mensal previsto neste contrato, a liberação e consequente baixa da hipoteca, que grava o imóvel objeto deste parcelamento, condiciona-se ao pagamento do saldo residual de que trata o caput desta Cláusula.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - RECÁLCULO DA PRESTAÇÃO DE AMORTIZAÇÃO E JUROS** - A prestação de amortização e juros terá seu valor recalculado a cada período de 03 (três) meses, contados a partir da data de assinatura deste instrumento.

**Parágrafo primeiro** - O recálculo será efetuado no dia que corresponder ao da assinatura deste contrato, com base no saldo devedor atualizado monetariamente, na forma prevista na CLÁUSULA NONA, taxa de juros, sistema de amortização e prazo remanescente de amortização, pactuados no presente instrumento.

**Parágrafo segundo** - Na ocorrência de evento que venha a alterar o montante do saldo devedor do parcelamento, a prestação de amortização e juros será recalculada com base no novo saldo devedor, taxa de juros, sistema de amortização e prazo remanescente de amortização vinculados a este parcelamento, não se interrompendo a contagem do período para efeito de recálculo de que trata o caput desta cláusula.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - ATUALIZAÇÃO DOS PRÊMIOS DE SEGURO** – Os prêmios mensais de seguro são recalculados mensalmente, considerando os respectivos valores do saldo devedor e da garantia atualizados pelo índice previsto no contrato, aplicados aos referidos valores os coeficientes relativos às taxas de prêmios vigentes na data de recálculo.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - GARANTIA HIPOTECÁRIA** - Em garantia do valor do parcelamento especificado na Cláusula SEGUNDA e das demais obrigações ora assumidas, o(s) COMPRADOR(ES) dão ao VENDEDOR em primeira e especial hipoteca, o imóvel descrito e caracterizado nesta escritura.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - VALOR DA GARANTIA** - O valor do imóvel hipotecado, para fins do artigo 1484 do Código Civil (Lei 10406 de 10/01/2002), é de R\$ ..... (.....), sujeito à atualização monetária na forma do caput da CLÁUSULA NONA, ficando reservado ao VENDEDOR o direito de pedir nova avaliação.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA** - É facultada ao(s) COMPRADOR (ES), em dia com suas obrigações, a liquidação antecipada do saldo devedor.

**Parágrafo único** - Nesse caso, o saldo devedor será atualizado proporcionalmente, mediante o ajuste “pro-rata” dia útil, com base no índice de remuneração básica dos depósitos de poupança aplicável ao contrato na data do seu aniversário no mês imediatamente subsequente, referente ao período compreendido entre a data de assinatura do contrato, ou da última atualização do saldo devedor, se já ocorrida, até a data do evento.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA** - Fica facultado ao(s) COMPRADOR (ES), em dia com suas obrigações contratuais, efetuar amortizações extraordinárias para a redução do prazo do parcelamento ou do valor das prestações, desde que o valor a ser amortizado corresponda, no mínimo, a 10% (dez por cento) do saldo devedor apurado à época da pretendida amortização extraordinária.

**Parágrafo primeiro** - Nesse caso, o abatimento do montante referido será precedido da atualização do saldo devedor, na forma prevista no Parágrafo Primeiro da CLÁUSULA NONA, procedendo-se após o referido abatimento a eliminação do efeito da atualização sobre o saldo remanescente, mediante divisão desse saldo pelo mesmo índice de atualização aplicado.

**Parágrafo segundo** - Os novos valores dos encargos mensais e/ou prazo remanescente, resultantes da amortização extraordinária, serão apurados em função do saldo devedor já amortizado e excluída a atualização aplicada para esse efeito, da taxa de juros, do sistema de amortização e do prazo remanescente, que constituem parâmetros vinculados a este parcelamento, não se interrompendo a contagem do período, para efeito de recálculo da prestação de amortização e juros e da atualização dos prêmios de seguro de que tratam as CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA e DÉCIMA SEGUNDA, respectivamente.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - EXTINÇÃO OU SUBSTITUIÇÃO DA TAXA DE REMUNERAÇÃO DOS DEPÓSITOS DE POUPANÇA** - Os valores constantes desta escritura, expressos ou dependentes das variações do índice de remuneração dos depósitos

de poupança, serão automaticamente, na sua substituição, subordinados à variação do índice que o substitui ou, na hipótese de sua simples extinção, a qualquer outro a ser determinado em legislação específica.

**CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - SEGURO** - Durante a vigência deste contrato e até a amortização definitiva da dívida, o(s) COMPRADOR (ES) concordam, e assim se obrigam em manter o seguro contra danos físicos no imóvel - DFI, conforme estabelecido na Apólice de Seguro contratado por livre escolha e a efetuar o pagamento dos respectivos prêmios, nas épocas próprias, juntamente com os encargos contratuais.

\* DFI – prejuízos decorrentes de danos físicos ao imóvel dado em garantia do financiamento: incêndio, raio ou explosão; vendaval; desmoração total; desmoração parcial, assim entendido a destruição ou desabamento de paredes, vigas ou outro elemento estrutural; ameaça de desmoração, devidamente comprovada; destelhamento; inundação ou alagamento, ainda que decorrente de chuva.

**Parágrafo primeiro** - O(s) DEVEDOR(ES) confirma(m) que lhe(s) foi(ram) oferecida(s) mais de uma opção de apólice de sociedades seguradoras diferentes com os respectivos custos efetivos do seguro habitacional – CESH.

**Parágrafo segundo** – Os prêmios de seguros, acrescidos de eventuais tributos, serão devidos até a liquidação final do saldo devedor e deverão ser pagos sempre em valores compatíveis com a cobertura total do referido saldo devedor do financiamento, bem como para reposição integral do imóvel dado em garantia em caso de DFI (Danos Físicos ao Imóvel).

**Parágrafo terceiro** – A cobertura do seguro dar-se-á a partir da assinatura deste instrumento, regendo-se pelas cláusulas e condições constantes da Apólice, as quais foram pactuadas pelo(s) DEVEDOR(ES), especialmente as de exclusão de cobertura securitária, bem como dos fluxos referentes aos pagamentos e recebimentos considerados no cálculo do Custo Efetivo do Seguro Habitacional - CESH, conforme estabelecido pelo Conselho Nacional de Seguros Privados – CNSP.

**Parágrafo quarto** - Em sendo contratada apólice de seguro oferecida pela CAIXA, o(s) DEVEDOR(ES) declara(m) que recebeu(ram), juntamente com o presente instrumento, cópia das condições especiais da apólice estipulada pela CAIXA, devidamente rubricadas pelas partes, tomando ciência de todas as condições pactuadas, especialmente a que segue:

- a) O valor do prêmio de seguro destinado à cobertura dos riscos de morte ou invalidez permanente e de danos físicos no imóvel, objeto da garantia, será determinado com base no preço certo e ajustado do valor da avaliação do imóvel, atualizado nos mesmos parâmetros estabelecido neste instrumento.

**Parágrafo quinto** – O(s) DEVEDOR(ES) poderá(ão), até a liquidação do financiamento, efetuar a substituição da apólice de seguros, pela apólice que lhe(s) convier, desde que:

- a) O prazo de vigência da nova apólice se estenda pelo período remanescente do contrato, sem que haja descontinuidade de cobertura securitária até a liquidação da dívida;
- b) A apólice escolhida preveja no mínimo a cobertura de sinistro por morte ou invalidez permanente e por Danos Físicos ao Imóvel, bem como as condições estabelecidas pelo Conselho Nacional de Seguros Privados - CNSP;
- c) As condições de cobertura dos riscos forem pelo menos equivalentes às condições da apólice em vigor;
- d) O prêmio a ser pago ao longo do prazo remanescente não onere a capacidade de pagamento do(s) DEVEDOR(ES) das demais parcelas dos encargos mensais vincendos do financiamento;
- e) Comprovada a adimplência do contrato na CAIXA.



**Parágrafo sexto** – O(s) DEVEDOR(ES) declara(m)-se ciente(s) que, alternativamente à apólice por ele(s) apresentada para substituição poderá(ão) ainda, optar por uma das apólices oferecidas pela CAIXA, cuja escolha será expressa em declaração por escrito.

**CLÁUSULA DÉCIMA NONA - SINISTRO** - Em caso de sinistro de qualquer natureza, fica a CAIXA autorizada a receber diretamente da companhia seguradora o valor da indenização, aplicando-o na solução ou na amortização da dívida e colocando o saldo, se houver, à disposição do(s) COMPRADOR (ES).

**Parágrafo único** - O(s) COMPRADOR (ES) declaram-se cientes de que não contarão com as coberturas do seguro de danos físicos do imóvel quando o sinistro for decorrente de vício de construção, mesmo nos casos em que fique caracterizada a inabitabilidade do imóvel;

**CLÁUSULA VIGÉSIMA - COMUNICAÇÃO DO SINISTRO** - O(s) COMPRADOR (ES) declaram estar cientes de que deverão formalizar comunicação imediata à CAIXA de danos físicos ocorrido no imóvel objeto deste instrumento.

**Parágrafo primeiro** - A indenização de seguro de natureza material é limitada ao valor da avaliação inicial do imóvel segurado, atualizado de acordo com o disposto na Cláusula NONA e corresponderá, no máximo, ao valor do prejuízo efetivamente apurado pela seguradora, por ocasião do sinistro.

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

**Parágrafo terceiro** - Caso venha a seguradora, na indenização de seguro de natureza material, optar pelo pagamento em espécie, a CAIXA creditará a importância total da indenização na conta do(s) COMPRADOR (ES), liberando-a de forma parcelada de acordo com a verificação das obras de recuperação do imóvel, não assumindo também qualquer obrigação de financiar possível diferença entre o custo orçado da nova obra e o valor da indenização recebida decorrente de divergências de qualquer natureza.

**Parágrafo quarto** - O(s) DEVEDOR declara(m), ainda, que ele e seus beneficiários deverão comunicar imediatamente à CAIXA, por escrito, qualquer evento suscetível de agravar consideravelmente o risco coberto, sob pena de perder o direito à indenização se for provado que silenciou de má-fé.

**Parágrafo quinto** – Em caso de negativa de cobertura por parte da Seguradora nos casos de sinistro de natureza material, o(s) DEVEDOR(ES), seu cônjuge, herdeiros e/ou sucessores ficarão responsáveis pelo pagamento do saldo devedor do financiamento ou pela recomposição da garantia em seu estado anterior ao do sinistro, respectivamente, sob pena de antecipar o vencimento da dívida.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - IMPOSTO SOBRE OPERAÇÕES FINANCEIRAS** - O Imposto sobre Operações Relativas a Títulos e Valores Mobiliários (IOF) de que trata a Lei nº 5.143, de 20.10.66, alterado pelo Decreto-Lei nº 914, de 07.10.69, Decreto-Lei 2.407, de 05.01.88 e Decreto 329, de 01.11.91, não será devido na operação, com base na Decisão nº 197/92, de 29.09.92, exarada pelo Departamento da Receita Federal - Superintendência Regional da Receita Federal da 1ª Região Fiscal.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - ENCARGOS FISCAIS** - Todos os impostos, taxas, multas e demais encargos, que recaem ou vierem a recair sobre o imóvel hipotecado, ou sobre a operação objeto desta escritura, serão pagos pelo(s) COMPRADOR (ES), nas épocas próprias, reservando-se o VENDEDOR o direito de, a qualquer tempo, exigir a respectiva comprovação. Na hipótese de atraso do(s) COMPRADOR (ES), no cumprimento dessas obrigações, e caso não prefira o VENDEDOR considerar vencida a dívida, fica-lhe reservado o direito de efetuar o pagamento de qualquer dos encargos referidos nesta Cláusula, obrigando-se, neste caso, o(s) COMPRADOR(ES), a reembolsá-lo de todas as quantias assim despendidas, atualizadas monetariamente na forma prevista na Cláusula NONA, acrescidas dos mesmos juros convencionados na CLÁUSULA QUINTA, juntamente com a prestação que a seguir se vencer.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - CONSERVAÇÃO E OBRAS** - Ficam o(s) COMPRADOR (ES) obrigados a manter o imóvel hipotecado em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, fazendo os reparos necessários, bem como as obras que forem solicitadas pela CAIXA ou pelo VENDEDOR para preservação de garantia, vedada, entretanto, a realização de obras de demolição, alteração ou acréscimo, sem prévio e expresse consentimento do VENDEDOR. Para constatação do exato cumprimento desta Cláusula, fica assegurada à CAIXA e ao VENDEDOR a faculdade de, em qualquer tempo, vistoriar o imóvel hipotecado.

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

I - SE O(S) COMPRADOR (ES):

- a) Faltarem ao pagamento de alguma das prestações de juros ou de capital, ou de qualquer importância devida em seu vencimento;
- b) Cederem ou transferirem a terceiros, no todo ou em parte, os seus direitos e obrigações, venderem ou prometerem à venda o imóvel hipotecado, sem prévio e expresse consentimento do VENDEDOR;
- c) Constituírem sobre o imóvel oferecido em garantia, no todo ou em parte, novas hipotecas ou outros ônus reais, sem o consentimento prévio e expresse do VENDEDOR;
- d) Deixarem de apresentar, quando solicitados, os recibos de impostos, taxas ou tributos, bem como dos encargos previdenciários e securitários que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel hipotecado e que sejam de sua responsabilidade.

II – NA OCORRÊNCIA DE QUAISQUER DAS SEGUINTE HIPÓTESES:

- a) Quando vier a ser comprovada a falsidade de qualquer declaração feita pelo(s) COMPRADOR(ES) em relação à presente operação;
- b) Quando, desfalcando-se a garantia, em virtude de depreciação ou deterioração, o(s) COMPRADOR(ES) não a reforçarem, depois de devidamente notificados;
- c) Quando contra o (s) COMPRADOR (ES) for movida qualquer ação ou execução ou decretada qualquer medida judicial ou administrativa que, de algum modo, afete o imóvel dado em garantia, no todo ou em parte;

- d) Quando for desapropriado o imóvel dado em garantia;
- e) No caso de falência ou insolvência do(s) COMPRADOR(ES);
- f) Se houver infração de qualquer cláusula da presente escritura, ou de legislação aplicável à operação.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA - EXECUÇÃO DA DÍVIDA** - O processo de execução deste contrato seguirá o rito previsto no Código de Processo Civil.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA - PENA CONVENCIONAL** - A pena convencional a que estão sujeitos o(s) COMPRADOR (ES), na hipótese de execução da dívida, quer judicial, quer extrajudicial, é de 10% (dez por cento) sobre o total da dívida, além dos honorários advocatícios ou do Agente Fiduciário, conforme o caso, e das demais cominações legais e contratuais.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA - DESAPROPRIAÇÃO** - No caso de desapropriação do imóvel hipotecado, o VENDEDOR, através da CAIXA, receberá do poder expropriante a indenização correspondente, imputando-a na solução da dívida e colocando o saldo, se houver, à disposição do(s) COMPRADOR (ES). Se a indenização for inferior à dívida, o VENDEDOR receberá dos expropriados a diferença correspondente.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA OITAVA - CESSÃO DO CRÉDITO HIPOTECÁRIO** - O crédito hipotecário decorrente do presente contrato, poderá ser cedido ou caucionado, no todo ou em parte, pelo VENDEDOR, uma vez notificados o(s) COMPRADOR(ES).

**CLÁUSULA VIGÉSIMA NONA - PROCURAÇÕES** – O(s) COMPRADOR (ES) constituem a CAIXA sua bastante procuradora, com poderes irrevogáveis até a solução da dívida, para:

- a) Assinar Cédulas Hipotecárias;
- b) Assinar escrituras de retificação, ratificação e aditamento do presente, visando ao atendimento de eventuais exigências do Registro de Imóveis ou das repartições públicas federais, estaduais e municipais;
- c) Receber da Cia. Seguradora indenização decorrente de eventual sinistro e pagar-se de seu crédito, devolvendo ao(s) COMPRADOR (ES) o saldo remanescente, se houver, podendo para tanto, transigir, dar quitação e substabelecer;
- d) Em caso de desapropriação, onde com esta se apresentar, em juízo ou fora dele, representá-los perante o poder expropriante e onde seja necessário, recebendo a indenização, podendo dar quitação, concordar, acordar, transigir, assinar todo e qualquer documento e aplicar o valor recebido na amortização ou liquidação da dívida confessada neste instrumento, com todos os seus acessórios, e substabelecer.

**Parágrafo único** - O(s) COMPRADOR (ES) se constituem, mútua e reciprocamente, procuradores, até a solução final da dívida aqui assumida, com poderes irrevogáveis e especiais para receberem citações, notificações, intimações de penhora, leilão ou praça.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA - NOVAÇÃO** - A tolerância, por parte da CAIXA,



em nome do VENDEDOR, em caráter excepcional, com respeito ao descumprimento, pelo(s) COMPRADOR (ES), das obrigações legais e contratuais, assim como as transigências tendentes a facilitar a regularização dos débitos em atraso, não constituirão novação.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMEIRA - REGISTRO** - O(s) COMPRADOR (ES) apresentarão à CAIXA e ao VENDEDOR, exemplar deste instrumento com comprovante de seu registro no competente Registro de Imóveis, no prazo de 30 (trinta) dias corridos, a partir da data de assinatura desta escritura.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA - FORO** - Para dirimir quaisquer questões que decorram direta ou indiretamente deste contrato, fica eleito o foro correspondente ao da Sede da Seção Judiciária da Justiça Federal com jurisdição sobre a localidade onde estiver situado o imóvel deste contrato.

Apresentado e arquivado neste Tabelionato (ou Escritania): (relação de documentos conforme a praxis do notário e as exigências legais).

**ASSIM CONVENCIONADOS E CONTRATADOS** pediram lhes lavrasse esta escritura, que lhes sendo lida, acharam conforme, e foi aceita em tudo por aqueles que, reciprocamente, outorgaram e assinam.

[ASSINATURA DO OUTORGANTE  
VENDEDOR]

[ASSINATURA DO OUTORGANTE  
COMPRADOR]

Anexo I - Contrato de Financiamento Imobiliário – Proposta, Opção de Seguro e demais condições para vigência do seguro.

Cliente:....., CNPJ nº .....

Na qualidade de DEVEDOR(ES) do contrato de financiamento habitacional supra, declaro(amos) para os devidos fins:

- 1) Tomei(aram) conhecimento das condições das duas Apólices Habitacionais oferecidas pelas seguradoras com as quais a CAIXA opera, bem como da possibilidade de contratação de outra apólice de minha (nossa) livre escolha desde que ofereça as coberturas mínimas e indispensáveis previstas pelo Conselho Monetário Nacional, conforme Resolução BACEN nº 3811, nas condições estabelecidas pelo Conselho Nacional de Seguros Privados.
- 2) Recebi(emos) a informação do custo efetivo do seguro habitacional - CESH das duas apólices oferecidas pela CAIXA;
- 3) Optei(tamos), por livre escolha, pela contratação da Apólice ..... de emissão da Seguradora ..... tendo a CAIXA como estipulante e/ou beneficiária, com o custo efetivo do seguro habitacional – CESH de R\$ .....
- 4) Tenho(temos) conhecimento que até a liquidação total do financiamento, se comprovada a adimplência de pagamento dos prêmios de seguro vencidos, posso(podemos) substituir a Apólice e que na hipótese de solicitação de mudança de Seguradora deverão ser preenchidos os

requisitos abaixo, sem prejuízo de outros que eventualmente venham a ser fixados pelo Conselho Nacional de Seguros Privados – CNSP ou pelo Banco Central do Brasil – BACEN, a saber:

- a) a Seguradora deverá apresentar certidão de regularidade emitida pela Superintendência de Seguros Privados - SUSEP;
- b) a Apólice tenha cobertura pelo prazo de vigência do período remanescente do contrato;
- c) a cobertura securitária preveja, no mínimo, os riscos de danos físicos do imóvel, conforme as condições estabelecidas pelo Conselho Nacional de Seguros Privados – CNSP;
- d) os prêmios de seguros serão cobrados mensalmente pela CAIXA, juntamente com as parcelas do contrato;
- e) o custo efetivo do seguro habitacional da nova Apólice não seja mais oneroso que o custo do contrato de seguro vigente e as condições de coberturas dos riscos são equivalentes ao contrato de seguro vigente;
- f) a nova Apólice somente passará a vigorar a partir da terceira prestação que vencer após a solicitação de alteração feita à CAIXA, desde que a apólice contenha os requisitos acima.

5) Tenho (temos) ciência de que a substituição da apólice poderá ser recusada pela CAIXA se verificada a existência de exclusões de cobertura, as quais serão consideradas como onerosidade excessiva dos prêmios a serem pagos.

Assinaturas dos proponentes e testemunhas:

[PROPONENTE]

[TESTEMUNHA]

[PROPONENTE]

[TESTEMUNHA]