

CONSIDERANDO QUE:

I - a FINANCIADORA oferece ao público financiamento imobiliário mediante emissão de carta de crédito documentário;

II - o(s) FINANCIADO(S) descritos no quadro 2 do preâmbulo (doravante denominado(s) simplesmente "FINANCIADO") pretende(m) comprar imóvel residencial ou comercial ("Imóvel") e, a fim de habilitar-se a negociar tal compra, solicitam à FINANCIADORA: i) a expedição de carta de crédito documentário para pagamento do preço de compra; e ii) a concessão de financiamento de parte do referido preço, segundo os termos e condições deste Contrato;

III - a FINANCIADORA se dispõe a expedir carta de crédito documentário no montante de até o valor do preço de compra do Imóvel, a ser utilizada contra a entrega dos documentos adiante referidos, bem como se dispõe a financiar parte do preço de compra do Imóvel nas condições ajustadas neste Contrato,

CELEBRAM o presente CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO MEDIANTE CONCESSÃO DE CARTA DE CRÉDITO DOCUMENTÁRIO ("Contrato"), o qual obriga a todos os seus termos não somente os signatários como também seus herdeiros ou sucessores, que se regerá conforme os seguintes termos e condições:

1 – CARTA DE CRÉDITO

Neste ato, a FINANCIADORA compromete-se, a pedido do FINANCIADO, a expedir Carta de Crédito Documentário ("Carta de Crédito"), de acordo com os termos e condições desta cláusula.

1.1. Uma vez completado o pagamento da Provisão (conforme cláusula 3, abaixo), a FINANCIADORA expedirá e encaminhará ao FINANCIADO a Carta de Crédito, contendo as seguintes estipulações:

i) **Beneficiário:** o vendedor do Imóvel e (se for o caso) o titular de ônus ou gravames sobre o Imóvel, que deverão ser liberados simultaneamente com o registro da compra e venda do Imóvel;

ii) **Valor:** o valor estipulado no Quadro 1 do preâmbulo, limitado ao preço do Imóvel, do qual será deduzido o valor de Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS efetivamente utilizado pelo FINANCIADO, conforme previsto neste Contrato;

iii) **Condições de pagamento:** a Carta de Crédito apenas será paga pela FINANCIADORA após verificadas as condições suspensivas estipuladas na cláusula 2, abaixo.

iv) **Custo Efetivo Total do Financiamento – CET:** Para o cálculo do CET serão considerados o valor da taxa efetiva mensal, o Imposto sobre Operações de Crédito, as tarifas bancárias e o prêmio dos seguros devidos, nos termos deste Contrato. As despesas de registro de qualquer natureza decorrentes deste Contrato, bem como o

Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI não compõem o cálculo do CET.

Por outros serviços referentes a este Contrato que eventualmente sejam prestados ao FINANCIADO pela FINANCIADORA, serão devidas as respectivas tarifas, no valor previamente informado ao FINANCIADO pela FINANCIADORA.

1.2. A Carta de Crédito será encaminhada para o endereço do FINANCIADO constante do preâmbulo deste Contrato, por meio de Sedex, carta registrada com aviso de recebimento, ou outro meio que a FINANCIADORA entenda seguro. A Carta de Crédito será considerada entregue na data em que essa for enviada ao FINANCIADO, na forma aqui prevista.

2 – REQUISITOS PARA PAGAMENTO DA CARTA DE CRÉDITO

A FINANCIADORA apenas efetuará o pagamento da Carta de Crédito em favor de seu beneficiário após satisfeitas, cumulativamente, as seguintes condições:

i) o FINANCIADO tenha submetido à prévia aprovação da FINANCIADORA os títulos de propriedade relativos ao Imóvel e os documentos referentes à idoneidade financeira de seus proprietários, que lhe serão solicitados pela FINANCIADORA;

ii) o Imóvel seja localizado na zona urbana e, conforme avaliação conduzida pela FINANCIADORA, tenha valor igual ou superior ao valor total da Carta de Crédito concedida;

iii) a FINANCIADORA não tenha, com base no resultado da avaliação do Imóvel e da análise da documentação a ele relativa, fundamentadamente, oposto-se ao financiamento da compra do Imóvel escolhido;

iv) tenha sido celebrado, entre o FINANCIADO, o vendedor do Imóvel e a FINANCIADORA, o Contrato de Compra e Venda do Imóvel ("Contrato de Compra e Venda"), de acordo com minuta fornecida pela FINANCIADORA, com a interveniência, se for o caso, do titular dos ônus ou gravames sobre o Imóvel, que serão liberados;

v) constituição de garantia real de alienação fiduciária sobre o Imóvel, para garantir o pagamento do saldo devedor das obrigações do FINANCIADO perante a FINANCIADORA decorrentes deste Contrato;

vi) todos os seguros indicados no Contrato de Compra e Venda, entre eles o seguro contra danos físicos no Imóvel, e os de morte e invalidez total permanente por acidente do FINANCIADO tenham sido efetivamente contratados;

vii) a compra e venda e a garantia de alienação fiduciária do Imóvel tenham sido registradas junto à matrícula do Imóvel, no Cartório de Registro de Imóveis competente, devendo ser exibida à FINANCIADORA, ficha de matrícula do Imóvel, atualizada;

viii) todos os ônus e gravames eventualmente existentes sobre o Imóvel que impeçam a livre e normal utilização do Imóvel, tais como hipotecas, anticreses, usos e usufrutos tenham sido cancelados; e

ix) a Caixa Econômica Federal – CEF tenha efetivamente liberado os recursos que cabem ao FINANCIADO a título de FGTS, caso esse pretenda utilizá-los nos termos da cláusula 8, abaixo.

2.1. O FINANCIADO concorda e está ciente de que deverá ressarcir à FINANCIADORA todos os custos e despesas havidos com a análise da documentação pertinente ao Imóvel, bem como com a avaliação desse, no valor para tanto indicado na tabela de tarifas da FINANCIADORA. Referido ressarcimento deverá ser pago pelo FINANCIADO por meio de liquidação do documento de cobrança que lhe será enviado pela FINANCIADORA.

3 – PROVISÃO

Para possibilitar a emissão da Carta de Crédito, o FINANCIADO se obriga a prover à FINANCIADORA (a “Provisão”), pagando-a **em 125 (cento e vinte e cinco) parcelas mensais e consecutivas**, quantia correspondente ao valor total da Carta de Crédito, da seguinte forma: i) **a primeira parcela**, cujo montante equivale a **0,8% (oito décimos por cento) do valor total da Provisão**, será paga à FINANCIADORA dentro do mês subsequente ao mês de assinatura deste Contrato; e (ii) **as demais 124 (cento e vinte e quatro) parcelas** da Provisão, cujo valor será calculado de acordo com a cláusula 3.1, abaixo, deverão ser pagas no dia 10 de cada mês, a partir do mês seguinte ao mês de pagamento da primeira parcela deste Contrato. O FINANCIADO, para efetuar o pagamento da Provisão, poderá utilizar o limite de crédito que ora é aberto nos termos da cláusula 4, abaixo, observadas, para tanto, as condições estipuladas nas cláusulas 5 e 6, abaixo.

3.1. O valor das parcelas da Provisão mencionadas no item (ii) do *caput* desta cláusula, será calculado da seguinte forma:

$P = \frac{VC}{125}, \text{ onde:}$	<p><i>P</i> significa o valor da parcela a ser paga; <i>VC</i> significa o valor da Carta de Crédito e da Provisão.</p>
-------------------------------------	---

4 – ESTIPULAÇÕES DA ABERTURA DE CRÉDITO

A FINANCIADORA, neste ato, observadas as condições previstas nesta cláusula, abre crédito, não rotativo, em benefício do FINANCIADO, com o fim exclusivo de financiar-lhe o pagamento de parte da Provisão devida e, dessa forma, financiar-lhe parte do preço de compra do Imóvel:

i) **Valor:** o valor do crédito ora aberto corresponde à diferença entre: (i) o valor da Carta de Crédito emitida; e (ii) o montante equivalente ao percentual da Provisão já pago;

ii) **Saque:** uma vez verificadas as condições dispostas nas cláusulas 5 ou 6, abaixo, e desde que o FINANCIADO e seu cônjuge, quando houver, não possuam qualquer tipo de restrição cadastral ou de crédito (tais como inscrições em cadastros de órgãos de proteção ao crédito – SERASA, protestos ou execuções judiciais contra ele dirigidas), o FINANCIADO poderá utilizar o crédito por meio da realização de saque (“Saque”). O FINANCIADO não poderá realizar mais do que um Saque sob o crédito ora aberto;

iii) **Utilização do Crédito:** os recursos decorrentes do Saque serão aplicados única e exclusivamente para completar o pagamento da Provisão, possibilitando, assim, a emissão da Carta de Crédito pela FINANCIADORA;

iv) **Amortização:** o FINANCIADO deverá restituir à FINANCIADORA o valor correspondente ao Saque, em parcelas mensais e consecutivas, cujos valores serão calculados de acordo com a cláusula 4.1, abaixo, vencendo-se a primeira parcela no dia 10 do mês subsequente ao da realização do Saque (determinado conforme cláusula 7, abaixo) e as demais parcelas no mesmo dia dos meses que se seguirem.

v) **Reajuste das Parcelas:** o saldo devedor das obrigações do FINANCIADO decorrentes do Saque, desde a data da realização do Saque e com periodicidade mensal, será acrescido da variação mensal do índice e dos juros remuneratórios utilizados para remuneração básica dos depósitos em poupança pessoa física, conforme dispõe a legislação aplicável às entidades integrantes do Sistema Financeiro da Habitação - SFH;

vi) **IOC:** os montantes eventualmente devidos a título de Imposto sobre Operação de Crédito – IOC, no caso de financiamento à aquisição de imóvel comercial ou no caso do FINANCIADO ser pessoa jurídica, informados na Carta de Crédito, deverão ser pagos pelo FINANCIADO à FINANCIADORA, na forma disposta na cláusula 7.1, abaixo.

vii) **Juros Remuneratórios:** Nas parcelas reajustadas, conforme item v) desta cláusula, incidirão juros remuneratórios de igual valor aos juros incidentes nos depósitos em poupança de pessoa física.

4.1. O valor de cada uma das parcelas de restituição do Saque será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$P = \frac{SD \cdot (1 + R) \cdot (1 + J)}{125 - n}$ <p>, onde:</p>	<p><i>P</i> significa o valor da parcela a ser paga; <i>SD</i> significa o valor de principal do Saque realizado, ainda não amortizado; <i>R</i> significa a variação sofrida, no último mês, pelo índice referido na cláusula 4, v), acima; <i>J</i> significa juros conforme descritos no item vii) da cláusula 4 acima; e <i>n</i> o número de parcelas já pagas, a título de Provisão ou a título de restituição do Saque.</p>
---	--

4.2. Uma vez que os índices e encargos aplicados sobre o saldo devedor são idênticos àqueles aplicados sobre cada parcela a ser paga pelo FINANCIADO, não haverá qualquer saldo devedor residual a ser pago pelo FINANCIADO após a liquidação integral das parcelas mensais de restituição do Saque.

5 – CONDIÇÕES PARA A REALIZAÇÃO ORDINÁRIA DO SAQUE

A partir do **36º (trigésimo sexto)** mês contado do mês de pagamento da primeira parcela da Provisão deste Contrato, o FINANCIADO poderá realizar o Saque, desde que tenha pago à FINANCIADORA integralmente: i) os valores devidos a título de Taxa de Gerenciamento e seguro, conforme as cláusulas 9 e 12, abaixo; e ii) o valor de cada uma das parcelas da Provisão que se tenham vencido até então, que equivalerá ao pagamento de **29,60% (vinte e nove inteiros e sessenta centésimos por cento)** do valor total da Provisão.

5.1. O FINANCIADO que tiver adquirido o direito a realizar o Saque nos termos desta cláusula 5, deverá confirmar à FINANCIADORA, na forma por essa solicitada, sua intenção de realizar o Saque e de receber a respectiva Carta de Crédito. Nesse caso, a FINANCIADORA enviará ao FINANCIADO, para o mesmo endereço constante do preâmbulo deste Contrato, a Carta de Crédito, no prazo estipulado na cláusula 7.2, abaixo.

5.2. Será também admitida a realização do Saque antes de vencido o prazo estabelecido nesta cláusula, desde que satisfeitas as condições estipuladas na cláusula 6, abaixo.

6 – REALIZAÇÃO ANTECIPADA DO SAQUE

Observadas as condições dispostas nesta cláusula, a FINANCIADORA, em cada mês, permitirá que um

certo número de Contratantes (definido conforme a cláusula 6.1.1, abaixo) que tenham apresentado Ofertas (conforme cláusula 6.2, abaixo), ainda que tenham celebrado os respectivos contratos de financiamento há menos de **36 (trinta e seis)** meses contados do mês de pagamento da primeira parcela da Provisão deste Contrato, realizem saque sob o crédito que lhes foi aberto (“Saque Antecipado”).

6.1. Para os efeitos desta cláusula, Contratantes significam todas as pessoas que tenham celebrado com a FINANCIADORA contratos de financiamento semelhantes a este, que ainda não tenham realizado os respectivos saques e que não estejam em mora com relação a qualquer de suas obrigações perante a FINANCIADORA. Respeitadas as condições aqui estabelecidas, o FINANCIADO será considerado Contratante para os fins desta cláusula logo após realizar o pagamento da primeira parcela da Provisão deste Contrato.

6.1.1. O número de Contratantes que poderá realizar o Saque Antecipado, em cada mês, será determinado conforme a seguinte fórmula, sendo certo que caso o resultado não seja número inteiro, esse será aproximado para o número inteiro imediatamente mais baixo:

$S = \frac{Ot}{125}$ <p>onde:</p>	<p><i>S</i> corresponde ao número de Contratantes que poderão realizar o Saque antecipado em um determinado mês; e <i>Ot</i> corresponde ao número total de Contratantes.</p>
-----------------------------------	--

6.2. Para que um Contratante possa realizar o respectivo Saque Antecipado, deverá oferecer à FINANCIADORA o pagamento antecipado, de parte da respectiva Provisão (a “Oferta”); o valor da Oferta deverá corresponder, no mínimo, à diferença entre o valor da Provisão já pago pelo respectivo Contratante e o montante equivalente a **39,20% (trinta e nove inteiros e vinte centésimos por cento)** do valor total da Provisão.

6.2.1. Para fins de realização do Saque Antecipado, os Contratantes serão classificados conforme as Ofertas apresentadas, de acordo com os seguintes critérios: i) Ofertas, que, somadas à Provisão já paga, levarem à maior liquidação percentual da Provisão total devida pelo Contratante; no caso de empate, ii) Ofertas que representem maior antecipação do pagamento da Provisão total devida, comparadas as Ofertas não por seu valor absoluto, mas pelo percentual da Provisão cujo pagamento será antecipado; e, no caso de empate, iii) Ofertas com o maior valor absoluto. Caso o empate persista, os Contratantes que tenham firmado os respectivos contratos de financiamento há mais tempo (considerando-se, para tanto, o dia, mês e ano da contratação) terão preferência; caso o empate ainda persista, haverá sorteio entre os Contratantes empatados.

6.2.2. O direito de realizar o Saque Antecipado será atribuído aos Contratantes na ordem direta da classificação efetuada na forma aqui prevista, até o

preenchimento do número de contratantes que poderão realizar o Saque Antecipado naquele mês.

6.2.3. O valor da Oferta do Contratante a quem coube o direito de realizar o Saque Antecipado será acrescido dos montantes devidos a título de Taxa de Gerenciamento, conforme previsto na cláusula 9.1.1, abaixo, e de prêmio de seguro, conforme previsto na cláusula 12.2.1 abaixo.

6.3. As Ofertas deverão ser feitas eletronicamente pelos Contratantes interessados, do dia 11 até o dia 14 de cada mês, devendo para tanto o FINANCIADO telefonar para o número que lhe será informado pela FINANCIADORA e registrar a sua Oferta conforme as instruções que ali receber. A apuração das Ofertas será realizada no dia 15 de cada mês, ou no primeiro dia útil subsequente, sendo certo que os Contratantes aos quais será atribuído o direito de realizar o Saque Antecipado serão informados por meio telefônico, eletrônico ou por qualquer outro meio idôneo, até o dia 18 de cada mês, ou no primeiro dia útil subsequente.

6.4. A realização do Saque Antecipado está condicionada ao integral pagamento da Oferta e de todos os valores a ela acrescidos, conforme cláusula 6.2.3, acima.

6.4.1. O pagamento mencionado na cláusula 6.4, acima, deverá ser realizado pelo respectivo Contratante no primeiro dia útil após ter sido comunicado da possibilidade de realização do Saque Antecipado, de acordo com as instruções de pagamento que lhe serão informadas pela FINANCIADORA. O Contratante poderá utilizar os recursos que lhe cabem a título de FGTS para pagar a Oferta, na forma da cláusula 8, abaixo.

6.4.2. O Contratante que não efetuar o pagamento mencionado nesta cláusula 6.4, no prazo ali estipulado, perderá o direito de realizar o Saque Antecipado, o qual poderá ser efetuado pelo Contratante que tiver obtido a classificação mais alta dentre aqueles aos quais não fora reconhecido, inicialmente, tal direito.

6.5. O procedimento de realização das Ofertas, bem como a apuração do valor dessas e a determinação dos Contratantes que poderão antecipar o Saque Antecipado serão fiscalizados por empresa de auditoria independente e idônea, que emitirá, mensalmente, relatório sobre os procedimentos realizados naquele mês, o qual ficará à disposição do FINANCIADO na sede da FINANCIADORA.

7 – REALIZAÇÃO DO SAQUE E ENTREGA DA CARTA DE CRÉDITO

O Saque reputar-se-á realizado pelo FINANCIADO: i) no dia 10 do mês subsequente ao mês no qual haja a confirmação pelo FINANCIADO de sua intenção de fazê-lo, conforme a cláusula 5.1, acima; ou ii) no dia 10 do mês subsequente àquele em que lhe foi atribuído o direito de realizar o Saque Antecipado, desde que efetuado o pagamento referido na cláusula 6.4, acima. A partir da data de realização do Saque, as

obrigações do FINANCIADO ficarão sujeitas aos encargos previstos na cláusula 4, acima.

7.1. Caso seja devido o Imposto sobre Operação de Crédito – IOC sobre o Saque, o FINANCIADO, neste ato, autoriza à FINANCIADORA deduzir o valor relativo a referido imposto do montante a ser pago ao beneficiário da Carta de Crédito.

7.2. A FINANCIADORA deverá entregar a Carta de Crédito ao FINANCIADO no prazo de até 30 (trinta) dias contados da realização do Saque.

8 – UTILIZAÇÃO DO FGTS

O FINANCIADO poderá solicitar à FINANCIADORA que o montante que lhe cabe a título de FGTS seja computado como forma de pagamento da Oferta apresentada. Para tanto, deverão ser observadas pelo FINANCIADO as seguintes condições: i) o FINANCIADO deverá apresentar à FINANCIADORA os documentos por ela exigidos, conforme a legislação em vigor relativa ao FGTS, a fim de comprovar o montante de seu crédito; ii) o FINANCIADO deverá solicitar, junto a qualquer agente financeiro credenciado, a liberação dos recursos do FGTS diretamente ao vendedor do Imóvel, sendo certo que todo o processo de liberação, bem como os custos nele envolvidos, correrão por conta do FINANCIADO; iii) do valor da Carta de Crédito será deduzido o montante de recursos do FGTS efetivamente utilizado para pagar a Oferta; e iv) a Carta de Crédito apenas será paga pela FINANCIADORA após a efetiva liberação dos recursos pelo respectivo agente financeiro, conforme cláusula 2, ix), acima.

9 – TAXA DE GERENCIAMENTO FINANCEIRO

O FINANCIADO deverá pagar à FINANCIADORA, mensalmente, pela expedição da Carta de Crédito, bem como pela abertura de crédito ora contratada, Taxa de Gerenciamento Financeiro (“Taxa de Gerenciamento”), cujo valor é estabelecido conforme a seguinte tabela, aplicando-se as regras constantes nas cláusulas 9.1, 9.2 e 9.3 abaixo:

Pagamento realizado	Taxa de Gerenciamento
1ª Parcela da Provisão	1%
2ª a 6ª Parcelas da Provisão	0,5%
7ª até realização do Saque	0,1891%
Parcelas de Restituição de Saque	0,1891%
Antecipações	0,1891%

9.1. A Taxa de Gerenciamento devida em conjunto com as parcelas da Provisão será calculada pela aplicação do respectivo percentual sobre o valor total da Carta de Crédito.

9.1.1. No caso de pagamento antecipado, total ou parcial da Provisão por qualquer forma ou motivo, inclusive por força de Oferta realizada, o valor da Taxa de Gerenciamento calculado de acordo com a cláusula 9.1, acima, será multiplicado pelo número de parcelas da Provisão pagas antecipadamente.

9.2. A Taxa de Gerenciamento devida em conjunto com as parcelas de restituição do Saque será calculada pela aplicação do respectivo percentual sobre o somatório do valor da Carta de Crédito efetivamente emitida acrescido do montante de FGTS efetivamente utilizado pelo FINANCIADO para pagamento da Oferta; esse somatório será mensalmente acrescido, antes do cálculo da Taxa de Gerenciamento devida naquele mês, da variação sofrida pelo índice e pelos juros remuneratórios referidos no item v) da cláusula 4, acima, desde a data de realização do Saque até o mês no qual será calculada a Taxa de Gerenciamento.

9.2.1. No caso de pagamento antecipado das parcelas de restituição de Saque ou no caso de seu vencimento antecipado, o valor da Taxa de Gerenciamento calculado de acordo com a cláusula 9.2, acima, será multiplicado pelo número de parcelas pagas antecipadamente, ou vencidas por antecipação, conforme o caso.

9.3. A Taxa de Gerenciamento, calculada de acordo com o disposto nesta cláusula, deverá ser paga pelo FINANCIADO, mensalmente, no dia 10 de cada mês.

10 – VENCIMENTO ANTECIPADO

Caso se verifique qualquer das hipóteses estipuladas nesta cláusula, o FINANCIADO, após ser notificado por carta enviada com Aviso de Recebimento, ou por qualquer outro meio hábil para a sua notificação, deverá pagar à FINANCIADORA, em 24 (vinte e quatro) horas, a totalidade do saldo devedor de suas obrigações decorrentes deste Contrato, referentes à restituição do Saque, além da totalidade da Taxa de Gerenciamento devida, calculada de acordo com a cláusula 9.2.1, acima, sob pena de incidirem sobre o montante devido os juros e encargos moratórios previstos na cláusula 11, abaixo, e sem prejuízo da possibilidade de execução da garantia real de alienação fiduciária do Imóvel:

i) se o FINANCIADO, pelo prazo superior a 60 dias, incorrer em mora, total ou parcial, com relação ao pagamento das parcelas mensais correspondentes à restituição do Saque ou com relação ao pagamento da Taxa de Gerenciamento devida;

ii) se for decretada a insolvência civil do FINANCIADO, ou se este for empresário, requerer recuperação judicial ou extrajudicial, ou falência, ou tiver sua falência requerida por terceiros;

iii) se o Imóvel for desapropriado, no todo ou em parte;

iv) se houver o descumprimento pelo FINANCIADO de qualquer obrigação assumida neste Contrato;

v) se contra o FINANCIADO for movida qualquer ação real ou reipersecutória cujo objeto seja o Imóvel, ou caso o Imóvel seja objeto de qualquer medida constritiva, judicial ou administrativa, tais como penhora, seqüestro ou arresto;

vi) se houver o descumprimento pelo FINANCIADO de qualquer obrigação assumida no Contrato de Compra e Venda, inclusive com relação aos seguros a serem contratados, à prestação da garantia real de alienação fiduciária do Imóvel, ou se qualquer declaração prestada no Contrato de Compra e Venda revelar-se inidônea, enganosa ou falsa;

vii) se o FINANCIADO deixar de apresentar à FINANCIADORA anualmente, ou quando solicitado para tanto, os recibos comprobatórios do pagamento dos impostos, taxas e quaisquer outros tributos incidentes sobre o Imóvel;

viii) se o FINANCIADO não mantiver o Imóvel em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, ou nele realizar, sem o prévio e expresso consentimento da FINANCIADORA, obras de demolição, alteração ou acréscimo;

ix) se o FINANCIADO alienar ou prometer alienar seu direito eventual ao Imóvel, ou sobre ele constituir quaisquer ônus ou gravames, sem a prévia e expressa anuência da FINANCIADORA; ou, ainda,

x) se ocorrer qualquer das hipóteses previstas nos arts. 333 e 1425 do Código Civil.

11 – JUROS E ENCARGOS MORATÓRIOS

O FINANCIADO será considerado em mora caso não pague integralmente, na data de seu vencimento, obrigação pecuniária de qualquer natureza decorrente deste Contrato, independentemente de qualquer comunicação, notificação, interpelação ou intimação, judicial ou extrajudicial; nesse caso, serão devidos à FINANCIADORA, desde o vencimento da obrigação não paga até sua definitiva liquidação: (i) perdas e danos, calculadas, desde a data do vencimento até a data do efetivo pagamento das obrigações em mora, pela taxa média praticada pelo mercado financeiro para títulos em mora, à época do inadimplemento; (ii) correção monetária calculada sobre os valores em mora; (iii) juros moratórios à taxa de 1% (um por cento) ao mês; (iv) multa não indenizatória de 2% (dois por cento) sobre o saldo devedor corrigido monetariamente, acrescidos das perdas e danos e dos juros moratórios acima estipulados.

12 – CONTRATAÇÃO DO SEGURO

O Proponente Principal e o Segundo Proponente, constantes dos Quadros 2.1 e 2.4, ou, se pessoa jurídica, seu sócio majoritário (“SEGURADO”), neste ato, por meio da Prestacon Adm Corretora de Seguros de Vida Ltda, propõe à UNIBANCO AIG Companhia de Seguros a contratação de seguro em grupo do tipo “prestamista”, pelo prazo fixo de 125 (cento e vinte e cinco) meses a contar da data de pagamento da primeira parcela da Provisão deste

Contrato, de forma que, na hipótese de sua morte natural ou acidental, ou invalidez total permanente por acidente, o SEGURADO receberá da companhia seguradora indenização que equivalerá ao saldo devedor de suas obrigações decorrentes deste Contrato, a título de pagamento da Provisão, de restituição do Saque (se já realizado) e de pagamento do restante da Taxa de Gerenciamento devida.

12.1. Caso, no momento do pagamento da indenização do seguro, haja saldo devedor de responsabilidade do FINANCIADO, a qualquer título, inclusive de pagamento da Provisão ou restituição do Saque, a indenização deverá ser paga diretamente à FINANCIADORA e utilizada para liquidação desse saldo devedor.

12.2. Por força do seguro ora contratado, no dia 10 de cada mês seguinte ao mês de pagamento da primeira parcela da Provisão deste Contrato até a liquidação final de suas obrigações decorrentes deste Contrato, o FINANCIADO deverá pagar à FINANCIADORA, que o repassará à companhia seguradora, prêmio mensal de seguro, cujo valor equivalerá à multiplicação do percentual indicado no quadro 1 do preâmbulo pelo valor sobre o qual incidirá a Taxa de Gerenciamento devida naquele mês, nos termos da cláusula 9 e seus subitens.

12.2.1. Caso haja qualquer liquidação antecipada das obrigações do FINANCIADO decorrentes deste Contrato, a qualquer título, inclusive por força de Ofertas realizadas nos termos da cláusula 6, acima, será devido, juntamente com o pagamento antecipado, prêmio de seguro que será calculado pela aplicação do percentual estipulado no Quadro 1 do preâmbulo deste Contrato sobre o valor total antecipado, acrescido da Taxa de Gerenciamento sobre ele incidente.

12.3. O SEGURADO declara que: i) encontra-se em plena atividade de trabalho e goza de perfeitas condições de saúde; e ii) possui idade que somada ao prazo de duração dos pagamentos mensais deste Contrato não ultrapassa 74 anos, 11 meses e 30 dias.

12.4. O prêmio do seguro pago em cada mês corresponde ao período de cobertura do mês imediatamente seguinte ao do pagamento, observadas as disposições a seguir: i) a cobertura do seguro vigorará a partir do primeiro dia do mês subsequente ao mês de pagamento da primeira parcela da Provisão deste Contrato; ii) a falta de pagamento do prêmio, em qualquer mês, acarretará a suspensão da cobertura do seguro durante o mês seguinte, de forma que, ocorrendo sinistro no período de suspensão, nenhuma indenização será paga pela companhia seguradora. Caso o Segurado volte a pagar o prêmio, a cobertura do seguro será reativada, de acordo com o disposto no item "i", desta cláusula, sendo que em hipótese alguma retroagirá ao período em que se verificou mora contratual do Segurado.

12.4.1. Entretanto, se o FINANCIADO liquidar suas obrigações decorrentes deste Contrato antes do centésimo vigésimo quinto mês a contar desta

data, desde que pague o prêmio na forma estabelecida na cláusula 12.2.1, acima, o seguro permanecerá em efeitos por seu prazo total.

12.5. O SEGURADO, neste ato, autoriza à corretora de seguros acima identificada a encaminhar à companhia seguradora a presente proposta de seguro. O seguro considerar-se-á contratado quando do pagamento do respectivo prêmio.

12.6. O limite individual de capital segurado por FINANCIADO, por força das obrigações decorrentes deste tipo de contrato, estipulado na apólice de seguro, não poderá exceder o valor máximo de: i) R\$1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) para morte natural ou acidental; ii) R\$.400.000,00 (quatrocentos mil reais), para invalidez total permanente por acidente. Isto é, fica convencionado que o FINANCIADO poderá contratar mais de um CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO MEDIANTE CONCESSÃO DE CARTA DE CRÉDITO DOCUMENTÁRIO junto à COMPANHIA HIPOTECÁRIA UNIBANCO-RODOBENS, desde que o valor total segurado, por força destes contratos, não ultrapasse o valor limite individual aqui fixado.

13 - RESCISÃO PELA FINANCIADORA

Caso, antes da expedição da Carta de Crédito, ocorra qualquer das hipóteses previstas na cláusula 10, acima, a FINANCIADORA poderá considerar este Contrato rescindido de pleno direito, exonerando-se da obrigação de expedir a Carta de Crédito. Nesse caso, será devida pelo FINANCIADO à FINANCIADORA multa indenizatória no valor de 2% (dois por cento) sobre o valor de todas as parcelas da Provisão por ele pagas.

13.1. Uma vez rescindido este Contrato pela FINANCIADORA, os valores já pagos pelo FINANCIADO terão a seguinte destinação: i) a FINANCIADORA reterá consigo: a) todos os montantes pagos a título de Taxa de Gerenciamento e Taxa de Inscrição, a fim de se ressarcir de todas as despesas e custos, financeiros e administrativos, havidos pela celebração e administração deste Contrato, e b) 2% (dois por cento) do valor de todas as parcelas da Provisão que já tenham sido pagas, a título de pagamento da multa indenizatória prevista no *caput* desta cláusula; e ii) o saldo restante, correspondente a 98% (noventa e oito por cento) do valor de todas as parcelas da Provisão já pagas, deverá ser restituído ao FINANCIADO, em 6 (seis) parcelas mensais iguais e sucessivas, iniciando-se a partir do mês seguinte ao mês da rescisão.

13.2. Rescindido este Contrato, ficará automaticamente rescindido o seguro contratado nos termos da cláusula 12, acima, não sendo devida a devolução de qualquer quantia paga a título de prêmio.

14 – RESCISÃO PELO FINANCIADO

O FINANCIADO poderá rescindir este Contrato, notificando a FINANCIADORA, caso, uma vez cumpridas todas as condições dispostas neste Contrato, essa não envie ao FINANCIADO a respectiva Carta de Crédito em até 30 (trinta) dias após expirado o prazo previsto na cláusula 7.2, acima. Nessa hipótese, será devida ao FINANCIADO a restituição de todos e quaisquer valores pagos à FINANCIADORA, inclusive aqueles pagos a título de Taxa de Gerenciamento.

14.1. O FINANCIADO poderá ainda rescindir a qualquer momento, antes que tenha realizado o Saque, o presente Contrato mediante aviso prévio de 30 (trinta) dias à FINANCIADORA. Neste caso i) a FINANCIADORA reterá consigo: a) todos os montantes pagos a título de Taxa de Gerenciamento e Taxa de Inscrição, a fim de se ressarcir de todas as despesas e custos, financeiros e administrativos, havidos pela celebração e administração deste Contrato, e b) 2% (dois por cento) do valor de todas as parcelas da Provisão que já tenham sido pagas, a título de pagamento da multa indenizatória; e ii) o saldo restante, correspondente a 98% (noventa e oito por cento) do valor de todas as parcelas da Provisão já pagas, deverá ser restituído ao FINANCIADO, em 6 (seis) parcelas mensais iguais e sucessivas, iniciando-se a partir do mês seguinte ao mês da rescisão.

15 – FORMA DE PAGAMENTO

O FINANCIADO deverá pagar suas obrigações decorrentes deste Contrato, principal e acessórias, que se vençam a partir desta data, à sua escolha: i) por meio de débito em conta-corrente mantida por ele junto ao UNIBANCO – UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS S/A; ou ii) por meio de liquidação de boleto de cobrança bancária, sendo devida, nesse caso, mensalmente, Tarifa de Cobrança, no valor para tanto estipulado na tabela de tarifas da FINANCIADORA, a título de ressarcimento pela administração e gestão da cobrança das obrigações do FINANCIADO decorrentes deste Contrato.

15.1. Caso o FINANCIADO opte por efetuar o pagamento por meio de débito em sua conta corrente, o UNIBANCO – UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS S/A fica desde já, em caráter irrevogável e irretratável, autorizado a debitar a conta-corrente do FINANCIADO mencionada no preâmbulo, transferindo os recursos nela existentes para a FINANCIADORA.

15.2. Caso o FINANCIADO opte por efetuar o pagamento por meio de liquidação de boleto de cobrança bancária, a falta de recebimento de qualquer dos boletos não eximirá o FINANCIADO de realizar os pagamentos na data do vencimento.

15.3. Caso, por qualquer motivo, o FINANCIADO venha a alterar a forma de pagamento, passando a efetuá-los por boleto bancário, a Tarifa de Cobrança será devida a partir do primeiro mês de emissão do primeiro boleto bancário.

15.4. Os pagamentos realizados de qualquer outra forma que não as previstas nesta cláusula (débito

em conta-corrente ou liquidação de boleto de cobrança) não serão eficazes e não produzirão a quitação da respectiva obrigação.

16 – PAGAMENTOS ANTECIPADOS

O FINANCIADO poderá, a qualquer momento, efetuar o pagamento antecipado da Provisão por ele devida. Entretanto, referidas antecipações não serão consideradas Ofertas se forem realizadas fora dos termos e condições previstos na cláusula 6, acima.

16.1. O FINANCIADO poderá, a qualquer momento, realizar o pagamento antecipado de sua obrigação de restituição de Saque, sendo devido, no momento da antecipação, o pagamento da Taxa de Gerenciamento, conforme cláusula 9.2.1, acima.

16.2. Os valores pagos antecipadamente pelo FINANCIADO a qualquer título, inclusive o pagamento antecipado decorrente da liquidação da Oferta, serão imputados na amortização das parcelas das obrigações do FINANCIADO que se vençam por último.

17 – RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA E PROCURAÇÃO RECÍPROCA

Se figurarem duas ou mais pessoas no Quadro 2 – “FINANCIADOS” e em seus subitens (inclusive os sócios majoritários dos proponentes pessoas jurídicas), todas elas serão solidariamente responsáveis por todas as obrigações assumidas por cada uma delas perante a FINANCIADORA, entendendo-se as referências feitas neste instrumento ao “FINANCIADO” como abrangendo todas as referidas pessoas, as quais se constituem mútua e reciprocamente procuradoras uma(s) da(s) outra(s), para fins de receber citações, intimações, interpelações e avisos de qualquer procedimento, judicial ou extrajudicial decorrente deste Contrato, inclusive as intimações relativas à garantia real de alienação fiduciária do Imóvel, de modo que, realizada a citação ou intimação, na pessoa de qualquer uma delas, será plenamente eficaz em relação à(s) outra(s).

18 – CESSÃO

O FINANCIADO poderá ceder ou transferir a terceiros, a qualquer título, quaisquer de seus direitos e obrigações decorrentes deste Contrato, condicionada a efetivação do ato de cessão e transferência a prévia e expressa autorização da FINANCIADORA (“De Acordo”), desde que sejam satisfeitas, cumulativamente, as seguintes condições: i) deverá o FINANCIADO se encontrar em dia com os pagamentos de suas obrigações contratadas; ii) deverá o Cessionário, para fazer jus ao seguro de que trata a cláusula 12, atender ao que dispõem as cláusulas 12.3 e 12.6; iii) deverá o Cedente FINANCIADO pagar uma Taxa de Transferência, no valor para tanto estipulado na tabela de tarifas da FINANCIADORA, a título de ressarcimento de custos operacionais decorrentes da cessão e transferência; iv) caso já tenha sido emitida a Carta de Crédito pela FINANCIADORA, com a aquisição do Imóvel pelo FINANCIADO, deverá ser formalizada a cessão e transferência dos

direitos e obrigações também do respectivo Contrato de Compra e Venda do Imóvel entre o FINANCIADO e o Cessionário, devendo, nesse caso, os mesmos e seus respectivos cônjuges não possuírem qualquer tipo de restrição cadastral ou de crédito (tais como inscrições em cadastros e órgãos de proteção ao crédito – SERASA, protestos ou ações judiciais contra eles dirigidas).

18.1. A FINANCIADORA poderá livremente ceder e transferir a terceiros seus créditos contra o FINANCIADO decorrentes deste Contrato, inclusive por meio da emissão de títulos.

19 – NOVAÇÃO E ALTERAÇÃO

Qualquer novação, alteração ou renúncia relativas a este instrumento apenas será válida se feita por escrito. O pagamento de qualquer obrigação do FINANCIADO efetuado fora dos prazos estabelecidos neste instrumento, bem como o não-exercício imediato de qualquer direito de titularidade da FINANCIADORA, inclusive do processo de execução das garantias existentes, será considerado mera tolerância.

20 – DESPESAS DE REGISTRO E DE NOTIFICAÇÃO

Correrão por conta do FINANCIADO todas as despesas decorrentes dos registros e averbações relativos a este Contrato, ao Contrato de Compra e Venda do Imóvel e ao imposto de transmissão de bem imóvel (ITBI), inclusive as referentes ao registro da garantia real de alienação fiduciária e ao cancelamento do ônus eventualmente existente sobre o Imóvel, bem como as decorrentes de qualquer ato ou negócio jurídico realizado com

base neste Contrato, dentre elas, mas não só, as despesas resultantes de notificação judicial ou extrajudicial, ou ação judicial cabível por inadimplência do FINANCIADO, inclusive honorários advocatícios.

21 – TAXA DE INSCRIÇÃO

É devida pelo FINANCIADO, para a celebração deste Contrato, a Taxa de Inscrição na importância equivalente a 1% (um por cento) calculado sobre o valor da Carta de Crédito mencionado no Quadro 1, devendo ser paga no ato da contratação.

22 – ESTADO CIVIL DO FINANCIADO

O FINANCIADO declara que seu estado civil e seu domicílio são aqueles mencionados no preâmbulo deste Contrato, obrigando-se a comunicar à FINANCIADORA qualquer alteração que qualquer desses sofras, imediatamente após ocorrida.

23 – DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE

O presente Contrato é irrevogável e irretroatável, não podendo ser rescindido, denunciado, resiliado ou resolvido unilateralmente por qualquer das Partes, exceto nos casos expressamente previstos em lei e neste Contrato.

24 - FORO ELEITO

Para conhecer e dirimir qualquer pendência relativa à aplicação deste Contrato, fica eleito o foro da comarca de São José do Rio Preto-SP, com renúncia a qualquer outro por mais privilegiado que o seja.

JUSTAS E CONTRATADAS, celebram as Partes este Contrato em 3 (três) vias, de mesmo teor e iguais efeitos, as quais são subscritas por duas testemunhas.

_____, _____ de _____ de 200_____

FINANCIADOS: _____

Assinatura do 1º Proponente

Assinatura do 2º Proponente

FINANCIADORA: _____

COMPANHIA HIPOTECÁRIA UNIBANCO-RODOBENS

TESTEMUNHAS: 1. _____

2. _____