**CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL (LEI Nº 9.514/97)**

IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES CONTRATANTES

**CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL (LEI Nº 9.514/97)**

**IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES CONTRATANTES**

 **FIDUCIÁRIA**

: (Nome da **FIDUCIÁRIA**), C.N.P.J nº (...........), com Inscrição Estadual nº (...............), sediada na Rua (...............................), nº (...), bairro (..............), Cidade (...................), Cep nº (.................), no Estado (....), devidamente representada neste ato por (nome do representante legal da FIDUCIÁRIA), (Nacionalidade), (Estado civil), (Profissão), Carteira de Identidade nº (........................) e C.P.F. nº (.........................), residente e domiciliado na Rua (................................), nº (....), bairro (................), Cidade (....................), Cep nº (....), no Estado (....), que a este subscreve;

**FIDUCIANTE**: (Nome completo do **FIDUCIANTE**), (Nacionalidade), (Estado civil) (Profissão), Carteira de Identidade nº (......................) e C.P.F. nº (........................), residente e domiciliado na Rua (.................................), nº (....), bairro (...........), Cidade (..................), Cep nº (...................), no Estado (.....);(1)

**AVALISTA 1**: (Nome completo do avalista 1), (Nacionalidade), (Estado civil) (Profissão), Carteira de Identidade nº (...................) e C.P.F. nº (.....................), residente e domiciliado na Rua (...................................), nº (......), bairro (.............), Cidade (....................), Cep nº (...................), no Estado (....);

**AVALISTA 2**: (Nome completo do avalista 2), (Nacionalidade), (Estado civil) (Profissão), Carteira de Identidade nº (....................) e C.P.F. nº (.......................), residente e domiciliado na Rua (........................), nº (....), bairro (..............), Cidade (...................), Cep (.....................), no Estado (.....).

***As partes acima identificadas têm, entre si, justo e acertado o presente Contrato de Compra e Venda de Imóvel com Alienação Fiduciária(2), que se regerá pelas cláusulas seguintes e pelas condições de preço, forma e termo de pagamento descritas no presente.***

**DO OBJETO DO CONTRATO**

       **Cláusula 1ª.**O presente instrumento tem como OBJETO o financiamento para a aquisição pelo **FIDUCIANTE** do seguinte bem imóvel (......................) (Descrever o bem a ser adquirido), mediante contrato de compra e venda firmado com a vendedora (.........................) (Denominação ou Razão Social da firma vendedora do bem objeto do contrato), C.N.P.J nº (...............), situada na Rua (.........................), nº (......), Cidade (....................), no Estado (....), pela quantia de R$ (.......) (Valor total do bem).

**Parágrafo primeiro.**Para a realização do financiamento determinado no *caput*da presente cláusula, a **FIDUCIÁRIA**depositará o valor integral do preço do bem, R$ (.......) (valor expresso), na seguinte conta do**FIDUCIANTE**, conta nº (............), Banco (....), Agência (...............), no prazo de (....) dias após a assinatura do presente contrato.

**Parágrafo segundo.**O pagamento pelo **FIDUCIANTE**do financiamento recebido, ocorrerá nos termos do disposto nas cláusulas 3ª e 4ª deste instrumento.

**Parágrafo terceiro.**Este contrato reger-se-á pelos ditames do Código Civil, Lei 10.406/02, da Lei nº 9.514/97, que dispõe acerca do Sistema de Financiamento Imobiliário, com as alterações introduzidas pela Medida Provisória nº 221/34, bem como do Decreto-Lei nº 911, que trata da Alienação Fiduciária.

**DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

       **Cláusula 2ª.** A fim de oferecer garantia das obrigações principais e acessórias constantes deste instrumento, o **FIDUCIANTE** transfere à **FIDUCIÁRIA**, em alienação fiduciária, o bem imóvel identificado na cláusula 1ª deste contrato.

       **Parágrafo primeiro.**Nos termos do art. 23 da Lei nº 9.514, a fim de se constituir a propriedade fiduciária do imóvel descrito na cláusula anterior, proceder-se-á ao registro do presente contrato no competente Registro de Imóveis, junto à escritura do referido imóvel.

       **Parágrafo segundo.**O registro referido no parágrafo anterior será realizado até (.....) após sua assinatura pelas partes.

**DO VALOR DA DÍVIDA E ENCARGOS**

       **Cláusula 3ª.** A **FIDUCIÁRIA** entregará ao **FIDUCIANTE**, através de cheque (Dados e o nome do banco) ou carta de crédito, o valor de R$ (.....) (Valor Expresso), a ser utilizado no pagamento do valor do bem identificado na cláusula 1ª, e que passará a ser devido pelo **FIDUCIANTE**, como principal, à **FIDUCIÁRIA**.

       **Cláusula 4ª.**O **FIDUCIANTE**, por meio deste, confirma-se como devedor da **FIDUCIÁRIA** pelo valor que desta recebeu, consoante determinação da cláusula anterior, obrigando-se desde já a se submeter aos seguintes acréscimos: juros, comissões, correção monetária, imposta sobre operações financeiras incidente sobre este instrumento.

**DAS PRESTAÇÕES E DO PAGAMENTO**

       **Cláusula 5ª.** O valor, totalizando o principal e encargos, fixados nas cláusulas 3ª e 4ª, serão pagos pelo **FIDUCIANTE** em (....) prestações, iguais, sucessivas e mensais, vencendo-se a primeira no dia (....), e as demais parcelas, em dia igual, nos meses subseqüentes ao vencimento da primeira.

**Cláusula 6ª.** Como forma de controlar o pagamento das parcelas devidas pelo **FIDUCIANTE**, a **FIDUCIÁRIA** emitirá em seu favor um boleto contendo avisos-recibos para cada uma das prestações definidas neste instrumento, devendo referido boleto ser apresentado pelo **FIDUCIANTE** quando for efetuar o pagamento de cada parcela, que deverá ser realizado nas seguintes instituições: (Local ou instituições financeiras onde o pagamento deverá ser efetuado). A quitação se dará por autenticação mecânica, equivalendo-se a cada uma das prestações pagas.

       **Cláusula 7ª.**Com o pagamento da dívida e demais encargos, definidos nas cláusulas 3ª e 4ª deste contrato, resolvem-se, consoante determinação do art. 25 da Lei nº 9.514/97, a propriedade fiduciária do imóvel.

**Parágrafo primeiro.** No prazo de trinta dias, a contar da data de liquidação da dívida, o **FIDUCIÁRIO** fornecerá o respectivo termo de quitação ao **FIDUCIANTE**, sob pena de multa em favor deste, equivalente a meio por cento ao mês, ou fração, sobre o valor do contrato.

**Parágrafo segundo.** À vista do termo de quitação de que trata o parágrafo anterior, o oficial do competente Registro de Imóveis efetuará o cancelamento do registro da propriedade fiduciária.

**DA INADIMPLÊNCIA E DA MORA**

       **Cláusula 8ª.** Se vencida, e não quitada qualquer das parcelas do financiamento, constituído em mora o **FIDUCIANTE**, consolidar-se-á, nos termos dispostos no parágrafo primeiro da presente cláusula a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.

**Parágrafo primeiro.**Após o prazo de (.....) do seu vencimento, o **FIDUCIANTE** será intimado, a requerimento da **FIDUCIÁRIA**, pelo oficial do competente Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de quinze dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação, consoante determinação do art. 26, § 1º, da Lei nº 9.514/97.

**Parágrafo segundo.**Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalescerá o contrato de alienação fiduciária.

**Parágrafo terceiro.**Responde o **FIDUCIANTE** pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para a **FIDUCIÁRIA**, nos termos do desta cláusula, até a data em que a **FIDUCIÁRIA** vier a ser imitido na posse

**Parágrafo quarto.**Decorrido o prazo de que trata o parágrafo 1º deste contrato, sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome da **FIDUCIÁRIA**, à vista da prova do pagamento por esta, do imposto de transmissão *inter vivos*.

**Cláusula 9ª.** Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, a **FIDUCIÁRIA**, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o parágrafo quarto da cláusula anterior, promoverá leilão público para a alienação do imóvel, de acordo com o procedimento determinado pelo art. 27 da Lei nº 9.514/97, a fim de obter os valores compreendidos nas cláusulas 3ª e 4ª deste instrumento, compreendidos os valores determinados no § 3º do referido art. 27.

**Parágrafo primeiro.**Para efeito de venda em leilão público, considerar-se-á o valor mínimo do imóvel em R$ (.....) (valor expresso), sendo lícita sua atualização de acordo com o valor de mercado à época do leilão.

**Parágrafo segundo.**O **FIDUCIANTE** pagará à **FIDUCIÁRIA**, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a um por cento do valor a que se refere o parágrafo anterior, computado e exigível desde a data da alienação em leilão até a data em que a **FIDUCIÁRIA**vier a ser imitida na posse do imóvel

       **Cláusula 10ª.** Em ocorrendo a mora do **FIDUCIANTE**, lhe serão cobrados, na data da quitação de sua dívida, encargos à taxa máxima que estiver sendo utilizada pela **FIDUCIÁRIA** e que, em hipótese alguma, será inferior às taxas estipuladas neste instrumento.

**DAS AÇÕES JUDICIAIS**

       **Cláusula 11ª.** Ficarão à mercê da **FIDUCIÁRIA**, as ações e os direitos constantes no Decreto-lei nº 911, de 1969, bem como da lei 9.514, de 1997, e legislação posterior aplicável.

       **Parágrafo único.**Caso seja proposta a ação de cobrança, o **FIDUCIANTE** ficará, também, responsável pelo pagamento das custas, demais despesas e honorários de advogado.

**DA QUITAÇÃO ANTECIPADA**

       **Cláusula 12ª.** Excluindo a situação em que a rescisão antecipada for decorrente de inadimplência, a liquidação deste contrato, antes da data de seu vencimento, fica condicionada à concordância dada pela**FIDUCIÁRIA**.

**DOS AVALISTAS**

       **Cláusula 13ª.** Os AVALISTAS se obrigam da mesma maneira que o **IDUCIANTE**.

**DA RESCISÃO**

       **Cláusula 14ª.** O descumprimento, por qualquer das partes, das cláusulas aqui constantes dará ensejo à rescisão do presente.

**DISPOSIÇÕES GERAIS**

 **Cláusula 15ª.**

Assegura-se ao **FIDUCIANTE**, enquanto adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária;

       **Cláusula 16ª.**Nos termos do art. 38 da Lei nº 9.514/97, o presente instrumento particular tem o caráter de escritura pública para todos os fins de Direito.

**DO FORO**

**Cláusula 17ª.** Para dirimir quaisquer controvérsias oriundas do CONTRATO, as partes elegem o foro da comarca de (............);

Por estarem assim justos e contratados, firmam o presente instrumento, em duas vias de igual teor, juntamente com 2 (duas) testemunhas.

(Local, data e ano).

(Nome e assinatura do Representante legal da FIDUCIÁRIA)

(Nome e assinatura do FIDUCIANTE)

(Nome e assinatura do Avalista 1)

(Nome e assinatura do Avalista 2)

(Nome, RG e assinatura da Testemunha 1)

(Nome, RG e assinatura da Testemunha 2)

NOTA

1. Em se tratando de pessoa jurídica, após a denominação colocar: "C.N.P.J nº (...........), com Inscrição Estadual nº (............), sediada na Rua (.....................), nº (....), bairro (..........), Cidade (...............), Cep nº (..............), no Estado (....);"

2. A Alienação Fiduciária rege-se pelos disposto no Decreto-lei nº 911 de 01/10/1969. A lei nº 9514/97 trata da alienação fiduciária de coisa imóvel.

3. Os possíveis contratantes foram alterados pela Medida Provisória nº 221 de 1º de outubro de 2004, no artigo 27 § único dando a seguinte redação:

“A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no SFI, podendo ter como objeto bens enfitêuticos, hipótese em que será exigível o pagamento do laudêmio se houver a consolidação do domínio útil no fiduciário”