

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE BENS IMÓVEIS, através de Recursos Oriundos de Fundo Comum de Grupo de Consórcios e Pacto Adjeto de Constituição e Alienação da Propriedade Fiduciária em Garantia, que nestas condições fazem, como **OUTORGANTES VENDEDORES JAIRO FERNANDO DA SILVEIRA**; como **ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS e CREDORA FIDUCIÁRIA**, a **HERVAL ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA.**; e como **OUTORGADOS COMPRADORES, CONFITENTES DEVEDORES E FIDUCIANTES**, **ÉVERTON CORRÊA FIRME** e sua esposa **MELISSA RESENDE MACIEL FIRME**, **possuidores da Cota 660 do Grupo 1016**, na forma abaixo expressa:

S A I B A M quantos este instrumento particular, com força de escritura pública, virem ou conhecimento dela tiverem, que, aos **23 dias do mês de outubro do ano de dois mil e treze (2013)**, nesta cidade de Dois Irmãos, do Estado do Rio Grande do Sul, firmada na forma do Art. 23, combinado com o Art. 38, ambos da Lei n. 9.514, de 20 de novembro de 1997, com as alterações introduzidas pela Lei n. 10.931, de 02 de agosto de 2004 e pela Lei n. 11.076, de 30 de dezembro de 2004, em que são partes:

CAPITULO I **DAS PARTES CONTRATANTES**

1.1- OUTORGANTE(S) VENDEDOR(A)(ES): JAIRO FERNANDO DA SILVEIRA, brasileiro, solteiro, filho de Valdir Alves da Silveira e Selina Victoria da Silveira, nascido em 28/01/1962, industrial, portador da CNH 00571462007, expedida pelo DETRAN/RS em 15/04/2009, inscrito no CPF sob nº 464.495.749-68, residente e domiciliado na Rua Dos Cedros, nº 88, Bairro Cinco Colonias, na cidade de Canoas, RS, doravante denominados abreviadamente de **VENDEDORES**;

1.2- OUTORGADO(S) COMPRADOR(A)(ES), CONFITENTE(S) DEVEDOR(A)(ES) e FIDUCIANTE(S): ÉVERTON CORRÊA FIRME, brasileiro, filho de Generoso Henrique Firme e Maria Shirley Corrêa Firme, nascido em 01/02/1977, aeronauta, portador da CNH 01399083604, expedida pelo DETRAN/SC em 21/02/2012, inscrito no CPF sob nº 891.113.700-68, e sua esposa **MELISSA RESENDE MACIEL FIRME**, brasileira, filha de Erico Dias Maciel e Maria Irlei Resende Maciel, nascida em 23/01/1980, estudante, portadora da CI/RG 9054394111, expedida pela SSP/RS em 17/10/2007, inscrita no CPF sob nº 002.017.690-26, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, desde 02/08/2007, ambos residentes e domiciliados na Av. Cristovão Colombo, nº 3870, apto 504, Bairro Higienópolis, na cidade de Porto Alegre, RS, que, desde já, se comprometem comunicar à **ADMINISTRADORA** qualquer alteração nos elementos de sua qualificação e endereço, no prazo máximo de quinze (15) dias após a

ocorrência, doravante denominados abreviadamente de **COMPRADOR(A)(ES)** e ou **DEVEDOR(A)(ES)**.

1.3- DEVEDOR(A)(ES) SOLIDÁRIO(S): PEDRO JAVIER SOLÉ JACQUES, brasileiro, solteiro, filho de Pedro Roza Jacques e Ana Maria Solé Jacques, nascido em 19/04/1981, aeronauta, portador da CNH 00634570116, expedida pelo DETRAN/RS em 08/07/2009, inscrito no CPF sob nº 959.692.170-34, residente e domiciliado na Rua Cleveland, nº 206 apto 605, Bairro Santa Teresa, na cidade de Porto Alegre, RS, que, desde já, se comprometem comunicar à **ADMINISTRADORA** qualquer alteração nos elementos de sua qualificação e endereço, no prazo máximo de quinze (15) dias após a ocorrência.

1.4 - ADMINISTRADORA DO CONSÓRCIO E CREDORA FIDUCIÁRIA: HERVAL ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA., brasileira, sociedade empresária limitada, com sede e domicílio na Rodovia BR 116, km 224, nº 7070, Bairro Portal da Serra, Dois Irmãos, RS, inscrita no CNPJ sob nº 73.516.106/0001-16, neste ato representada por seu procurador, **ABELARDO LUIZ DE OLIVEIRA NETO**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da CI/RG 3085332033, expedida pela SJS/RS, em 01.09.1999, inscrito no CPF sob Nº.235.115.400-20, com domicílio profissional no endereço acima mencionado, nos termos da procuração lavrada às fls. 179 a 179V^o, do Livro Nº. 098, de Procurações em 22/Março/2010, no Serviço Notarial de Dois Irmãos, onde arquivada, declarando o procurador, sob as penas da lei, estarem em pleno vigor todos os poderes outorgados no instrumento referido, doravante denominada abreviadamente de **ADMINISTRADORA** e ou **CREDORA**.

CAPITULO II

DO OBJETO DO PRESENTE INSTRUMENTO E FORMA DE SUA AQUISIÇÃO

2.1- O(a)s VENDEDOR(A)(ES) declara(m) ser(em), a justo título, senhor(es) e legítimo(s) possuidor(es) do domínio e da posse do imóvel a seguir caracterizado:

2.1.1- Lote urbano nº 13, na rua Dos Cedros, na quadra "I" do Bairro Cinco Colonias, em Canoas, RS, no quarteirão formado pelas Ruas: Dos Cedros (Antiga Rua da Ligação "A"), de Distribuição "A" e Araçá, com área superficial de (300m²), confrontando: ao Leste, onde faz frente na extensão de (12m), com a rua Dos Cedros (Antiga Rua da Ligação "A"); ao Oeste, onde faz fundos, na extensão de (12m), com o lote nº 12 da mesma quadra; ao Sul, na extensão de (25m), com o lote nº 14 da mesma quadra e ao Norte, na extensão de (25m), com a rua de Distribuição "A" com a qual forma esquina. Sobre o imóvel foi construído um prédio de alvenaria sob nº 88 da rua Dos Cedros, com a área de (49,82m²), no Bairro Cinco Colonias; posteriormente sofreu um aumento de alvenaria, com a área de (124,40m²), passando o mesmo a possuir a área total de (174,22m²). **Origem:** Matrícula número

20.898, do livro 2-RG, de 23 de dezembro de 1981, do Registro de Imóveis da Comarca de Canoas, RS.

2.2- DECLARAÇÃO DO(A)(S) VENDEDOR(A)(ES): O(A)(S) **VENDEDOR(A)(ES)** declara(m) ainda, solenemente, para todos os efeitos de direito civil e penal que:

2.2.1- Inexiste ao encargo dos mesmos, responsabilidades oriundas de tutela, curatela ou testamentária, e que não respondem pessoalmente a quaisquer ações reais, pessoais, reipersecutórias, reivindicatórias, arrestos, embargos, depósitos, seqüestros, protestos, falências, concordata, recuperação judicial e/ou concurso de credores, dívidas fiscais, judiciais e extrajudiciais, penhoras ou execuções, nada existindo que possa comprometer os imóveis objeto da presente transação e a garantia em alienação fiduciária constituída em favor da **CREDORA**;

2.2.2- Até o presente momento, inexiste em seus nomes, com referência ao(s) imóvel(is) transacionado(s), qualquer débito de natureza fiscal, condominiais (se for o caso), bem como impostos, taxas, contribuições e tributos, assumindo, em caráter irretratável, a responsabilidade exclusiva por eventuais débitos de tal natureza que possam ser devidos até a presente data.

2.2.3- outrossim, declaram que não estão sujeitos às prescrições das leis previdenciárias brasileiras, bem como as disposições regulamentares da Secretaria da Receita Federal, uma vez que não estão vinculados à Previdência Social, quer como contribuinte na qualidade de empregadores, quer como produtores rurais; bem como que não se encontram enquadrados, nem equiparados como empresa, e em qualquer outra norma da legislação vigente que os coloquem como sujeitos a apresentação de comprovante de inexistência de débitos com o INSS e da Receita Federal, exigível para a prática do ato que se realiza através do presente instrumento, estando assim dispensados da apresentação das Certidões Negativas do INSS e da Receita Federal, nessa qualidade.

CAPITULO III

DA COMPRA E VENDA, DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO

3.1- Que, se encontrando o imóvel(is), tal(is) como se descreve(m), desembaraçado e livres de quaisquer ônus reais ou de responsabilidades pessoais, o(a)(s) **VENDEDOR(A)(ES)** contrataram com o(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)**, vendendo(s), como efetivamente vende(m), sem limitação(ões) de espécie alguma, pelo preço certo e justo de **R\$ 295.000,00 (duzentos e noventa e cinco mil reais)**, para pagamento da seguinte forma:

a- R\$ 295.000,00 (duzentos e noventa e cinco mil reais), a ser pago ao(s) **VENDEDOR(A)(ES)** pela **ADMINISTRADORA**, em virtude de financiamento imobiliário concedido ao(s) **COMPRADOR(A)(ES)**, resultante da utilização da carta crédito decorrente da contemplação havida no dia **14 de agosto de 2013**, da cota nº **660**, do grupo **1016**, desta, que será pago através de depósito na conta nº

01000868-5, Agência: 3625 do Banco Santander, titulada em nome do(a)(s) vendedor(a)(es), no prazo de até setenta e duas (72) horas úteis, contadas da apresentação na sede da **ADMINISTRADORA** deste instrumento, devidamente registrado no Cartório de Registros de Imóveis competente, acompanhado da respectiva certidão de ônus reais com o registro do gravame de alienação fiduciária em favor desta. Do valor acima mencionado, o(a)(s) **VENDEDOR(A)(ES)** dão, plena, geral, rasa e irrevogável quitação de pagos e satisfeitos, para não mais repetir ou reclamar em relação ao mesmo, seja a que tempo ou título for.

3.2- Que, por essa modalidade de pagamento do preço da compra e venda, o(a)(s) **VENDEDOR(A)(ES)** dão plena, geral e irrevogável quitação, nada mais havendo a reclamar ou receber, com relação a esta venda e desde já transmitem ao(s) **COMPRADOR(ES)**, por força deste instrumento e melhor forma em direito, toda a posse, o domínio, os direitos e ações que exerciam até a presente data, sobre os declarados imóveis; que, se obrigam a ter a presente compra e venda, para sempre boa, firme e valiosa, em todo o tempo, a responderem pela evicção na forma de lei, pondo-o a paz e a salvo de quaisquer dúvidas ou contestações futuras.

3.3- Todos os tributos incidentes sobre os imóveis, de que se trata este instrumento, até a presente data, correm por conta do(a)(s) **VENDEDOR(A)(ES)**, ainda que venham a ser lançados ou cobrados futuramente, sendo de exclusiva responsabilidade do(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)**, os que forem doravante devidos, comprometendo-se este na hipótese de não ter sido procedido previamente, a cadastrar os imóveis, em seu nome, no Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal, no prazo máximo de trinta (30) dias, após o registro deste instrumento.

3.4- A **ADMINISTRADORA** não se responsabiliza pelas declarações prestadas pelo(a)(s) **VENDEDOR(A)(ES)** e/ou **COMPRADOR(A)(ES)**, nem por eventuais dívidas, dúvidas, arrestos, seqüestros, penhoras ou quaisquer ônus que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel objeto desta transação, ficando claro, portanto, a sua qualidade de mero Agente Financeiro.

CAPÍTULO IV **DAS CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO** **DA QUOTA, DA CONFISSÃO DA DÍVIDA – MÚTUO, DA MORA E** **INADIMPLEMENTO.**

4.1- O(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)**, doravante denominado simplesmente **DEVEDOR(A)(ES)**, declara(m) o que segue:

4.1.1- DA QUOTA: Que, é subscritor(a)(es) da Cota número **660** do Grupo **1016**, do Consórcio de Imóveis, administrado pela **CREDORA**, contemplada na assembléia realizada no dia **14 de agosto de 2013**, com o valor da Carta de Crédito, correspondente naquela data a **R\$ 423.858,97 (quatrocentos e vinte e três mil, oitocentos e cinquenta e oito reais e noventa e sete centavos)**, aplicado

financeiramente, nos termos da legislação vigente, cujos rendimentos até a data de 17/10/2013 é de **R\$ 3.306,82**, utilizado da seguinte forma:

a) A importância de **R\$ 127.157,69 (cento e vinte e sete mil, cento e cinquenta e sete reais e sessenta e nove centavos)** utilizados à título de lance embutido.

b) A importância de **R\$ 295.000,00 (duzentos e noventa e cinco mil reais)**, no pagamento parcial do preço da compra e venda do imóvel, conforme item "3.1letra a".

c) A importância de **R\$ 2.232,30 (dois mil, duzentos e trinta e dois reais e trinta centavos)** no pagamento de despesas com esta escritura, além de emolumentos, despesas de avaliação e outras que se fizeram necessárias. Na hipótese de haver, ainda, saldo credor em favor do(a)s **DEVEDOR(A)(ES)**, o mesmo será aplicado na quitação de parcelas vincendas na ordem inversa do plano e/ou pagamento da averbação/registro deste instrumento na matrícula do imóvel. No entanto, não sendo este suficiente, o(a)s **DEVEDOR(A)(ES)**, deverá(ao) complementar o pagamento com recursos próprios.

4.1.2- DA CONFISSÃO DA DÍVIDA: O(A)(S) **DEVEDOR(A)(ES)** se declara(m) e confessa(m) devedor(a)(es) da **CREDORA**, do percentual que falta amortizar, equivalente a **46,5606%**, por já ter sido pago o valor correspondente a **53,4394%**, cuja dívida é de **R\$ 244.694,21 (duzentos e quarenta e quatro mil, seiscentos e noventa e quatro reais e vinte e um centavos)**, por abranger o valor da quota, acrescido das taxas contratuais, inclusive de administração e de fundo de reserva, conforme disposto no Contrato de Adesão, o qual deverá ser amortizado, na proporção atual de **0,9634%** ao mês, ressalvadas alterações posteriores, com vencimento de cada parcela na segunda quinta-feira de cada mês ou outra data, que será comunicada com antecedência mínima de sessenta dias, sendo que o vencimento da última parcela ocorrerá no **mês de dezembro do ano de dois mil e dezoito (12/2018)**, salvo antecipação de parcelas. Todos os pagamentos deverão ser efetuados na forma convencionada no Contrato de Consórcio, de cujo teor, neste ato, o(a)s **DEVEDOR(A)(ES)** declara(m) ter(em) pleno conhecimento em sua totalidade, tanto no que tange a seus direitos como a suas obrigações, ficando esclarecido que os pagamentos são mensais e consecutivos, reajustáveis na forma prevista pelo Banco Central do Brasil e pelo Contrato de Adesão ao Grupo de Consórcio, já referenciado, ou seja, corrigidos pela variação do Índice Nacional do Custo da Construção – INCC/FGV, fornecido pela Fundação Getulio Vargas;

4.1.3- o débito do(a)s **DEVEDOR(A)(ES)**- saldo devedor, em razão de sua participação no grupo, descrito anteriormente - item "4.1.2" desta mesma cláusula -, correspondente a **sessenta e duas (62) parcelas mensais**, reajustáveis, conforme sistema previsto no Contrato de Participação em Consórcio, pelo Índice Nacional do Custo da Construção – INCC/FGV, fornecido pela Fundação Getulio Vargas.

4.2- DO REAJUSTE MONETÁRIO. Objetivando a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro inicial do financiamento, o valor da dívida desta quota, será reajustado monetariamente tomando-se por base a variação do Índice Nacional do

Custo da Construção – INCC/FGV, fornecido pela Fundação Getulio Vargas, adotando-se este como base de cálculo para o reajustamento das parcelas mensais, cujo cálculo será feito mês a mês, de forma cumulativa e composta, portanto, com incidência mensal, porém, com aplicação anual ou período inferior, caso legalmente autorizado.

4.2.1- O(A)(S) **DEVEDOR(A)(ES)** declara(m) ter(em) pleno conhecimento de que, atualmente, o reajuste monetário da dívida, calculado pela variação do índice eleito, tem periodicidade anual, aplicável ao Grupo de Consórcio de que faz parte a quota. Entretanto, havendo alteração na legislação que rege a periodicidade de aplicação do índice de atualização do valor da dívida, reduzindo o período de aplicação de sua correção, o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** concorda(m), desde já, em caráter irrevogável e irretratável, que o reajuste monetário passará, automaticamente, a ser feito no menor prazo que for permitido ou admitido.

4.2.2- No caso da extinção do INCC/FGV ou da vedação de seu uso, as partes estabelecem, desde já, que o reajuste da dívida permanecerá em vigor, utilizando-se para o cálculo, substitutiva e automaticamente o índice que venha a ser criando para financiamento pelo Sistema de Consórcio de Bens Imóveis ou que se aproximar a variação do Custo da Construção.

4.3- Todos os pagamentos deverão ser efetuados na forma convencionada no contrato de consorcio, cujo teor neste ato declaram ter conhecimento em sua totalidade, no que tange a seus direitos e obrigações, ficando esclarecido que os pagamentos são mensais e reajustáveis na forma prevista pelo Banco Central do Brasil e Contrato de Adesão ao Grupo de Consorcio, já referenciado, ou seja, corrigidos pelo mesmo índice de variação do Índice Nacional do Custo da Construção - INCC/FGV, fornecido pela Fundação Getulio Vargas.

4.4- DA LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA. É facultado ao(s) **DEVEDOR(A)(ES)** o direito à liquidação antecipada de dívida, sendo esta composta pelo saldo devedor e atualizada conforme disposto nesta escritura.

4.4.1- DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA. É assegurado ao(s) **DEVEDOR(A)(ES)** em situação regular com suas obrigações, a realização de amortizações extraordinárias para redução do valor e prazo da dívida.

4.5- DA MORA E INADIMPLEMENTO. Fica expresso que caso ocorra o inadimplemento contratual do(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, resultante do não pagamento de quaisquer parcelas mensais, complementares, valores pagos a menor, reajustes de saldo de caixa ou outros, relativos às quotas já mencionadas, ocorrerá também o vencimento antecipado de toda dívida em aberto e se fará igualmente exigível, nos termos da legislação em vigor, ficando ainda o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** sujeito a pagar à **CREDORA**, de imediato, pelo simples fato de se verificar a mora e inadimplemento, os seguintes encargos:

4.5.1- Juros de um por cento (1%) ao mês ou fração de mora de atraso, além de multa moratória, irredutível, de dois por cento (2%), calculados sobre o valor devido e não pago, atualizado até a data do efetivo pagamento ou da purgação da mora;

4.5.2- Pelo fato de já estar na posse do imóvel pagará ainda a importância equivalente a um por cento (1%) ao mês ou fração de mês, incidente sobre o valor de avaliação do imóvel indicados no leilão, a título de taxa de ocupação, computado e exigível desde a data do leilão até a data em que a **CREDORA**, ou seus sucessores, vier a ser emitido na posse dos mesmos, conforme determina o Art. 37, letra "a", da Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004, a qual altera o inciso VI, do Art. 24, da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997.

4.5.3- A partir do vencimento de qualquer parcela, não paga e ou do descumprimento de qualquer obrigação, por prazo de carência superior a trinta (30) dias, aplicar-se-ão as disposições relativas à Constituição e Alienação Fiduciária, na forma prevista no CAPÍTULO V, do presente.

CAPITULO V

DA CONSTITUIÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA SOBRE BEM IMÓVEL E DE SUA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

5.1- Por este instrumento e na melhor forma de direito, através de livre entendimento entre **DEVEDOR(A)(ES)** e **CREDORA** e com fundamento no disposto no Art. 22 e seguintes da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997 e suas alterações posteriores, fica instituída a propriedade fiduciária, mediante a alienação fiduciária ora feita pelo(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** em favor da **CREDORA**, do imóvel que adquiriu por este instrumento e descritos no CAPÍTULO II.

5.2- Como garantia do cumprimento da obrigação de pagamento da dívida declarada no CAPÍTULO IV e de todas as demais obrigações assumidas no Contrato de Adesão ao Grupo de Consorcio e nesta Escritura, o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, com objetivo de garantia real, contratou a transferência à **CREDORA**, da propriedade resolúvel da totalidade dos imóveis descritos, abrangida a posse indireta, com todas as acessões, construções ou melhoramentos já existentes ou que vierem a ser agregadas, independentemente da área construída efetivamente averbada na presente matrícula, renunciando os devedores, através deste ato, à pretensão a quaisquer direito ou indenização pelos acréscimos de construções não averbadas, permanecendo o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** com a posse direta sobre os ditos imóveis, cuja garantia fiduciária vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do débito e seus respectivos encargos, inclusive atualização de valores e todas os demais encargos assumidos por este instrumento, permanecendo íntegra até que o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** cumpra(m) integralmente todas as obrigações contratuais e legais vinculadas ao presente negócio, obrigando-se a ter esta alienação fiduciária para sempre boa, firme e valiosa, em todo tempo, para que produza seus desejados efeitos jurídicos.

5.2.1- Nos termos do disposto nos parágrafos 4º e 5º, do Art. 27, da Lei n. 9.514/97, o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** jamais haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo aquelas autorizadas pela **CREDORA**.

5.2.2- No prazo de noventa (90) dias, contados da comunicação da **CREDORA**, o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** deverá reforçar a garantia, se esta se deteriorar, desaparecer ou diminuir por qualquer razão, de modo a passar a ser inferior ao saldo devedor.

5.3- DO DIREITO ASSEGURADO A(O)(S) DEVEDOR(A)(ES). Fica assegurado ao(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, enquanto adimplente, a livre utilização por sua conta e risco, do imóvel adquirido e objeto desta alienação fiduciária, para os efeitos do Inciso V, Art. 24, da Lei n. 9.514/97.

5.3.1- O(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** obriga-se a manter o imóvel no estado de conservação caracterizado na data deste instrumento, conforme respectivo laudo de avaliação de vistoria, além de se obrigar a guardá-lo, podendo executar apenas benfeitorias necessárias a esta finalidade e pagar pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos, inclusive tributários, que incidam ou venham a incidir sobre o referido imóvel ou que sejam inerentes à garantia, tais como Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, seguro contra danos, dentre outros.

5.3.2- Fica(m) o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** ainda, obrigado a manter o imóvel em perfeito estado de segurança e habitabilidade, bem como a fazer às suas custas, dentro do prazo de notificação que lhe foi feita, as obras de reparo necessário, bem como as obras que forem solicitadas pela **CREDORA** para a preservação da garantia, vedada, entretanto, a realização de obras de demolição, alteração ou acréscimo, sem prévio e expresse consentimento da **CREDORA**, manifestado por escrito. Para a constatação do exato cumprimento desta cláusula, fica assegurada à **CREDORA** a faculdade de, em qualquer tempo, vistoriar o imóvel.

5.3.3- A **CREDORA** reserva-se o direito de a qualquer tempo, exigir os comprovantes de pagamentos dos encargos fiscais e/ou tributários, ou quaisquer outras contribuições relativas ao imóvel.

5.4- Desta forma, havendo integral adimplemento contratual por parte do(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, com a liquidação da dívida, devidamente atualizada pelo índice previsto e juntamente com todos os encargos contratados, o termo de quitação geral a lhe ser fornecido pela **CREDORA** será o documento hábil para a averbação no Registro de Imóveis competente, da referida quitação e da conseqüente consolidação da plena propriedade do imóvel em nome do(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, na qualidade de **COMPRADOR(A)(ES)**.

5.5- Entretanto, vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, não sendo a mesma purgada em tempo hábil, consolidar-se-á a plena propriedade, em nome da **CREDORA**, nos termos do disposto no Art. 26, da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, após cumpridos os procedimentos previstos nos Parágrafos 1º e 7º, do citado artigo, acrescido da nova redação do Parágrafo 7º, da Lei 10.931/04, nos termos que seguem:

5.5.1- O(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, serão intimados, a requerimento da **CREDORA**, pelo Oficial do competente Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de quinze (15) dias, a(s) prestação(ões) vencida(s) e as que vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributários, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação, incluídos honorários advocatícios.

5.5.2- DO PRAZO DE CARÊNCIA. Fica estabelecido um prazo de carência de trinta (30) dias, contados do vencimento de qualquer parcela mensal ou diferença de parcela, não paga, e ou o descumprimento de qualquer obrigação assumida no Contrato de Adesão ao Grupo de Consorcio e nesta Escritura, findo o qual a **CREDORA** ou seu cessionário, poderá iniciar os procedimentos judiciais ou extrajudiciais que entender cabíveis e, mesmo que não concretizados, o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, se pretender purgar a mora, deverá fazê-lo com o pagamento das prestações vencidas e não pagas e as que se vencerem no curso da intimação, incluindo neste juros de moratórios, multa e demais encargos, bem como as despesas de cobrança e de intimação, honorários advocatícios à razão de vinte por cento (20%) sobre o saldo inadimplido, inclusive tributos, contribuições condominiais, se for o caso, e associativas.

5.5.3- Na hipótese do(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído se encontrarem em outro local, incerto e não sabido, o Oficial certificará o fato, cabendo então ao oficial do competente Registro de Imóveis promover a intimação ou notificação por edital, publicado pelo menos por três (03) edições consecutivas em um dos jornais de grande circulação local ou noutro da comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa com circulação diária.

5.6- Purgada a mora no Registro de Imóveis, com o pagamento das parcelas em atraso e seus respectivos encargos, convalidará o contrato de alienação fiduciária.

5.6.1- Eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação será acrescido à parcela seguinte de sua apuração, obrigando o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, desde já, a efetuar então o seu integral pagamento.

5.6.2- O Oficial do Serviço Registral, nos três (03) dias seguintes à purgação da mora, deverá entregar à **CREDORA** as importâncias recebidas, correspondentes ao débito, excluídos os emolumentos registraes, compensando-se à **CREDORA** o depósito antecipado de preparo previsto no artigo 14, da Lei n. 6.015/73. Desta forma, a **CREDORA**, ao requerer ao Registro de Imóveis a intimação do(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, deverá(ão) depositar previamente os valores correspondentes às despesas de intimação, os quais serão posteriormente compensados.

5.7- Não ocorrendo a purgação da mora, no prazo assinalado, ou seja, após quinze (15) dias da intimação a ser feita pela **CREDORA** ao(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, sem que tenha sido paga a dívida, o Oficial do competente Registro de Imóveis,

certificando este fato, promoverá, à vista da prova do pagamento, pela **CREDORA**, do Imposto de Transmissão Inter-vivos, o registro na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade plena, em nome da **CREDORA**.

5.8- Que, o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** se obriga com relação ao imóvel, objeto da alienação fiduciária:

5.8.1- Pela sua boa conservação e asseio;

5.8.2- A pagar regularmente todos os impostos, taxas ou outros tributos que incidirem sobre o imóvel, durante o prazo contratual;

5.8.3- A satisfazer todas as exigências das autoridades administrativas e sanitárias;

5.8.4- A não aliená-lo, bem como não constituir qualquer outra modalidade de garantia sobre o mesmo, sem o prévio e expresso consentimento da **CREDORA**, sob pena de ser considerada vencida antecipadamente toda dívida, sem prejuízo da aplicação das sanções previstas no Art. 171, Parágrafo 2º, I, do Código Penal, conforme faculta a Lei 10.931/04;

5.8.4.1- O(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** somente poderá(ao) transmitir os direitos e obrigações de que seja titular sobre o imóvel, desde que haja previa e expressa anuência da **CREDORA** e que o adquirente se sub-rogue integralmente todos os direitos e obrigações previstas neste instrumento

5.9- O(a)(s) **VENDEDOR(A)(ES)** e o(s) **DEVEDOR(A)(ES)** declara(m) sob as penas da Lei, que o imóvel não se encontram locados e que, na eventualidade de o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** locá-lo, referida locação será de sua exclusiva responsabilidade, sem aquiescência da **CREDORA**, obrigando-se o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, como possuidor direto, sob pena de vencimento antecipado de toda dívida, a incluir no contrato de locação que vier a celebrar, cláusula expressa em que o(s) locatário(s) terá(ão) ciência inequívoca das seguintes situações:

a- que, sobre o imóvel foi constituída a alienação fiduciária, em garantia de financiamento contratado junto a **ADMINISTRADORA**, pelo Sistema de Alienação Fiduciária, previsto na Lei 9.514/97 e suas alterações posteriores, razão pela qual os locadores são apenas possuidores diretos do imóvel locado;

b- o imóvel é de propriedade fiduciária da **CREDORA**;

c- eventual indenização por benfeitorias, qualquer que seja a natureza, integra para todos os efeitos o valor do lance do vencedor em leilão;

d- eventual indenização por benfeitorias, qualquer que seja a natureza, somente poderá ser pleiteado perante o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, como locador;

e- qualquer ocupante do imóvel está sujeito aos efeitos da ação de reintegração de posse, prevista no Art. 30, da Lei 9.514/97 e Lei 10.931/04, independentemente de sua intimação ou citação;

f- não ocorre na hipótese o direito de preferência e/ou de continuidade da locação, ocorrendo à consolidação da plena propriedade em nome da **CREDORA** e/ou a alienação dos imóveis a terceiros em leilão público extrajudicial;

g- a não anuência à locação pela **CREDORA**, como proprietária fiduciária, não a obriga a respeitar a locação;

h- o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, na condição de locador, observará ainda que, caso o(s) locatário(s) seja(m) casado(s), deverá obrigatoriamente haver a anuência do cônjuge no contrato de locação;

5.9.1- Se o imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com prazo de trinta (30) dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito da **CREDORA**, devendo a denúncia ser realizada no prazo de noventa (90) dias a contar da data da consolidação da propriedade da **CREDORA**.

5.10- O prazo de vigência da alienação fiduciária, ora constituída é igual ao prazo final para pagamento do saldo devedor da cota, declarando no CAPÍTULO IV, ficando expresso entretanto que a garantia vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do valor financiado, nas condições previstas e cumprimento de todas as obrigações ora convencionadas.

5.10.1- O(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** está ciente e concorda que o crédito da **CREDORA** poderá ser cedido ou transferido, no todo ou em parte, hipótese em que a propriedade fiduciária do imóvel objeto da garantia será transmitida ao novo credor, ficando este sub-rogado em todos os direitos, ações e privilégios, inclusive seguros.

CAPÍTULO VI DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL

6.1- Após a consolidação da plena propriedade do(s) imóvel(is), que deixou de ser resolúvel, em nome da **CREDORA**, por força da mora não purgada e transformada em inadimplemento absoluto, esta promoverá leilão público, que sempre deverá ser extrajudicial, para a sua alienação a terceiros, nos exatos termos do disposto neste instrumento

6.2- O primeiro leilão público se realizará dentro de 30 (trinta) dias, contados da data do registro da consolidação da plena propriedade, não mais resolúvel, em nome da **CREDORA**, tendo sempre como referencial, no primeiro leilão, o valor do imóvel, devidamente atualizado, na forma estabelecida neste instrumento.

6.3- O segundo leilão público, se necessário, se realizará dentro de quinze (15) dias, contados da data do primeiro leilão, tendo como referencial, neste caso, o valor da dívida e as despesas a ela vinculadas.

6.4- O leilão público (primeiro e segundo) será anunciado através de edital único, com prazo de dez (10) dias, contado da primeira divulgação, publicado três (3) edições consecutivas, ao menos, em um dos jornais de maior circulação do local de situação do imóvel ou noutro de Comarca de fácil acesso, se no local do imóvel não houver publicação com circulação diária.

6.5- Do leilão será lavrado ata pela **CREDORA**, subscrita por representante legal desta e pelo leiloeiro, circunstanciando todos os fatos e ocorrências, a qual

ficará arquivada na empresa para conhecimento do(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, caso tenha interesse e para os efeitos legais.

6.5.1- Para estes efeitos, a **CREDORA** poderá manter um Livro de Registros de Atas, para esta finalidade ou lavrá-la em instrumentos avulsos a seu critério.

6.6- Nos cinco dias que se seguirem à venda dos imóveis, em leilão, a **CREDORA** entregará ao(s) **DEVEDOR(A)(ES)** a importância que sobejar, considerando-se nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias úteis, depois de deduzidos os valores da dívida, das despesas e dos encargos de que tratam os Parágrafos 2º e 3º, do Art. 27, da Lei 9.514/97, fato este que importará em recíproca quitação, não se aplicando, no caso, o disposto na parte final do Art. 1.219, do Código Civil, podendo tal diferença ser depositada em conta corrente do(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**.

6.7- Para efeitos do disposto na parte final do item anterior, a **CREDORA** manterá à disposição do(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** a correspondente prestação de contas pelo período de doze (12) meses, contados da realização do leilão em que ocorreu a venda.

6.8- Entretanto, se no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor da dívida, das despesas decorrentes da mora, do prêmio de seguro, dos demais encargos legais, inclusive tributos, honorários advocatícios e contribuições condominiais quando for o caso, a **CREDORA** estará exonerada da obrigação de vender o(s) imóvel(is) por meio de público leilão e o(s) venderá após nova avaliação, por valor(es) e condições compatíveis a prática de mercado. O resultado desta venda será abatido do saldo devedor do(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** e, em caso de haver excedente em favor destes, será procedido na forma do item 6.6, deste instrumento. No entanto, caso persista ainda saldo devedor, este será cobrado pela **CREDORA**, em procedimento judicial próprio, do(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** e/ou de seu(ua) fiador(a)(es) ou devedor(a)(es) solidário(a)(s) até que o seu integral pagamento, nos termos do Parágrafo 6º, do Artigo 14, da Lei 11.795/08.

6.9- A **CREDORA**, já como titular da propriedade plena e não resolúvel, transmitira o domínio e a posse, indireta ou direta dos imóveis, ao licitante vencedor.

6.10- O(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** deverá(m) restituir(em) o(s) imóvel(is), deixando-o livre e desimpedido de pessoas e coisas, dentro do prazo de trinta (30) dias, contados da data da consolidação da plena propriedade, em nome da **CREDORA**, pelo inadimplemento contratual, conforme disposto no item 6.1, deste Capítulo, sob pena de pagar à **CREDORA**, ou àquele que o tiver adquirido em leilão, da penalidade diária prevista no Capítulo IV, item item 4.5.2, como definido neste instrumento, sem prejuízo de sua responsabilidade 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 à **CREDORA**, nos termos do Art. 27, até a data em que o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** vier a ser imitado na posse.

6.11- Não ocorrendo à desocupação do imóvel no prazo e na forma ajustada, a **CREDORA**, seus eventuais cessionários ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel em leilão, poderá requerer a reintegração de sua posse, sendo concedida a ordem judicial de desocupação, esta deverá ocorrer no prazo máximo de sessenta (60) dias, desde que comprovada, mediante certidão da matrícula do imóvel, a consolidação da plena propriedade em nome da **CREDORA**, ou do registro do contrato celebrado em decorrência do leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse.

6.12- Aplica-se, ainda, à presente alienação fiduciária, as normas dos artigos 28 a 33, da Lei n. 9.514/97 e demais disposições nela constantes.

6.13- Para os efeitos de venda do imóvel, em primeiro público leilão, é atribuído ao mesmo o valor de **R\$ 295.000,00 (duzentos e noventa e cinco mil reais)**, valor este que deverá ser atualizado de acordo com a variação do índice Nacional do Custo da Construção – INCC, fornecido pela Fundação Getulio Vargas.

6.14- **DAS BENFEITORIAS:** Qualquer acessão ou benfeitoria quer seja útil, voluptuárias ou necessária, que o(a)s **DEVEDOR(A)(ES)** deseje efetuar as suas expensas, deverá ser notificada à **CREDORA**, excetuada a hipótese das que houverem sido previstas por esta escritura, obrigando-se o(a)s **DEVEDOR(A)(ES)** a obter(em) as licenças administrativas necessárias, a Carta de Habite-se, a Certidão Negativa junto ao Órgão Previdenciário e a promover as necessárias averbações junto ao Registro Imobiliário, com a anuência da **CREDORA**, em cuja averbação deverá ser consignado o valor do custo da obra, a ser agregado ao do terreno, sendo que, em quaisquer hipóteses, integrarão o imóvel e seus valores para fins de realização de leilão público.

6.14.1- Na hipótese da propriedade dos imóveis alienados fiduciariamente consolidada em nome da **CREDORA**, a indenização por benfeitorias nunca será superior ao saldo que sobejar depois de deduzidos todo o saldo da dívida e demais acréscimos legais, sendo que, não havendo a venda dos imóveis no leilão, não haverá qualquer direito de indenização pelas benfeitorias.

CAPITULO VII DAS DESPESAS DERIVADAS

7.1- O(a)s **DEVEDOR(A)(ES)** responde(m) por todas as despesas decorrentes da presente compra e venda e do financiamento com alienação fiduciária em garantia, inclusive as relativas à obtenção de Certidões Negativas necessárias ao ato e as necessárias para aprovação de crédito, do pagamento do imposto de transmissão, emolumentos e/ou custas para a escrituração e registro desta transmissão, comprometendo-se ainda a apresentar à **CREDORA**, devidamente registrado este instrumento de compra e venda com a instituição e alienação fiduciária em favor da **CREDORA**, no prazo máximo de trinta (30) dias,

devendo ser protocolado no Registro de Imóveis no prazo máximo de cinco dias úteis (05) , desta data.

7.2- Responderá ainda por eventuais despesas com publicação de editais de leilão, comissão do leiloeiro, de intimações, custas processuais, honorários advocatícios e todas as demais despesas advindas da presente avença.

CAPITULO VIII DAS NORMAS

8.1- Aplicam-se ao presente instrumento as disposições do respectivo contrato de Adesão ao Grupo de Consórcio de Bem Imóvel, bem como seus adendo os e aditivos, se houver, firmado pelo(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, na condição de consorciado, bem como a legislação consorcial vigente, notadamente as Circulares e demais instrumentos normatizadores editados pelo Banco Central do Brasil ou outro órgão que possa regulamentar e fiscalizar o sistema de consórcio.

CAPITULO IX DA OPÇÃO PELA FORMA DE CONSTITUIÇÃO DA GARANTIA

9.1- Fica expresso que a presente operação de financiamento imobiliário é garantida por alienação fiduciária, nos termos expressos, por livre opção do(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** e aceite da **CREDORA**.

CAPITULO X DA SEGURANÇA DO CUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO

10.1- Para segurança do cumprimento integral de todas as cláusulas e obrigações assumidas neste instrumento e no(s) Contrato(s) de Consórcio de Imóveis, dos quais os **DEVEDORES SOLIDÁRIOS**, já qualificados neste instrumento, declaram terem pleno conhecimento e que, em virtude disto, assumem a condição de **devedores solidários e principais pagadores**, ficando justo e estipulado que a garantia fidejussória desta cláusula persistirá até que sejam cumpridas integralmente todas as obrigações avençadas no presente instrumento e no Contrato de Consórcio antes mencionado, inclusive as relativas a multas e encargos deles decorrentes.

CAPITULO XI SEGURO DE VIDA E SEGURO DO IMÓVEL

11.1- Durante a vigência deste contrato e até o pagamento definitivo da dívida e demais encargos previstos no Contrato de Participação em Grupo de Consórcio de Imóvel, da(s) Quota(s) e Grupo(s) mencionados neste instrumento, o(a) **DEVEDOR(A)** titular da cota junto a **CREDORA**, Senhor(a) **Éverton Corrêa Firme**,

expressamente concorda, e assim se obriga, em manter seguro, pagando o respectivo prêmio e demais encargos, contra morte e invalidez permanente total por acidente, em seu nome, bem como manter segurado o imóvel, após a conclusão da obra (quando for o caso), liberação integral do crédito e a aceitação do risco pela seguradora, contratando cobertura de prejuízos decorrentes de incêndio, explosão e raio, vendaval e granizo, danos elétricos e impacto de veículos e aeronaves, dentre outros que vierem a ser disponibilizadas pelo mercado, através de Apólice contratada pela **CREDORA** junto a seguradora de sua confiança, com os limites de franquia de responsabilidade do(a)s **DEVEDOR(A)(ES)**, sendo que figurará a **CREDORA** como Estipulante e mandatária do(a)s **DEVEDOR(A)(ES)**;

11.2- o(a)s **DEVEDOR(A)(ES)** declara(m) estar(em) ciente(s) de que não contará com a cobertura do seguro por morte ou invalidez permanente total por acidente do titular da cota de consórcio acima referido, quando tais sinistros resultarem de acidente ocorrido ou doença adquirida comprovadamente em data anterior à assinatura deste instrumento;

11.3- o(a)s **DEVEDOR(A)(ES)** declara(m) estar(em) ciente(s) e desde já se compromete(m) a informar a seus beneficiários que, em caso de ocorrência de sinistro de sua morte ou sua invalidez permanente total por acidente do titular da cota de consórcio, ou danos no imóvel objeto deste instrumento, decorrentes de incêndio, explosão e raio, vendaval e granizo, danos elétricos e impacto de veículo ou aeronave, deverão comunicar o evento formal e imediatamente à **CREDORA**;

11.4- em caso de sinistro de qualquer natureza fica a **CREDORA** autorizada a receber diretamente da companhia seguradora o valor da indenização;

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

11.6- caso a indenização de seguro de natureza pessoal seja inferior ao saldo devedor, a diferença do débito será de responsabilidade do titular da cota de consórcio, seu cônjuge ou convivente, herdeiros, e/ou sucessores do(a)s **DEVEDOR(A)(ES)**;

11.7- a indenização de seguro de natureza material é limitada ao valor da avaliação inicial do imóvel segurado, ou ao limite da Apólice para os contratos originalmente assinados com valor superior a esse limite, atualizada de acordo com o disposto neste instrumento e corresponderá, no máximo, ao valor do prejuízo efetivamente apurado pela seguradora, por ocasião de sinistro;

11.8- na indenização de seguro de natureza material, ocorrendo a hipótese da seguradora preferir repor a garantia em seu estado anterior ao sinistro, a mesma se responsabilizará integralmente pela contratação e acompanhamento das obras, não cabendo à **CREDORA** 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 limite da Apólice ou de divergência de qualquer natureza;

11.9- caso venha a seguradora, na indenização de seguro de natureza material, optar pelo pagamento em espécie, a **CREDORA** creditará a importância total da indenização em conta vinculada, sob sua gestão, 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 dos limites da Apólice ou divergências de qualquer natureza.

CAPITULO XII DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1- A tolerância por qualquer dos contratantes 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 cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicados àquela e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

12.2- O disposto no item anterior prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

12.3- A ocorrência de uma ou mais hipóteses antes citadas, não implicará em precedente, novação ou modificação de quaisquer disposições desta escritura, as quais permanecerão sempre íntegras e em pleno vigor.

12.4- O presente instrumento é extensivo e obrigatório aos herdeiros, sucessores e cessionários dos contratantes, ficando, desde já, autorizados todos os registro e averbações e cancelamentos que forem necessários perante o registro imobiliário competente.

12.5- O(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, mútua e reciprocamente, se constituem procuradores, um do outro, para fins de receber citações, notificações, intimações e interpelações de qualquer procedimento, judicial ou extrajudicial, decorrente do presente instrumento, de modo que, realizado qualquer dos atos aqui mencionados, na pessoa de qualquer um deles, estará completo o ato citatório.

12.6- Na hipótese de apenas um adquirente, a previsão do item anterior torna-se sem efeito.

12.7- O(a)(s) **VENDEDOR(A)(ES)** e o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, autorizam a **CREDORA**, a representá-los em instrumentos que se tornarem necessários para suprir equívocos ou omissões, para atendimento de exigências que porventura forem feitas a fim de possibilitar o registro do presente instrumento, assinando os competentes aditivos, petições para averbação e/ou registro, praticando tudo o mais que se tornar necessário para o bom e fiel cumprimento do presente mandato, desde que tais atos, se praticados, não alterem a substância do ato ou modifiquem a vontade das partes ora manifestadas.

12.8- No caso de desapropriação do imóvel, objeto da presente alienação fiduciária, a **CREDORA** receberá do poder expropriante a indenização correspondente, imputando-a na solução da dívida e colocando o saldo, se houver, à disposição do(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**. Se o valor da indenização for inferior ao saldo da dívida, a **CREDORA** promoverá a cobrança da diferença diretamente do(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**.

12.9- Além dos casos previstos neste contrato e na legislação vigente aplicável à espécie, a dívida vencer-se-á automática e antecipadamente também pelos seguintes motivos:

12.9.1- em caso de falência, recuperação judicial, concurso de credores ou insolvência do(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**;

12.9.2- se não forem mantidos em situação regular os pagamentos de todos os tributos, impostos, taxas ou quaisquer outras contribuições, condomínios, contribuições associativas, lançadas ou de responsabilidade do imóvel;

12.9.3- se forem prestadas informações ou declarações falsas neste instrumento ou no documento que fundamentou a aprovação do crédito;

12.9.4- se ocorrer cessão ou transferência, pelo(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, de seus direitos e obrigações, decorrentes deste instrumento ou cessão, empréstimo, promessa de compra e venda, alienação do imóvel ou constituição sobre os mesmo de quaisquer ônus, seja de que natureza for;

12.9.5- quando for distribuída ação expropriatória;

12.9.6- se o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** não mantiver o imóvel em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, ou realizar, sem prévio e expresso consentimento da **CREDORA**, obras de demolição, alteração ou acréscimo, que possam comprometer a manutenção da garantia;

12.9.7- se houver infração a qualquer cláusula deste instrumento.

12.10- O(A)(S) **DEVEDOR(A)(ES)**, se compromete a cumprir todas as normas estabelecidas pela **CREDORA** com relação a seguros de vida, por morte ou invalidez permanente total por acidente, conforme pactuado na adesão ou após a liberação do crédito e durante a vigência da alienação fiduciária, de acordo com seu regimento e atendendo, ainda, o disposto no Art. 5º, inciso IV, da Lei 9.514/97, bem como ao pagamento do seguro do bem objeto da presente garantia.

12.11- Nos termos do § 5º, do Art. 5º, da Lei 11.795/08, fica consignado que os bens e direitos adquiridos pela **CREDORA** em nome do grupo de consórcio, inclusive os decorrentes de garantia, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o seu patrimônio, observado que:

I - não integram o ativo da administradora;

II - não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da administradora;

III - não compõem o elenco de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

IV - não podem ser dados em garantia de débito da administradora.

CAPITULO XIII DA ELEIÇÃO DO FORO

13.1- As partes elegem o Foro da Comarca de Dois Irmãos, sede da **CREDORA**, como competente para dirimir possíveis dúvidas oriundas deste instrumento ou para a propositura de demanda assecuratória de direitos, renunciando expressamente as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser.

CAPITULO XIV DO ACEITE

14.1- Todas as partes contratantes, falando alternadamente, declaram ter lido minuciosamente este instrumento, achando-o conforme com os ajustes previamente entabulados, concordando com o mesmo e aceitando-o em seus expressos termos, a fim de que produza seus desejados efeitos jurídicos.

CAPITULO XV DO PAGAMENTO DO IMPOSTO DE TRANSMISSÃO, DAS CERTIDÕES NEGATIVAS E DOS DEMAIS DOCUMENTOS VINCULADOS A ESTE INSTRUMENTO

15.1- Para fins de pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), o imóvel foi avaliado pela Prefeitura Municipal de Canoas em R\$ 295.000,00 (duzentos e noventa e cinco mil reais), conforme Guia Informativa nº 6788/2013, sendo que o ITBI decorrente da mesma, no valor de R\$ 8.850,00 (oito mil e oitocentos e cinquenta reais), foi pago no dia 16 de outubro de 2013, conforme guia anexa;

15.2- A procuração outorgada pela **CREDORA**, em favor do mandatário citado;

15.3- Foram apresentadas em nome do(a)(s) **VENDEDOR(A)(ES)** as seguintes certidões:

15.3.1- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas nº 36332985/2013 emitida pela Justiça do Trabalho em 26/09/2013 com validade até o dia 24/03/2014;

15.3.2- Certidão Negativa de Protestos de Títulos emitida pelo Tabelionato de Protestos de Títulos da Comarca de Canoas em 27/09/2013;

15.3.3- Certidão de Distribuição de ações e execuções cíveis e fiscais, e de execuções criminais emitida pelo Poder Judiciário da Justiça Federal em 26/09/2013;

15.3.4- Certidão Judicial Cível Negativa expedida pelo Poder Judiciário do Foro da Comarca de Canoas, em 25/09/2013, referente matéria cível e execuções fiscais;

15.3.5- Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União emitida em 26/09/2013 com validade até o dia 25/03/2014;

15.3.6- Certidão Negativa de Situação fiscal nº 06371283 emitida pela Secretaria da Fazenda, em 26/09/2013 com validade até 24/11/2013.

15.4- Foram apresentadas em nome do(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)**:

15.4.1- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas nºs 35129964/2013 e 35130493/2013 emitida pela Justiça do Trabalho em 02/09/2013 com validade até o dia 28/02/2014;

15.4.2- Certidão Negativa de Protestos de Títulos emitida pelo 1º e 2º Tabelionato de Protestos de Títulos da Comarca de Porto Alegre, em 01/10/2013.

15.4.3- Certidão Negativa de Protestos de Títulos emitida pelo 3º Tabelionato de Protestos de Títulos da Comarca de Porto Alegre, em 26/09/2013.

15.4.4- Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União emitida em 02/09/2013 com validade 01/03/2014;

15.4.5- Certidão Negativa de Situação fiscal nºs 06296540 e 06296568 emitida pela Secretaria da Fazenda, em 02/09/2013 com validade até 31/10/2013.

15.5- Foram apresentadas em nome dos **DEVEDORES SOLIDÁRIOS**:

15.5.1- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas nº 36187925/2013 emitida pela Justiça do Trabalho em 23/09/2013 com validade até o dia 21/03/2014;

15.5.2- Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União emitida em 23/09/2013 com validade 22/03/2014;

15.5.3- Certidão Negativa de Situação fiscal nº 06360615 emitida pela Secretaria da Fazenda, em 23/09/2013 com validade até 21/11/2013.

15.6- Do imóvel foi apresentadas as seguintes certidões negativas: Certidão Negativa de Ônus Reais e de Ações Reais e Pessoais Reipersecutórias, relativas ao(s) imóvel(is), expedida pelo Registro de Imóveis competente, em 27 de setembro de 2013; Certidão Negativa de Tributos Municipais nº 5322/2013, expedida pela Prefeitura Municipal de Canoas, em 20 de agosto de 2013, com validade até 18/11/2013.

15.7- O(a)(s) **VENDEDOR(A)(ES)** declara(m), sob pena de responsabilidade civil e penal, que além da apresentação dessas Certidões Negativas, não existem quaisquer ônus reais ou ações reais e pessoais reipersecutória, incidentes sobre o imóvel até a presente data.

15.8- O(a)(s) **VENDEDOR(A)(ES)** e o(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)**, pessoas físicas, declaram sob as penas da lei, não terem responsabilidade individualmente na qualidade de empregadores perante a previdência social, não estando enquadrados ou equiparados a pessoas jurídicas, conforme disposto no Decreto n. 3.048, de 06 de junho de 1999, razão pela qual não estão abrangidos na obrigatoriedade de apresentação de Certidão Negativa de Débito do INSS e de tributos federais, administrados pela Secretaria da Receita Federal.

15.9- As partes contratantes dispensaram a apresentação de quaisquer outras certidões negativas.

E por estarem assim de pleno acordo com as cláusulas, termos e condições deste Instrumento, as Partes assinam o presente em 04 (quatro) vias de igual teor, juntamente com duas (02) testemunhas idôneas, que estão presentes e

SEGUNDO TABELIONATO - COMARCA DE CANOAS

RUA GONÇALVES DIAS, 67 / 02 - CENTRO - CEP 92010-050 - CANOAS / RS - FONE: (51) 3472-5251 / 34

Reconheço Autênticas as firmas de ERICO DIAS MACIEL e JOSE CARLOS SILVA DE SOUZA assinadas na presença Dou fé

Em testemunho da verdade

Canoas, 29 de outubro de 2013

Carla Regina Sousa - Subs. do Tabelião

Emol: R\$ 9,40 - 14:56 03-1022129-31941 31

Silvana Elisa Roy Muller da Rocha
Escrivente Autorizada

MUNICÍPIO DE CANOAS - RS
REGISTRO DE IMÓVEIS
Reg. às fls. 04
R. 18-19 Mat. 20898
Lv. 2
Canoas-RS 1 1 NOV. 2013
☒ Paulo Eduardo César - Oficial Designado
☒ Ivaldina Bottega César - Substituta
☒ Fernanda G. Ferreira - Esc. Autorizada
☐ Carem G. F. Graeff - Esc. Autorizada

0100.01.1300004.55173

0100.01.1300004.55173

Dois Irmãos, 23 de outubro de 2013.

Em: R\$ 882,10
Em: R\$ 1.058,20
Pasta H-20

6.º TABELIONATO
Porto Alegre

Everton Corrêa Firme

6.º TABELIONATO
Porto Alegre

Melissa Resende Maciel Firme

Jairo Fernando da Silveira

Pedro Javier Solé Jacques

P/PHerval Administradora de Consórcios Ltda

Testemunhas:

Nome: ERICO DIAS MACIEL
CPF: 084.888.350-00

End.: RUA RAFAEL COCAR FILHO, 1293

* reconhecer firma das assinaturas por autenticidade.

Nome: JOSE CARLOS SILVA DE SOUZA
CPF: 222.902.810-34
End.: RUA CANDIOMACHADO, 399/01

SERVIÇO NOTARIAL COCHLAR

Rua Gramado, 865 - Dois Irmãos - RS - Fone/Fax: (51) 3564.1688

Reconheço a autenticidade da firma de ABELARDO LUIZ DE OLIVEIRA NETO por HERVAL ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA., indicada com a seta de uso deste serviço. Dou fé.

EM TESTEMUNHO DA VERDADE

DOIS IRMÃOS, 25 de outubro de 2013.

Emol: R\$ 4,70 + Selo digital: R\$ 0,30 0164.01.1300002.22222

SERVIÇO NOTARIAL CO
DOIS IRMÃOS I
Carmen A. Seger - Es

**6.º 6.º TABELIONATO DE NOTAS
DE PORTO ALEGRE**

Reconheço por AUTENTICIDADE as firmas de: EVERTON CORRÊA FIRME; MELISSA RESENDE MACIEL FIRME e PEDRO JAVIER SOLÉ JACQUES, indicadas com as setas de uso deste Tabelionato.++++
EM TESTEMUNHO DA VERDADE
Porto Alegre, 30 de outubro de 2013.
Emol R\$ 14,10 - SEL: 0459.01.1500011.15495/15497 (R\$ 0,90)

Av. Benjamin Constant, 1921
Porto Alegre - RS
Fone/Fax: (51) 3343.6054
sextotab@terra.com.br

SEGUNDO TABELIONATO - COMARCA DE CANOAS

RUA GONÇALVES DIAS, 67 / 02 - CENTRO - CEP 92010-050 - CANOAS / RS - FONE: (51) 3472-5251 / 3466-9243

Reconheço Autêntica a firma de JAIR FERNANDO DA SILVEIRA assinada na presença. Dou fé

Em testemunho da verdade

Canoas, 29 de outubro de 2013

Carla Regina Sousa - Subs. do Tabelião

Emol: R\$ 4,70 - 14:20-11 1022290-33121 31

Silvana Elisa Roy Muller da Rocha
Escrivente Autorizada

WILSON WARTH NETO
Escrivente Autorizado