

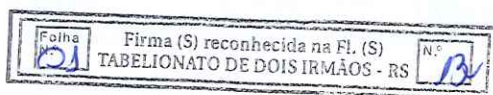
INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE BENS IMÓVEIS, através de Recursos Oriundos de Fundo Comum de Grupo de Consórcios e Pacto Adjetivo de Constituição e Alienação da Propriedade Fiduciária em Garantia, que nestas condições fazem, como OUTORGANTE(S) VENDEDOR(A)(ES) KIELOS PARTICIPAÇÕES LTDA., como ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS e CREDORA FIDUCIÁRIA, a HS ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA.; e como OUTORGADO(S) COMPRADOR(A)(ES), CONFITENTE(S) DEVEDOR(A)(ES) E FIDUCIANTE(S), RODRIGO KRÜTZMANN e sua esposa ANA CAROLINA OLIVER KRÜTZMANN, possuidor(es) da Cota 864 do Grupo 1039, Cotas 806 e 469, ambas do Grupo 1032 e Cota 472 do Grupo 1029, 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 **10 dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e dezesseis (2016)**, 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 nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, com as alterações introduzidas pela Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004 e pela Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, e Lei nº 11.795, de 08 de outubro de 2008 e Circular BACEN nº 3.432, de 04 de fevereiro de 2009, em que são partes:

CAPITULO I DAS PARTES CONTRATANTES

1.1- OUTORGANTES VENDEDOR(A)(ES): KIELOS PARTICIPAÇÕES LTDA., brasileira, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Cristóvão Colombo, nº 321, Bairro Vila Rosa, na cidade de Novo Hamburgo, RS, inscrita no CNPJ sob nº 87.268.983/0001-20, neste ato representado por sua procuradora **MARIA DE LOURDES KILLING**, brasileira, viúva, maior e capaz, nascida em 15/05/1957, corretora de imóveis, portadora da CNH 02393041100, expedida pelo DETRAN/RS em 09/07/2012, inscrita no CPF sob nº 370.372.180-49, residente e domiciliada na Rua Luiz de Camões, nº 150, apto 21, Bairro Vila Nova, na cidade de Novo Hamburgo, RS, nos termos da procuração lavrada às fls. 142 à 142v, do Livro nº 585, de Procurações em 04/fevereiro/2016, no 1º Tabelionato de Novo Hamburgo, onde arquivada, declarando a procuradora, sob as penas da lei, estar em pleno vigor todos os poderes outorgados no instrumento referido, doravante denominado(a)(s) abreviadamente de **VENDEDOR(A)(ES)**;

1.2- OUTORGADO(S) COMPRADOR(A)(ES), CONFITENTE(S) DEVEDOR(A)(ES) e FIDUCIANTE(S): RODRIGO KRÜTZMANN, brasileiro, maior e



1º TABELIONATO NOVO HAMBURGO-RS
José Flavio Bueno Fischer
Tabelião
Bárbara Körbes Hartmann
Escrevente

capaz, filho de Giselto Krützmänn e Liselote Dahmer Krützmänn, nascido em 25/02/1978, administrador, portador da CI profissional 025218 expedida pelo CRA/DF em 11/04/2012, inscrito no CPF sob nº 926.815.140-53, e sua esposa **ANA CAROLINA OLIVER KRÜTZMANN**, brasileira, maior e capaz, filha de Reynaldo Oscar Oliver e Maria Teresa Bonzanini Oliver, nascida em 05/02/1979, publicitária, portadora da CNH 00741376466, expedida pelo DETRAN/RS em 25/06/2015, inscrita no CPF sob nº 811.420.720-53, casados pelo regime da comunhão parcial de bens desde 23/01/2009, ambos residentes e domiciliados na Rua Vitória, nº 60, Bairro Boa Vista, na cidade de Novo Hamburgo, RS, que, desde já, se compromete(m) comunicar à **ADMINISTRADORA** qualquer alteração nos elementos de sua qualificação e endereço, no prazo máximo de quinze (15) dias após a ocorrência, doravante denominado(s) abreviadamente de **COMPRADOR(A)(ES)** e ou **DEVEDOR(A)(ES)**.

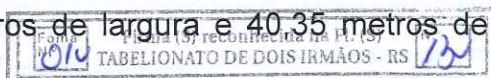
1.3- ADMINISTRADORA DO CONSÓRCIO E CREDORA FIDUCIÁRIA: HS ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA., brasileira, sociedade empresária limitada, com sede e domicílio na Rodovia BR 116, km 224, nº 7070, Bairro Portal da Serra, Dois Irmãos, RS, inscrita no CNPJ sob nº 73.516.106/0001-16, neste ato representada por seu procurador, **ABELARDO LUIZ DE OLIVEIRA NETO**, brasileiro, casado, maior e capaz, 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. 199 a 199Vº, do Livro Nº. 107, de Procurações em 23/Dezembro/2013, 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- O apartamento nº 201 do Edifício Jardim Valência, sob nº 120 da Rua 11 de Junho, localizado no segundo pavimento ou primeiro andar, de frente para quem olhar o edifício, ocupando todo o pavimento, possuindo 200,21 metros quadrados de área real privativa, e 255,85 metros quadrados de área real total, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0932415, nas coisas de uso comum e no respectivo terreno, situado no Bairro Vila Rosa, na quadra formada pelas Ruas 11 de Junho, Pedro Alvares Cabral, Visconde de São Leopoldo e Cristóvão Colombo, medindo 21,55 metros de largura e 40,35 metros de comprimento, com frente ao



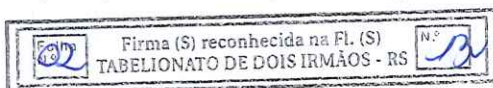
leste, no sentido da largura, para a Rua 11 de Junho, frente essa distante 33,00 metros da esquina com à Rua Pedro Álvares Cabral, que lhe fica ao norte, confrontando nos fundos ao oeste com imóvel de Emilia Bonenberger, ao norte com dito de Nilton Ferraz da Silva e ao sul com propriedade de Abilio Pilger. **Origem:** matrícula número **38.576**, do livro nº 2-RG, de 08 de março de 1985, do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Novo Hamburgo, RS.

2.1.2- O box nº 10 do Edifício Jardim Valência, sob nº 120 da Rua 11 de Junho, localizado no sub-solo do edifício, limitando-se ao norte, com o box de estacionamento nº 8, ao leste com o box nº 11, ao sul com o box nº 12, e ao oeste com área de circulação de veículos, possuindo 10,07 metros quadrados de área real privativa e 12,87 metros quadrados de área real total, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,004690, nas coisas de uso comum e no respectivo terreno, situado no Bairro Vila Rosa, na quadra formada pelas Ruas 11 de Junho, Pedro Álvares Cabral, Visconde de São Leopoldo e Cristóvão Colombo, medindo 21,55 metros de largura e 40,35 metros de comprimento, com frente ao leste, no sentido da largura, para a Rua 11 de Junho, frente essa distante 33,00 metros da esquina com à Rua Pedro Álvares Cabral, que lhe fica ao norte, confrontando nos fundos ao oeste com imóvel de Emilia Bonenberger, ao norte com dito de Nilton Ferraz da Silva e ao sul com propriedade de Abilio Pilger. **Origem:** matrícula número **38.594**, do livro nº 2-RG, de 08 de março de 1985, do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Novo Hamburgo, RS.

2.1.3- O box nº 11 do Edifício Jardim Valência, sob nº 120 da Rua 11 de Junho, localizado no sub-solo do edifício, limitando-se ao norte, com o box de estacionamento nº 9, ao leste, com a parede leste, do sub-solo, ao sul, com o box nº 13 e ao oeste com o box 10, possuindo 10,07 metros quadrados de área real privativa e 12,87 metros de área real total, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,004690, nas coisas de uso comum e no respectivo terreno, situado no Bairro Vila Rosa, na quadra formada pelas Ruas 11 de Junho, Pedro Álvares Cabral, Visconde de São Leopoldo e Cristóvão Colombo, medindo 21,55 metros de largura e 40,35 metros de comprimento, com frente ao leste, no sentido da largura, para a Rua 11 de Junho, frente essa distante 33,00 metros da esquina com à Rua Pedro Álvares Cabral, que lhe fica ao norte, confrontando nos fundos ao oeste com imóvel de Emilia Bonenberger, ao norte com dito de Nilton Ferraz da Silva e ao sul com propriedade de Abilio Pilger. **Origem:** matrícula número **38.595**, do livro nº 2-RG, de 08 de março de 1985, do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Novo Hamburgo, 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



José Flavio Bueno Fischer
Tabelião
Barbara Körbes Hartmann
Escrivente

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, inexistente 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.

CAPITULO III

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

3.1- Que, se encontrando os imóveis, 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\$490.000,00 (quatrocentos e noventa mil reais)**, sendo **R\$440.000,00 (quatrocentos e quarenta mil reais)** pela compra do apartamento, matriculado sob nº 38.576, **R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais)** pela compra do Box 10, matriculado sob nº 38.594, e **R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais)** pela compra do Box 11, matriculado sob nº 38.595, para pagamentos da seguinte forma:

a- R\$88.950,00 (oitenta e oito mil e novecentos e cinquenta 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 **19 de outubro de 2015, da cota nº 864, do grupo 1039**, desta, que será pago através de depósito na conta nº **90489-6, Agência: 0325 do Banco HSBC**, 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.

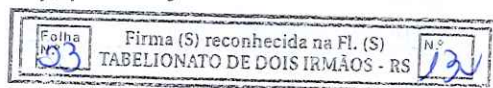
b- R\$114.980,00 (cento e quatorze mil e novecentos e oitenta reais) a ser pago ao(s) **VENDEDOR(A)(ES)** pela **ADMINISTRADORA**, em virtude de financiamento imobiliário concedido ao(s) **COMPRADOR(A)(ES)**, resultante da utilização da carta crédito decorrente da contemplação havida no dia **16 de novembro de 2015, da cota nº 806, do grupo 1032**, desta, que será pago através

de depósito na **conta nº 90489-6, Agência: 0325 do Banco HSBC**, 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.

c- R\$162.850,00 (cento e sessenta e dois mil e oitocentos e cinquenta 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 **16 de dezembro de 2015, da cota nº 469, do grupo 1032**, desta, que será pago através de depósito na **conta nº 90489-6, Agência: 0325 do Banco HSBC**, 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.

d- R\$123.220,00 (cento e vinte e três mil e duzentos e vinte 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 **16 de dezembro de 2015, da cota nº 472, do grupo 1029**, desta, que será pago através de depósito na **conta nº 90489-6, Agência: 0325 do Banco HSBC**, 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(A)(ES)**, por força deste instrumento e melhor forma em direito,



1º TABELIONATO NOVO HAMBURGO-RS
José Flávio Bueno Fischer
Tabelião
Bárbara Körbes Hartmann
Escrevente

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, sequestros, penhoras ou quaisquer ônus que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis objetos 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.

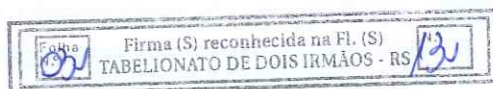
4.1- O(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)**, doravante denominado simplesmente **DEVEDOR(A)(ES)**, declara(m) o que segue:

4.1.1- DA QUOTA: Que, é(são) subscritor(a)(es) da Cota número **864** do Grupo **1039**, do Consórcio de Imóveis, administrado pela **CREDORA**, contemplada na assembleia realizada no dia **19 de outubro de 2015**, com o valor da Carta de Crédito, correspondente naquela data a **R\$100.000,00 (cem mil reais)** aplicado financeiramente, nos termos da legislação vigente, cujos rendimentos até a data de 08/02/2016 é de **R\$2.998,08**, utilizado da seguinte forma:

a) A importância de **R\$2.760,91 (dois mil, setecentos e sessenta reais e noventa e um centavos)** utilizados para pagamento das parcelas de nº 001, 003 à 005.

b) A importância de **R\$88.950,00 (oitenta e oito mil e novecentos e cinquenta reais)**, no pagamento parcial do preço da compra e venda do imóvel, conforme item "3.1letra a".

c) A importância de **R\$4.870,66 (quatro mil, oitocentos e setenta reais e sessenta e seis centavos)** no pagamento de despesas com este instrumento, 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. No entanto, não sendo este suficiente, o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, deverá(ao) complementar o pagamento com recursos próprios.

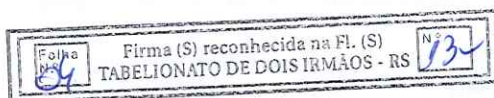
4.1.1.1- DA CONFISSÃO DA DÍVIDA: O(A)(S) **DEVEDOR(A)(ES)** se declara(m) e confessa(m) devedor(a)(es) da **CREDORA**, do percentual que falta amortizar, equivalente a **97,5271%**, por já ter sido pago o valor correspondente a **2,4729%**, cuja dívida é de **R\$119.985,08 (cento e dezenove mil, novecentos e oitenta e cinco reais e oito centavos)**, por abranger o valor da quota, acrescido das taxas contratuais, inclusive de administração e de fundo de reserva, sem incidência de juros, com exceção dos moratórios, conforme disposto no Contrato de Adesão, o qual deverá ser amortizado, na proporção atual de **0,7513%** ao mês, ressalvadas alterações posteriores, com vencimento de cada parcela no dia **10 (dez)** 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 agosto do ano de dois mil e trinta (08/2030)**, 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 Getúlio Vargas.

4.1.1.2 - o débito do(a)(s) DEVEDOR(A)(ES)- saldo devedor, em razão de sua participação no grupo, descrito anteriormente - item "4.1.1.1" desta mesma cláusula, correspondente a **cento e setenta e cinco (175) parcelas mensais**, reajustáveis, conforme sistema previsto no Contrato de Participação em Consórcio, pelo Índice Nacional do Custo da Construção – INCC/FGV, fornecido pela Fundação Getúlio Vargas.

4.1.2- DA QUOTA: Que, é(são) subscritor(a)(es) da Cota número **806** do Grupo **1032**, do Consórcio de Imóveis, administrado pela **CREDORA**, contemplada na assembleia realizada no dia **16 de novembro de 2015**, com o valor da Carta de Crédito, correspondente naquela data a **R\$160.791,55 (cento e sessenta mil, setecentos e noventa e um reais e cinquenta e cinco centavos)**, aplicado financeiramente, nos termos da legislação vigente, cujos rendimentos até a data de 08/02/2016 é de **R\$2.429,64**, utilizado da seguinte forma:

a) A importância de **R\$48.237,46 (quarenta e oito mil, duzentos e trinta e sete reais e quarenta e seis centavos)** utilizados a título de lance embutido.

b) A importância de **R\$114.980,00 (cento e quatorze mil e novecentos e oitenta reais)**, no pagamento parcial do preço da compra e venda do imóvel, conforme item "3.1 letras b".



1º TABELIONATO NOVO HAMBURGO-RS
José Flávio Bueno Fischer
Tabelião
Bárbara Körbes Hartmann
Escrivente

4.1.2.1- 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 **65,6186%**, por já ter sido pago o valor correspondente a **34,3814%**, cuja dívida é de **R\$128.039,59 (cento e vinte e oito mil, trinta e nove reais e cinquenta e nove centavos)**, por abranger o valor da quota, acrescido das taxas contratuais, inclusive de administração e de fundo de reserva, sem incidência de juros, com exceção dos moratórios, conforme disposto no Contrato de Adesão, o qual deverá ser amortizado, na proporção atual de **0,5685%** ao mês, ressalvadas alterações posteriores, com vencimento de cada parcela no dia **10 (dez)** 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 setembro do ano de dois mil e vinte e oito (09/2028)**, 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 Getúlio Vargas.

4.1.2.2- o débito do(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**- saldo devedor, em razão de sua participação no grupo, descrito anteriormente - item "4.1.2.1" desta mesma cláusula, correspondente a **cento e cinquenta e duas (152) parcelas mensais**, reajustáveis, conforme sistema previsto no Contrato de Participação em Consórcio, pelo Índice Nacional do Custo da Construção – INCC/FGV, fornecido pela Fundação Getúlio Vargas.

4.1.3- DA QUOTA: Que, é(são) subscritor(a)(es) da Cota número **469** do Grupo **1032**, do Consórcio de Imóveis, administrado pela **CREDORA**, contemplada na assembleia realizada no dia **16 de dezembro de 2015**, com o valor da Carta de Crédito, correspondente naquela data a **R\$229.702,20 (duzentos e vinte e nove mil, setecentos e dois reais e vinte centavos)**, aplicado financeiramente, nos termos da legislação vigente, cujos rendimentos até a data de 08/02/2016 é de **R\$2.060,27**, utilizado da seguinte forma:

a) A importância de **R\$162.850,00 (cento e sessenta e dois mil e oitocentos e cinquenta reais)**, no pagamento parcial do preço da compra e venda do imóvel, conforme item "3.1 letra c".

b) A importância de **R\$68.910,66 (sessenta e oito mil, novecentos e dez reais e sessenta e seis centavos)** utilizados a título de lance embutido.

4.1.3.1- 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 **66,1950%**, por já ter sido pago o valor correspondente a

33,8050%, cuja dívida é de **R\$184.406,54 (cento e oitenta e quatro mil, quatrocentos e seis reais e cinquenta e quatro centavos)**, por abranger o valor da quota, acrescido das taxas contratuais, inclusive de administração e de fundo de reserva, sem incidência de juros, com exceção dos moratórios, conforme disposto no Contrato de Adesão, o qual deverá ser amortizado, na proporção atual de **0,7839%** ao mês, ressalvadas alterações posteriores, com vencimento de cada parcela no dia **10 (dez)** 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 setembro do ano de dois mil e vinte e oito (09/2028)**, 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 Getúlio Vargas.

4.1.3.2- o débito do(a)s **DEVEDOR(A)(ES)**- saldo devedor, em razão de sua participação no grupo, descrito anteriormente - item "4.3.1" desta mesma cláusula, correspondente a **cento e cinquenta e uma (151) parcelas mensais**, reajustáveis, conforme sistema previsto no Contrato de Participação em Consórcio, pelo Índice Nacional do Custo da Construção - INCC/FGV, fornecido pela Fundação Getúlio Vargas.

4.1.4- DA QUOTA: Que, é(são) subscritor(a)(es) da Cota número **472** do Grupo **1029**, do Consórcio de Imóveis, administrado pela **CREDORA**, contemplada na assembleia realizada no dia **16 de dezembro de 2015**, com o valor da Carta de Crédito, correspondente naquela data a **R\$173.802,61 (cento e setenta e três mil, oitocentos e dois reais e sessenta e um centavos)** aplicado financeiramente, nos termos da legislação vigente, cujos rendimentos até a data de 08/02/2016 é de **R\$1.558,89**, utilizado da seguinte forma:

a) A importância de **R\$123.220,00 (cento e vinte e três mil e duzentos e vinte reais)**, no pagamento parcial do preço da compra e venda do imóvel, conforme item "3.1letra d".

b) A importância de **R\$52.140,78 (cinquenta e dois mil, cento e quarenta reais e setenta e oito centavos)** utilizados a título de lance embutido.

4.1.4.1- 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 **59,1412%**, por já ter sido pago o valor correspondente a **40,8588%**, cuja dívida é de **R\$124.675,91 (cento e vinte e quatro mil, seiscentos e setenta e cinco reais e noventa e um centavos)**, por abranger o valor da quota, acrescido das taxas contratuais, inclusive de administração e de fundo de reserva,

sem incidência de juros, com exceção dos moratórios, conforme disposto no Contrato de Adesão, o qual deverá ser amortizado, na proporção atual de **0,7809%** ao mês, ressalvadas alterações posteriores, com vencimento de cada parcela no dia **10 (dez)** 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 agosto do ano de dois mil e vinte e sete (08/2027)**, 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 Getúlio Vargas.

4.1.4.2- o débito do(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**- saldo devedor, em razão de sua participação no grupo, descrito anteriormente - item "4.1.4.1" desta mesma cláusula, correspondente a **cento e trinta e oito (138) parcelas mensais**, reajustáveis, conforme sistema previsto no Contrato de Participação em Consórcio, pelo Índice Nacional do Custo da Construção – INCC/FGV, fornecido pela Fundação Getúlio Vargas.

4.2- O(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, declara(m) ainda de forma expressa e irretratável que é(são) devedor(a)(es) dos valores especificados nesta cláusula, perfazendo nesta data o valor de **R\$557.107,12 (quinhentos e cinquenta e sete mil, cento e sete reais e doze centavos)**.

4.3- 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 Custo da Construção – INCC/FGV, fornecido pela Fundação Getúlio 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.

4.3.1- 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.

4.3.2- 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.

4.4- 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 Getúlio Vargas.

4.5- 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 neste instrumento.

4.5.1- 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.

4.6- 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:

4.6.1- 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;

4.6.2- 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.

4.6.3- A partir do vencimento de qualquer parcela, não paga e ou do descumprimento de qualquer obrigação, por prazo de carência superior a sessenta (60) dias, aplicar-se-ão as disposições relativas à Constituição e Alienação Fiduciária, na forma prevista no CAPITULO 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(s) imóvel(is) que adquiriu(ram) por este instrumento matrículas nºs 38.576, 38.594 e 38.595, devidamente descritas no CAPITULO II.

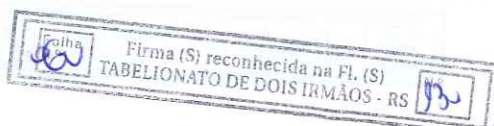
5.2- Como garantia do cumprimento da obrigação de pagamento da dívida declarada no CAPITULO IV e de todas as demais obrigações assumidas no Contrato de Adesão ao Grupo de Consorcio e neste Instrumento, o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, com objetivo de garantia real, contratou a transferência à **CREDORA**, 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 está 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 expresso 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.

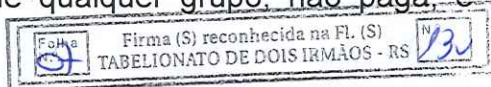
5.3.3- A **CREDORA** reserva-se o direito de a qualquer tempo, exigir os comprovantes de pagamentos dos encargos fiscais e/ou tributários, ou quaisquer outras contribuições relativas ao imóvel.

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 consequente 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, de qualquer grupo, não paga, e ou o descumprimento de



1º TABELIONATO NOVO HAMBURGO-RS
José Flávio Bueno Fischer
Tabelião
Rafaela Körbes Hartmann

qualquer obrigação assumida no Contrato de Adesão ao Grupo de Consórcio e neste Instrumento, 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 registrais, 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 à 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(m) 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(a)(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;

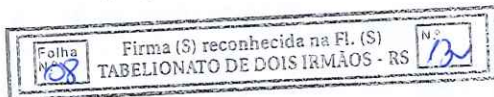
e- qualquer ocupante do imóvel está sujeito aos efeitos da ação de reintegração de posse, prevista no Art. 30, da Lei 9.514/97 e Lei 10.931/04, independentemente de sua intimação ou citação;

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



TABELIONATO NOVO HAMBURGORS
José Flávio Bueno Fischer
Tabelião
Bárbara Körbes Hartmann

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 **CAPITULO 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(ão) ciente(s) e concorda(m) 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.

CAPITULO 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)**.

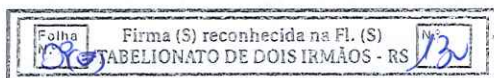
6.7- Para efeitos do disposto na parte final do item anterior, a **CREDORA** manterá a disposição do(a)s **DEVEDOR(A)(ES)** a correspondente prestação de contas pelo período de doze (12) meses, contados da realização do leilão em que ocorreu a venda.

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 o imóvel, 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 4.6.2, 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 à 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



TABELIONATO NOVO HAMBURGO-RS
José Flávio Bueno Fischer
Tabelião
Bárbara Körbes Hartmann
Escrivente

contrato celebrado em decorrência do leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse.

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

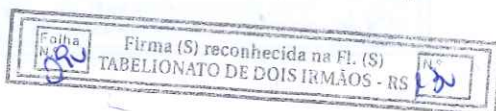
6.13- Para os efeitos de venda do imóvel, em primeiro público leilão, é atribuído ao mesmo o valor de **R\$534.650,00 (quinhentos e trinta e quatro mil e seiscentos cinquenta reais)**, sendo **R\$484.650,00 (quatrocentos e oitenta e quatro mil e seiscentos e cinquenta reais)** para o apartamento, matrícula 38.576, **R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais)** para o Box, matrícula 38.594, e **R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais)** para o Box, matrícula 38.595, valor este que deverá ser atualizado de acordo com a variação mensal do INCC/DI – Índice Nacional do Custo da Construção Civil – Disponibilidade Interna, fornecido pela Fundação Getulio Vargas, ou outro indexador que venha substituí-lo, ficando facultado à **CREDORA**, a seu exclusivo critério, optar pela avaliação do(s) imóvel(is) antes de promover o leilão público.

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

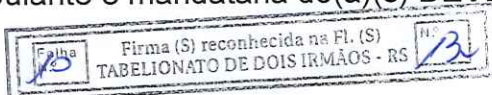
8.1- Aplicam-se ao presente instrumento as disposições do respectivo contrato de Adesão ao Grupo de Consórcio de Bem Imóvel, bem como seus adendos e aditivos, se houver, firmado pelo(a)s **DEVEDOR(A)(ES)**, na condição de consorciado, bem como a legislação consorcial vigente, notadamente as Circulares 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 SEGURO DE VIDA E SEGURO DO IMÓVEL

10.1- 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) **Rodrigo Krützmänn**, 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 à 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)**.



TABELIONATO NOVO HAMBURGO-RS
José Flávio Bueno Fischer
Tabelião
Bárbara Köpcke Hartmann
Escrivente

10.2- 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;

10.2.1- Somente terá cobertura do seguro o **CONSORCIADO** em dia com todas as suas obrigações estabelecidas neste instrumento, especialmente a realização do pagamento das parcelas mensais até as datas dos respectivos vencimentos. O não atendimento destas condições determinará o cancelamento automático do seguro, que se dará independentemente de qualquer aviso ou notificação.

10.3- 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**;

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

10.5- 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;

10.6- caso a indenização de seguro de natureza pessoal seja inferior ao saldo devedor, à 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)**;

10.7- 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;

10.8- na indenização de seguro de natureza material, ocorrendo à hipótese de a seguradora preferir repor a garantia em seu estado anterior ao sinistro, à mesma se responsabilizará integralmente pela contratação e acompanhamento das obras, não cabendo 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;

10.9- caso venha à 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 XI DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1- 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.

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

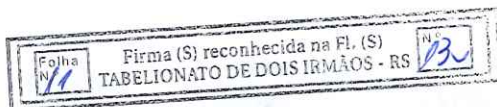
11.3- A ocorrência de uma ou mais hipóteses antes citadas, não implicará em precedente, novação ou modificação de quaisquer disposições desta escritura, as quais permanecerão sempre íntegras e em pleno vigor.

11.4- 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.

11.5- O(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, mútua e reciprocamente, constituem-se 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 ato aqui mencionados, na pessoa de qualquer um deles, estará completo o ato citatório.

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

11.7- 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.

11.8- 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)**.

11.9- 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:

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

11.9.2- 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;

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

11.9.4- 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;

11.9.5- quando for distribuída ação expropriatória;

11.9.6- 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;

11.9.7- se houver infração a qualquer cláusula deste instrumento.

11.10- O(A)(S) **DEVEDOR(A)(ES)**, compromete(m)-se 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 regramento 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.

11.11- 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 XII DA ELEIÇÃO DO FORO

12.1- 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 assecratória de direitos, renunciando expressamente as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser.

CAPITULO XIII DO ACEITE

13.1- 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 XIV DO PAGAMENTO DO IMPOSTO DE TRANSMISSÃO, DAS CERTIDÕES NEGATIVAS E DOS DEMAIS DOCUMENTOS VINCULADOS A ESTE INSTRUMENTO

14.1- Comprovante de pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), em anexo;

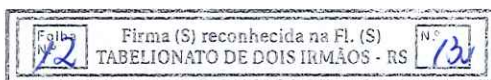
14.2- A procuração outorgada pela **CREDORA**, em favor do mandatário citado;

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

14.3.1- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas nº 14340801/2016 emitida pela Justiça do Trabalho em 01/02/2016 com validade até o dia 29/07/2016;

14.3.2- Certidão do Sistema de Informação para Foros do Trabalho (InFOR) da Coordenadoria de Controle da Direção do Foro de Novo Hamburgo, emitida pela Justiça do Trabalho – 4ª Região (Pje-JT), em 03/02/2015;

14.3.3- Certidão Judicial Cível Negativa expedida pelo Poder Judiciário do Foro da Comarca de Novo Hamburgo, em 01/02/2016, referente matéria Cível, Execuções Fiscais e ação falimentar, concordatária, recuperação judicial e extrajudicial;



1º TABELIONATO NOVO HAMBURGO-RS
José Flávio Bueno Fischer
Tabelião
Barbara Kordes Hartmann
Escriturante

14.3.4- Certidão de Distribuição de ações e execuções cíveis e fiscais, emitida pelo Poder Judiciário da Justiça Federal em 01/02/2016;

14.3.5- Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União emitida em 05/09/2015 com validade até o dia 03/03/2016;

14.3.6- Certidão Negativa de Situação fiscal nº 0009261425 emitida pela Secretaria da Fazenda, em 01/02/2016 com validade até 31/03/2016.

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

14.4.1- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas nºs 12809555/2016 e 12809300/2016 emitida pela Justiça do Trabalho em 26/01/2016 com validade até o dia 23/07/2016;

14.4.2- Certidão do Sistema de Informação para Foros do Trabalho (InFOR) da Coordenadoria de Controle da Direção do Foro de Novo Hamburgo, emitida pela Justiça do Trabalho – 4ª Região (Pje-JT), em 05/02/2016;

14.4.3- Certidão Judicial Cível Negativa expedida pelo Poder Judiciário do Foro da Comarca de Novo Hamburgo, em 26/01/2016, referente matéria Cível e Execuções Fiscais;

14.4.4- Certidão de Distribuição de ações e execuções cíveis e fiscais, emitida pelo Poder Judiciário da Justiça Federal em 26/01/2016;

14.4.5- Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União emitida em 26/01/2016 com validade até o dia 24/07/2016;

14.4.6- Certidão Negativa de Situação fiscal nºs 0009242018 e 0009242021 emitida pela Secretaria da Fazenda, em 26/01/2016 com validade até 25/03/2016.

14.5- Do imóvel foram apresentadas as seguintes certidões: Certidão de propriedade do imóvel matriculado sob nº 38.576, 38.594 e 38.595, em nome de Kielos Participações Ltda., emitida em 03 de fevereiro de 2016; Certidão de Ônus Reais e de Ações Reais e Pessoais Reipersecutórias, relativas ao(s) imóvel(is), ambas expedidas pelo Registro de Imóveis competente, em 04 de fevereiro de 2016; Certidão Negativa de Tributos Municipais nº 535, 536 e 537/2016, expedida pela Prefeitura Municipal de Novo Hamburgo, em 03 de fevereiro de 2016.

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

14.7- 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, 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.

14.8- 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 a este também assinam.*

Dois Irmãos, 10 de fevereiro de 2016.



P/P HS Administradora de Consórcios Ltda.



P/P Kielos Participações Ltda.



Rodrigo Krützmänn



Ana Carolina Oliver Krützmänn

Testemunhas:



Nome: CARLA REGINA HENTSCHEM

CPF: 932 619 160 - 49

End.: RUA MENDES SÁ, 489, B. OPERÁRIO, LH

* reconhecer firma das assinaturas por autenticidade.



Nome: MARCON SCHAAH

CPF: 001.574.350-08

End.: RUA BARÃO DE GUAIBA 211, APD204A
HAMBURGO VELHO - NOVO HAMBURGO

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

Reconheço a autenticidade das firmas de ANA CAROLINA OLIVER KRUTZMANN e RODRIGO KRUTZMANN, indicadas com a seta de uso deste serviço. Dou fé.
EM TESTEMUNHO DA VERDADE
DOIS IRMÃOS, 10 de fevereiro de 2016.
Emol: R\$ 12,20 + Selo digital: R\$ 0,80 0164.01.1500003.01591 a 01592

Diane S. Müller

SERVIÇO NOTARIAL COCHLAR
DOIS IRMÃOS - RS
Diane Anschau Müller - Escr. Aut.

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 H5 ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA., indicada com a seta de uso deste serviço, conforme documentos aqui arquivados até esta data. Dou fé.
EM TESTEMUNHO DA VERDADE
DOIS IRMÃOS, 15 de fevereiro de 2016.
Emol: R\$ 6,10 + Selo digital: R\$ 0,50 0164.01.1500003.02725

Abelardo Luiz de Oliveira Neto

SERVIÇO NOTARIAL COCHLAR
DOIS IRMÃOS - RS
Katia A. Kuhn - Escr. Aut.

1º TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTO DE NOVO HAMBURGO - RS
Rua Júlio de Castilhos, 419 - Centro - Cep 93301-970 - Fone: (51) 3594.1922
José Flávio Bueno Fischer - Tabelião

Reconheço a autenticidade da firma de: MARIA DE LOURDES KILLING, por KIELOS PARTICIPAÇÕES LTDA., de acordo com documentos aqui armazenados.

Dou fé. Em test° da verdade
Novo Hamburgo-RS 15/02/2016

Emol.: R\$ 6,10 Selo R\$ 0,40
039201160000108493

Barbara Körbes Hartmann - Escrevente

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE NOVO HAMBURGO
Rua Campinas, 20 - CEP 93510-080 - Fone/Fax: (51) 3595-4478
CLARI BARRETA BRENNER - Oficiala

Protocolo número 364090, livro 1-AR folha 131
Prenotado em 15 de fevereiro de 2016

Gislaine Rodrigues dos Reis - Escrevente

Emitida D.O.I
conforme IN-SRF 090/85
Ofício do Registro de Imóveis
Novo Hamburgo RS

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE NOVO HAMBURGO
Rua Campinas, 20 - CEP 93510-080 - Fone/Fax: (51) 3595-4478
CLARI BARRETA BRENNER - Oficiala

Livro 2: R.6/38.576 (2.219,30); R.7/38.576 (850,90); R.6/38.594 (223,00); R.7/38.594 (850,90); R.6/38.595 (223,00); R.7/38.595 (850,90)
Emolumentos: R\$ 5.218,00
0396.01.1500003.27087e 27088, 27098e 27097, 27106e 27107, 0396.06.1100001.24583e 24584, 0396.08.0700003.10115a 10117, 0396.09.0700003.06394
Selo: R\$ 73,10
Novo Hamburgo, 19 de fevereiro de 2016

Vera M. Bueno Barbosa - Escrevente

1º TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTO DE NOVO HAMBURGO - RS
Rua Júlio de Castilhos, 419 - Centro - Cep 93301-970 - Fone: (51) 3594.1922
José Flávio Bueno Fischer - Tabelião

Reconheço a autenticidade das(2) firmas de: CARLA REGINA HENTSCHEL e MAICON SCHAAB

Dou fé. Em test° da verdade.
Novo Hamburgo-RS 22/02/2016

Emol.: R\$ 12,20 Selo: R\$ 0,80
039201160000116661/16662

Fabrine Gervasio - Escrevente

Folha 131
Firma (S) reconhecida na Fl. (S)
TABELIONATO DE DOIS IRMÃOS - RS