

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) ADELINO ZAMARKI** e sua esposa **IVANIA BEDIN ZAMARKI**; 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 FERNANDES** e sua esposa **VANDIARA GABRIELA ZAMARKI FERNANDES**, **possuidor(a)(es) da Cota 171 do Grupo 1043**, 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 **18 dias do mês de setembro do ano de dois mil e vinte (2020)**, nesta cidade de Dois Irmãos, do Estado do Rio Grande do Sul, firmada na forma da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 e suas alterações, bem como as demais disposições legais pertinentes, especialmente a 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:

DAS PARTES CONTRATANTES

OUTORGANTE(S) VENDEDOR(A)(ES): ADELINO ZAMARKI, brasileiro, maior e capaz, filho de Olimpio Zamarki e Armide Maziero Zamarki, nascido em 10/10/1967, comerciante, portador da CNH 01043160700, expedida pelo DETRAN/SC em 05/07/2019, inscrito no CPF sob nº 625.545.499-15, com endereço eletrônico: não possui, e sua esposa **IVANIA BEDIN ZAMARKI**, brasileira, maior e capaz, filha de Ermando Benvenuto Bedin e Odevina Bedin, nascida em 03/03/1971, comerciante, portadora da CI/RG 3.186.464, expedida pela SESP/SC em 28/11/2017, inscrita no CPF sob nº 950.671.089-91, casados pelo regime da comunhão parcial de bens desde 11/03/1989, ambos residentes e domiciliados na Rua Prefeito Helio Degregori, nº 721, Bairro Alto Irani, na cidade de Irani, SC, com endereço eletrônico: não possui, doravante denominados abreviadamente de **VENDEDOR(A)(ES)**.

OUTORGADO(A)(S) COMPRADOR(A)(ES), CONFITENTE(S) DEVEDOR(A)(ES) E FIDUCIANTE(S): RODRIGO FERNANDES, brasileiro, maior e capaz, filho de Sergio Juarez Fernandes e Elisabete Langaro Fernandes, nascido em 11/08/1982, dentista, portador da CNH 01542174884, expedida pelo DETRAN/SC em 20/03/2017, inscrito no CPF sob nº 035.325.129-12, com endereço eletrônico: rf5690@hotmail.com, que possui empresa individual sob a denominação de **RODRIGO FERNANDES ME**, inscrita no CNPJ sob nº 29.149.714/0001-48, e sua esposa **VANDIARA GABRIELA ZAMARKI FERNANDES**, brasileira, maior e capaz, filha de Adelino Zamarki e Ivania Bedin

Zamarki, nascida em 09/03/1990, dentista, portadora da CI/RG 4.692.351, expedida pela SESP/SC em 08/10/2019, inscrita no CPF sob nº 071.488.209-79, casados pelo regime da comunhão parcial de bens desde 04/09/2017, ambos residentes e domiciliados na Rua Governador Ivo Silveira, nº 1014, Bairro Centro, na cidade de Irani, SC, com endereço eletrônico: vandyzamarki@hotmail.com, que, desde já, se compromete(m) a comunicar à **ADMINISTRADORA** qualquer alteração nos elementos de sua qualificação e endereço, no prazo máximo de quinze (15) dias após a ocorrência, doravante denominada abreviadamente de **COMPRADOR(A)(ES)** e ou **DEVEDOR(A)(ES)**.

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, com endereço eletrônico: consorcio@hsconsorcio.com.br, inscrita no CNPJ sob nº 73.516.106/0001-16 e registrada no NIRE sob nº 43206199410, com Contrato Social Consolidado, do dia 28 de junho de 2019, devidamente arquivado na MM. Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul sob o registro nº 5239454, de 30 de dezembro de 2019, e ata de posse arquivada na MM. Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul sob o registro nº 5016025, de 23 de abril de 2019, doravante denominada abreviadamente de **ADMINISTRADORA** e, após, **CREDORA**, a qual comparece a este instrumento na qualidade de Administradora e representante do Grupo de Consórcio do qual faz parte a Quota Vinculada a este Instrumento, por seu Diretor Senhor **DARCI SEGER**, brasileiro, casado, maior e capaz, empresário-sócio, portador da CI/RG 1014137507, expedida pela SSP/RS, em 09/08/1978, inscrito no CPF sob nº 150.885.960-49, com domicílio profissional no endereço acima mencionado, com endereço eletrônico: não possui, doravante denominada abreviadamente de **ADMINISTRADORA** e ou **CREDORA**.

QUADRO RESUMO

A – DO(S) IMÓVEL(IS) OBJETO(S) DA COMPRA E VENDA:



ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CONCÓRDIA
OFICIAL INTERVENTOR: EDUARDO SOMENSI
Rua Prefeito Domingos Machado de Lima, nº 926, Ed. Office Concórdia, Sala 02,
Centro, Concórdia/SC
Fone: (49) 3442-2588 / (49) 3444-9446 / (49) 99128-1859
E-mail: 1riconcordia@gmail.com



Livro Nº 2 - "BF"

REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

Livro Nº 2 - REGISTRO GERAL
Comarca de Concórdia - Sta. Catarina
1º Ofício de Registro de Imóveis
A Registradora: *[assinatura]*

Fls.: 01

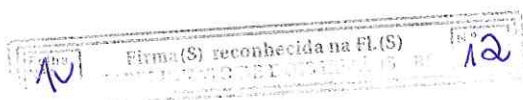
Ano: 2005

Matrícula Nº -19.981-

Data 07-12-05.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL - Parte do lote rural nº 45 (, quarenta e cinco) da Fazenda Irani, individuado como lote "B", com a área de 571,47m² (quinhentos e setenta e um metros e quarenta e sete centímetros quadrados

[assinatura]



[assinatura]

[assinatura]

), com uma casa de madeira, coberta com telhas de barro, com 30m2, encravada em dita área, situado na Avenida Prefeito Elio de Gregori, na cidade de Irani, neste Estado, com as seguintes confrontações: frente, com a Avenida Prefeito Elio de Gregori, medindo 28,60 metros lineares em linha reta e quatro e noventa em curva; Fundos, medindo 26,25 metros lineares, dividindo como lote de Joel José Zampieri; lado direito, medindo 19,85 metros lineares, com o lote "A"; lado esquerdo, medindo 15,72 metros lineares, dividindo com a Travessa sem denominação.*****

AV-2-19.981 -. Protocolo nº 115.860, de 20/09/2017 - **CADASTRO MUNICIPAL** - Nos termos do requerimento contido na Escritura Pública de Compra e Venda lavrada pela Escrivã Substituta da Escrivania de Paz do Município de Irani/SC, Neide Conte, em 02 de agosto de 2017, fls. 052 a 055, Livro 060, juntamente com documento emitido pelo Município de Irani/SC, expedido em 28/07/2017, averbo os dados do presente imóvel urbano localizado na Rua Prefeito Elio De Gregori, nº 694, Irani/SC, quais sejam: **Cadastro nº 895 e Inscrição Imobiliária nº 1.1.2.0.000.1.001**. O referido é verdade e dou fé. Concórdia - SC, 21 de Setembro de 2017. Emolumentos: R\$ 101,40, Selo de fiscalização: EQQ42184-9EN9. O Escrevente Substituto: *(Assinatura)* (Guilherme Roberto Marinello).

Título e Modo de Aquisição: Através da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada pela Escrivã Substituta da Escrivania de Paz do Município de Irani/SC, Neide Conte, em 02 de agosto de 2017, fls. 052 a 055, Livro 060, sob o R.3-19.981. **Origem:** Matrícula número **19.981**, fls. 01 a 01v, do livro 2-RG, de 07 de dezembro de 2005, do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Concórdia, SC.

B – DO VALOR DA COMPRA E VENDA

Parte do Lote Rural nº 45

R\$78.000,00

C – DA FORMA DE PAGAMENTO

Recursos do Consórcio

R\$78.000,00

Recursos Próprios (em espécie – moeda corrente nacional)

R\$0,00

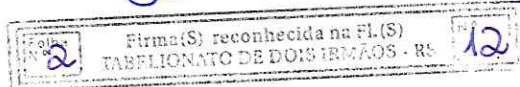
D – RECURSOS DO CONSÓRCIO A SER LIBERADO NA CONTA CORRENTE CONJUNTA

Valor	R\$78.000,00
Nome:	Adelino Zamarki (1º Titular)
CPF/CNPJ:	625.545.499-15
Banco: Sicoob	Agencia: 3066
	Conta: 6292-8

E– DO VALOR DA AVALIAÇÃO DO(S) BEM(NS) PARA FINS DE LEILÃO

Parte do Lote Rural nº 45 (matrícula 19.981)

R\$122.000,00



F – DA UTILIZAÇÃO DO CRÉDITO DO CONSÓRCIO

F.1- DA COTA 171 DO GRUPO 1043

Recursos do Consórcio (Pago ao(s) Vendedor(a)(es))	R\$78.000,00
Pagamento do Lance Embutido	R\$33.809,04
Pagamento de Aditivos (parcelas nºs xxxx a xxx)	R\$0,00
Pagamento amortizar percentual (%) mensal parc. vincendas	R\$0,00
Pagamento do Lance com FGTS	R\$0,00
Pagamento das Despesas deste Instrumento	R\$763,79

TOTAL DA(S) COTA(S) – LETRA(S) F.1	R\$78.000,00
------------------------------------	--------------

G – DAS CONDIÇÕES DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

G.1- DA COTA 171 DO GRUPO 1043

Valor da Carta de Crédito	R\$112.696,80
Data da Contemplação	16/07/2020
Data da Apuração do Rendimento	09/09/2020
Valor do Rendimento	R\$163,43
Percentual a Amortizar	40,4326%
Percentual Amortizado	59,5674%
Percentual Amortização Mensal	0,8390%
Valor Saldo Devedor	R\$57.995,42
Parcelas a Pagar	130
Vencimento da última parcela	07/2031
Data do vencimento das parcelas mensais	10
Índice de reajuste da dívida/parcela	INCC/DI

Total da Dívida (SALDO DEVEDOR) - Letra(s) G.1	R\$57.995,42
---	--------------

H - DO SEGURADO

Nome do Segurado: Rodrigo Fernandes

Matrícula: xxxxxxxx

Handwritten signature

Firma(S) reconhecida na FL(S)
TAMBIEM VOTO DE DOIS IRMÃOS - RE

Samuel Aguirre
Suzana
Adelino
4

Isran'a
Adul

Samuel
Adelino

For me

DEMAIS CONDIÇÕES CONTRATUAIS

CAPITULO I

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

1.1- 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(s) imóvel(is) descrito(s) e caracterizado(s) na letra "**A**" - **DO(S) IMÓVEL(IS) OBJETO(S) DA COMPRA E VENDA** e seus subitens, do Quadro Resumo (**QR**), encontra(m)-se ele(s) desembaraçado(s) e livres de quaisquer ônus reais ou de responsabilidades pessoais, e nestas condições contrataram com o(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)**, vende-lo(s), como efetivamente vende(m), sem limitação(ões) de espécie alguma, pelo preço certo e justo especificado na letra "**B**" - **DO VALOR DA COMPRA E VENDA**, do **QR**, deste instrumento, doravante e cujo pagamento será efetuado conforme especificado na letra "**C**" - **DA FORMA DE PAGAMENTO**, também deste **QR**.

1.1.1- Os recursos do consorcio a ser(em) pago(s) ao(s) **VENDEDOR(A)(ES)** pela **ADMINISTRADORA**, em virtude de financiamento imobiliário concedido ao(s) **COMPRADOR(ES)**, indicado na letra "**C**" - **DA FORMA DE PAGAMENTO**, e seus subitens do **QR**, acrescido da atualização monetária, calculada, desde a data da contemplação.

1.1.2- Será liberado e creditado na conta do(a)(s) **VENDEDOR(A)(ES)**, indicado na letra "**D**" - **RECURSOS DO CONSÓRCIO A SER LIBERADO AO(S) VENDEDOR(A)(ES) NA CONTA CORRENTE CONJUNTA**, do **QR**.

1.1.3- 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 atualizada da matrícula nº 19.981, indicado na letra "**A**" - **DO(S) IMÓVEL(IS) OBJETO(S) DA COMPRA E VENDA**, do Quadro Resumo (**QR**), com o registro do gravame de alienação fiduciária mencionado neste instrumento.

1.1.4- Do(s) valor(es) indicado na letra "**D**" - **RECURSOS DO CONSÓRCIO A SER LIBERADO AO(S) VENDEDOR(A)(ES) NA CONTA CORRENTE CONJUNTA**, do **QR**, 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.

1.1.5- Que, por essa modalidade de pagamento do preço da compra e venda, o(a)(s) **VENDEDOR(A)(ES)** dá(ão) plena, geral e irrevogável quitação, nada mais havendo a reclamar ou receber, com relação a esta venda e desde já transmite(m) ao(s) **COMPRADOR(A)(ES)**, por força deste instrumento e, na melhor forma em direito, toda a posse, o domínio, os direitos e ações que exercia(m) até a presente data, sobre o(s) declarado(s) imóvel(is); que, se obriga(m) a ter a presente compra e venda, para

sempre boa, firme e valiosa, em todo o tempo, a responder(em) pela evicção na forma de lei, pondo-o a paz e a salvo de quaisquer dúvidas ou contestações futuras.

1.2- Todos os tributos incidentes sobre o(s) imóvel(is), 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 o(s) imóvel(is), em seu nome, no Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal, no prazo máximo de trinta (30) dias, após o registro deste instrumento.

1.3- 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:

1.3.1- 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, sequestros, protestos, falências, concordata, recuperação judicial e/ou concurso de credores, dívidas fiscais, judiciais e extrajudiciais, penhoras ou execuções, nada existindo que possa comprometer o(s) imóvel(is) objeto da presente transação e a garantia em alienação fiduciária constituída em favor da **CREDORA**.

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

1.3.3- Outrossim, declara(m) que não está(ão) sujeito(s) às prescrições das leis previdenciárias brasileiras, bem como às disposições regulamentares da Secretaria da Receita Federal, uma vez que não está(ão) vinculado(s) à Previdência Social, quer como contribuinte(s) na qualidade de empregador(es), quer como produtor(es) rural(is); bem como que não se encontra(m) enquadrado(s), nem equiparado(s) como empresa, e em qualquer outra norma da legislação vigente que o(a)s coloque(m) como sujeito(s) 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 dispensado(a)s da apresentação das Certidões Negativas do INSS e da Receita Federal, nessa qualidade.

1.4- O(a)s **DEVEDOR(A)(ES)** e o(a)s **ANUENTE(S)** é(são) seu(s) único(a)(s) herdeiro(a)(s), inexistindo qualquer outro(a) descendente(s) que tenha ou possa ter direito sobre o imóvel objeto desta compra e venda e que possa pleitear a sua nulidade, nos termos do Art. 496, do Código Civil Brasileiro.

1.5- A **ADMINISTRADORA** não se responsabiliza pelas declarações prestadas pelo(a)s **VENDEDOR(A)(ES)** e/ou **COMPRADOR(A)(ES)**, nem por eventuais dívidas, pendências, arrestos, sequestros, 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 II
DAS CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO
DA QUOTA, DA CONFISSÃO DA DÍVIDA – MÚTUO,
DA MORA E INADIMPLEMENTO

2.1 - O(a)s COMPRADOR(A)(ES), doravante denominado(s) simplesmente **DEVEDOR(A)(ES)**, declara(m) que é(são) subscritor(a)(es) da(s) cota(s) especificada(s) na letra **"G" – DAS CONDIÇÕES DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO** e seus subitens, do **QR**.

2.1.1 - O valor da(s) Carta(s) de Crédito foi aplicado financeiramente, nos termos da legislação vigente, o que resultou no valor do rendimento, especificada(s) na letra **"G" – DAS CONDIÇÕES DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO** e seus subitens, do **QR**.

2.1.2 - A(s) importância(s) referida(s) na letra **"C" – DA FORMA DE PAGAMENTO**, do **QR**, relativo a Recursos do Consórcio, pago o(a)s **VENDEDOR(A)(ES)**, destina(m)-se ao pagamento total do preço da compra e venda do(s) imóvel(is) especificado(s) na letra **"A" – IMÓVEL(IS) OBJETO(S) DA COMPRA E VENDA**, do **QR**.

2.1.3- O valor utilizado para pagamento do lance embutido, mencionado na letra **"F" – DA UTILIZAÇÃO DO CRÉDITO DO CONSÓRCIO**, e seus subitens, do **QR**.

2.1.4- O valor do pagamento de aditivo(s) (n^{os} parcela(s), constante na letra **"F" – DA UTILIZAÇÃO DO CRÉDITO DO CONSÓRCIO**, e seus subitens, do **QR**.

2.1.5- O valor mencionado na letra **"F" – DA UTILIZAÇÃO DO CRÉDITO DO CONSÓRCIO**, e seus subitens, do **QR**, será(ão) utilizados para amortizar (percentual nas parcela(s) vincendas), ou ainda, para amortizar o saldo devedor.

2.1.6- A importância relativa ao **Pagamento das Despesas deste Instrumento**, mencionado na letra **"F" – DA UTILIZAÇÃO DO CRÉDITO DO CONSÓRCIO**, e seus subitens, do **QR**, destina-se a satisfação das despesas administrativas com este instrumento, e outras que se fizeram necessárias.

2.1.7- 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(ão) complementar o pagamento com recursos próprios.

2.2- DA CONFISSÃO DA DÍVIDA: O(a)s **DEVEDOR(A)(ES)** se declara(m) e confessa(m) devedor(a)(es) da **CREDORA**, do(s) percentual(is) (%) que falta(m) amortizar, referido na letra **"G" – DAS CONDIÇÕES DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO** e seus subitens, do **QR**, abrange 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(s) qual(is) deverá(ão) ser amortizado(s), nas datas e no(s) percentual(is) (%) atualizados, também referido no mesmo **QR**, ressalvadas alterações posteriores.

2.2.1 - Os vencimentos das parcelas poderão ser alterados pela **CREDORA**, mediante comunicação ao(a)s **DEVEDOR(A)(ES)**, com antecedência mínima de sessenta dias. O vencimento da última parcela constante na letra **"G" – DAS**



CONDIÇÕES DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO e seus subitens, do **QR**, salvo antecipação de parcelas.

2.2.2 - 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 especificado na letra "**G**" - **DAS CONDIÇÕES DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO**, do **QR**.

2.2.3- O débito do(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** - saldo devedor, em razão de sua participação no grupo, descrito na letra "**G**" - **DAS CONDIÇÕES DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO** e seus subitens, do **QR**, correspondente(m) ao número de parcelas mensais, também referidas no mesmo **Quadro Resumo**, reajustáveis, conforme sistema previsto no Contrato de Participação em Consórcio, pelo índice especificado na letra "**G**" - **DAS CONDIÇÕES DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO** do **QR**.

2.3- DO REAJUSTE MONETÁRIO. Objetivando a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro inicial do financiamento, o valor da dívida desta(s) quota(s), será reajustado monetariamente tomando-se por base a variação positiva do índice especificado na letra "**G**" - **DAS CONDIÇÕES DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO** do **QR**, 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.

2.3.1- 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(em) parte a(s) quota(s). 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.

2.3.2- No caso da extinção do índice especificado na letra "**G**" - **DAS CONDIÇÕES DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO** do **QR**, 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 criado ou utilizado para financiamento pelo Sistema de Consórcio de Bens Imóveis ou que se aproximar a variação do Custo da Construção.

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

2.4.1- 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.

2.5- 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 à(s) quota(s) já mencionada(s), 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:

2.5.1- 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.

2.5.2- Pelo fato de já estar na posse do(s) imóvel(is), o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** pagará(ão) à **CREDORA**, ou a quem vier a sucedê-la, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a 1% (um por cento) do valor do(s) imóvel(is) para efeito de venda em leilão, a que se refere o inciso VI ou o parágrafo único do art. 24 da Lei 9.514/97 e suas alterações, computado e exigível desde a data da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da **CREDORA** até a data em que esta, ou seus sucessores, vier(em) a ser imitado(s) na posse do(s) imóvel(is).

2.5.3- 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 III, do presente instrumento.

CAPITULO III

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

3.1- 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, devidamente descrito(s) na letra "**A**" – **DO(S) IMÓVEL(IS) OBJETO DA COMPRA E VENDA, do QR.**

3.2- Como garantia do cumprimento da obrigação de pagamento da dívida declarada na letra "**G**" – **DAS CONDIÇÕES DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO**, e seus subitens, **do QR**, e de todas as demais obrigações assumidas no Contrato de Adesão ao Grupo de Consorcio e neste Instrumento.

3.2.1- O(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, com objetivo de garantia real, contratou a transferência à **CREDORA**, da propriedade resolúvel da totalidade do(s) imóvel(is) descrito(s), 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 o(a)(s)



DEVEDOR(A)(ES), através deste ato, à pretensão a quaisquer direito ou indenização pelos acréscimos de construções não averbadas.

3.2.2- Permanecendo o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** com a posse direta sobre o(s) dito(s) imóvel(is), cuja garantia fiduciária vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do débito, e seus respectivos encargos, inclusive atualização de valores e todos 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.

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

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

3.3- 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(s) imóvel(is) adquirido(s) e objeto desta alienação fiduciária, para os efeitos do Inciso V, Art. 24, da Lei n. 9.514/97.

3.3.1- O(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** obriga(m)-se a manter o(s) imóvel(is) no estado de conservação caracterizado na data deste instrumento, conforme respectivo laudo de avaliação de vistoria, além de se obrigar a guardá-lo(s), 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(s) referido(s) imóvel(is) ou que sejam inerentes à garantia, tais como Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, seguro contra danos, dentre outros.

3.3.2- Fica(m) o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** ainda, obrigado a manter o(s) imóvel(is) 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(s) imóvel(is).

3.3.3- 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(s) imóvel(is).

3.4- 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(s) imóvel(is) em nome do(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, na qualidade de **COMPRADOR(A)(ES)**.

3.5- Entretanto, vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida é constituída 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 a 8º, do citado artigo, nos termos que seguem:

3.5.1- O(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, será(ao) intimado(s), 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(s) imóvel(is), além das despesas de cobrança e de intimação, incluídos honorários advocatícios.

3.5.2- 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 qualquer obrigação assumida no Contrato de Adesão ao Grupo de Consorcio e neste Instrumento.

3.5.2.1 - Findo o prazo, 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.

3.5.3- No entanto, quando por duas vezes, o Oficial de Registro de Imóveis ou de Registro de Títulos e Documentos ou o Serventuário por eles credenciado houver procurado o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** em seu domicílio ou residência sem o encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no dia útil imediato, retornará ao imóvel, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos Artigos 252, 253 e 254, do Código de Processo Civil.

3.5.4- O(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** está(ão) ciente(s) que, quando se tratar de condomínios edifícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que trata o inciso anterior poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência.

3.5.5- 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 por edital, publicado pelo menos por três (03) edições em um dos jornais de grande circulação local ou noutro da comarca de fácil acesso, se

no local não houver imprensa com circulação diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital.

3.5.6- Até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária, é assegurado o(a)s **DEVEDOR(A)(ES)** pagar as parcelas da dívida vencidas e as despesas de que trata o inciso II do § 3º, também do Art. 27, da Lei 9.514/97, hipótese em que convalescerá o contrato de alienação fiduciária.

3.5.6.1- Dívida referida nos termos de Inciso I, do §3º, do Art. 27, da Lei 9.514/97, é o saldo devedor da operação de alienação fiduciária, na data do leilão, nele incluídos os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais;

3.5.6.2- Despesas de que trata o Inciso II, do § 3º, do Art. 27, da Lei 9.514/97, é a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do público leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro.

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

3.6.1- 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.

3.6.2- 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 depositar previamente os valores correspondentes às despesas de intimação, os quais serão posteriormente compensados.

3.7- Não ocorrendo à purgação da mora, no prazo assinalado, ou seja, após quinze (15) dias da intimação à 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(s) imóvel(is), da consolidação da propriedade plena, em nome da **CREDORA**.

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

3.8.1- Pela sua boa conservação e asseio;

3.8.2- A pagar regularmente todos os impostos, taxas ou outros tributos que incidirem sobre o(s) imóvel(is), durante o prazo contratual;

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

3.8.4- A não aliená-lo(s), bem como não constituir qualquer outra modalidade de garantia sobre o(s) mesmo(s), 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;

3.8.4.1- Fica estabelecido que o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** somente poderá(ão) transmitir os direitos e obrigações de que seja titular sobre o(s) imóvel(is), 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.

3.9- O(a)(s) **VENDEDOR(A)(ES)** e o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** declara(m) sob as penas da Lei, que o(s) imóvel(is) não se encontra(m) locado(s) e que, na eventualidade de o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** locá-lo(s), referida locação será de sua exclusiva responsabilidade, sem aquiescência da **CREDORA**, obrigando-se o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, como possuidor(es) 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(s) imóvel(is) foi(ram) 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(s) imóvel(is) locado(s);

b- o(s) imóvel(is) é(são) 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(es);

e- qualquer ocupante do(s) imóvel(is) está(ão) sujeito(s) 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;

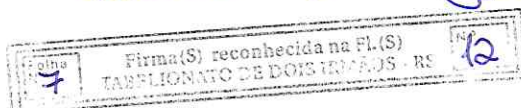
f- não ocorre na hipótese o direito de preferência e/ou de continuidade da locação, ocorrendo à consolidação da plena propriedade em nome da **CREDORA** e/ou a alienação do(s) imóvel(is) a terceiros em leilão público extrajudicial;

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(es), observará(m) ainda que, caso o(s) locatário(s) seja(m) casado(s), deverá obrigatoriamente haver a anuência do cônjuge no contrato de locação;

3.9.1- Se o(s) imóvel(is) estiver(em) locado(s), 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**.

3.10- O prazo de vigência da alienação fiduciária, ora constituída é igual ao prazo final para pagamento do saldo devedor da(s) cota(s), declarada(s) na letra "G" - **DAS CONDIÇÕES DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO**, e seus subitens, do **QR**, 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.



Adelino *PF* *duy.*

Joana

13

3.10.1- O(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** está(ao) 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(s) imóvel(is), objeto da garantia, será transmitida ao novo credor, ficando este sub-rogado em todos os direitos, ações e privilégios, inclusive seguros.

CAPITULO IV DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL

4.1- 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.

4.2- 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(s) valor(es) do(s) imóvel(is), estipulado(s) na forma das cláusulas 4.14 e 4.14.1, deste instrumento.

4.3- Se no primeiro leilão público o maior lance oferecido for inferior ao(s) valor(es) do(s) imóvel(is), estipulado(s) na forma das cláusulas 4.14 e 4.14.1, será realizado o segundo leilão nos quinze (15) dias seguintes, tendo como referencial, neste caso, o valor da dívida e as despesas a ela vinculadas.

4.3.1- Para os fins do disposto nas cláusulas 4.2 e 4.3, deste Capítulo, as datas, horários e locais dos leilões serão comunicados ao(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico.

4.4- O leilão público (primeiro e segundo), que poderá ser presencial ou eletrônico, será anunciado através de edital único que será publicado em três (3) edições, ao menos, em um dos jornais de grande circulação do local de situação do(s) imóvel(is) ou noutro de Comarca de fácil acesso, se no local do(s) imóvel(is) não houver publicação com circulação diária e ou por meio eletrônico.

4.5- Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da **CREDORA**, e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** o direito de preferência para adquirir o(s) imóvel(is) por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas de que trata a cláusula 3.5.6 e seus subitens, deste instrumento.

4.5.1- Os valores correspondentes ao imposto sobre transmissão inter vivos e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da **CREDORA**, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, ao(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do(s) imóvel(is), de que trata esta cláusula, inclusive custas e emolumentos.

4.6- 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.

4.6.1- 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.

4.7- Nos cinco dias que se seguirem à venda do(s) imóvel(is), em leilão, a **CREDORA** entregará ao(o)(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)**.

4.8- Para efeitos do disposto na parte final da cláusula 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.

4.9- 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 da cláusula 4.8, deste instrumento.

4.9.1- 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.

4.10- A **CREDORA**, já como titular da propriedade plena e não resolúvel, transmitirá o domínio e a posse, indireta ou direta do(s) imóvel(is), ao licitante vencedor.

4.11- O(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** deverá(o) 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 na cláusula 4.1, deste Capítulo, sob pena de pagar à **CREDORA**, ou àquele que o tiver adquirido em leilão, da penalidade diária prevista no Capítulo II, cláusula 2.5.2, 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(s) imóvel(is), cuja posse tenha sido transferida à **CREDORA**, nos

termos do Art. 27, até a data em que o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** vier(em) a ser imitado na posse.

4.12- Não ocorrendo à desocupação do(s) imóvel(is) no prazo e na forma ajustada, a **CREDORA**, seus eventuais cessionários ou sucessores, inclusive o(s) adquirente(s) do(s) imóvel(is) em leilão, poderá(ão) 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(s) imóvel(is), 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.

4.13- 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.

4.14- Para os efeitos de venda do(s) imóvel(is), em primeiro público leilão, é atribuído ao(s) mesmo(s) o valor total referido na letra "**E**" - **DO(S) VALOR(ES) DO(S) BEM(NS) PARA FINS DE LEILÃO**, do **QR**, valor(es) este(s) que deverá(ão) ser(em) atualizado(s) de acordo com a variação mensal do índice especificado na letra "**G**" - **DAS CONDIÇÕES DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO** do **QR**, 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.

4.14.1- Caso o valor do(s) imóvel(is) convencionado pelas Partes, nos termos da cláusula 4.14, deste instrumento, seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão inter vivos, exigível por força da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, este último será o valor mínimo para efeito de venda do(s) imóvel(is) no primeiro leilão.

4.15- DAS BENFEITORIAS: Qualquer acessão ou benfeitoria quer seja útil, voluptuárias ou necessária, que o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** desejar(em) efetuar(em) as suas expensas, deverá ser notificada à **CREDORA**, excetuada a hipótese das que houverem sido previstas por este instrumento, 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(s) imóvel(is) e seus valores para fins de realização de leilão público.

4.15.1- Na hipótese da propriedade do(s) imóvel(is) alienado(s) 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 do(s) imóvel(is) no leilão, não haverá qualquer direito de indenização pelas benfeitorias.

4.16- O(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** responde(m) pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o(s) imóvel(is), cuja posse tenha sido transferida à **CREDORA**, nos termos deste instrumento, até a data em que, esta ou a quem sucedê-la, vier a ser imitado na posse.

CAPITULO V DAS DESPESAS DERIVADAS

5.1- 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 confecção deste instrumento, 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 setenta e duas (72) horas, desta data.

5.2- 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 VI DAS NORMAS

6.1- 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 VII DA OPÇÃO PELA FORMA DE CONSTITUIÇÃO DA GARANTIA

7.1- 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 VIII SEGURO DE VIDA

8.1- 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(es) da(s) cota(s) junto a **CREDORA**, o(a) Senhor(a) nominada na letra "H" – **DO SEGURADO**, do **QR**, expressamente concorda, e assim se obriga, em manter seguro contra morte e invalidez permanente total por acidente, em seu nome, através de Apólice contratada pela **CREDORA** junto a seguradora de sua confiança, com os



limites de franquia de responsabilidade do(a) **DEVEDOR(A)**, sendo que figurará a **CREDORA** como Estipulante e mandatária do(a) **DEVEDOR(A)**.

8.2- 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(s) cota(s) de consórcio acima referido, quando tais sinistros resultarem de acidente ocorrido ou doença adquirida comprovadamente em data anterior à assinatura deste instrumento.

8.2.1- Somente terá cobertura do seguro o(a) **CONSORCIADO(A)** especificado na letra "**H**" – **DO SEGURADO**, do **QR**, que esteja 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.

8.3- 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, deverão comunicar o evento formal e imediatamente à **CREDORA**.

8.4- Em caso de sinistro de qualquer natureza fica a **CREDORA** autorizada a receber diretamente da companhia seguradora o valor da indenização.

8.5- 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.

8.6- 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)**.

CAPITULO IX DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1- 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.

9.2- O disposto na cláusula anterior prevalecerá, ainda que, a tolerância, ou a não aplicação das cominações ocorram repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

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

9.4- O presente instrumento é extensivo e obrigatório aos herdeiros, sucessores e cessionários dos contratantes, ficando, desde já, autorizados todos os registros.

averbações e cancelamentos que forem necessários, perante o registro imobiliário competente.

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

9.6- Na hipótese de apenas um adquirente, a previsão da cláusula anterior torna-se sem efeito.

9.7- O(a)(s) **VENDEDOR(A)(ES)** e o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, autoriza(m) a **CREDORA** a representá-lo(s) 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.

9.8- No caso de desapropriação do(s) imóvel(is), 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)**.

9.9- 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:

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

9.9.2- 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(s) imóvel(is);

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

9.9.4- 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(s) imóvel(is) ou constituição sobre os mesmos de quaisquer ônus, seja de que natureza for;

9.9.5- Quando for distribuída ação expropriatória;

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

9.9.7- Se houver infração a qualquer cláusula deste instrumento.

9.10- O(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, compromete(m)-se a cumprir(em) 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.

9.10.1- Para efeitos do disposto na cláusula anterior, declaram encontrar-se em plena atividade de trabalho e gozar de perfeitas condições de saúde.

9.11- 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.

9.12- As partes contratantes autorizam o Sr. Oficial do Registro de Imóveis, a promover todos os registros e averbações que se fizerem necessários junto a matrícula.

CAPITULO X DA ELEIÇÃO DO FORO

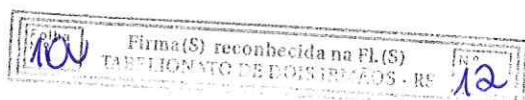
10.1- As partes elegem o Foro da Comarca de Dois Irmãos – RS, sede da **CREDORA**, como competente para dirimir possíveis dúvidas oriundas deste instrumento, ou para a propositura de demanda assecuratória de direitos, renunciando expressamente as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que possa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

CAPITULO XI DO ACEITE

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

12.1- Comprovante de pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), segue em anexo.



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

12.2.1- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas nºs 21327693/2020 e 21327760/2020, expedida(s) pela Justiça do Trabalho, em 01/09/2020, com validade até o dia 27/02/2021, emitida(s) via internet em www.tst.jus.br.

12.2.2- Certidão Eletrônica de Ações Trabalhistas nºs 125614/2020 e 125615/2020, expedida(s) pelo Sistema Processo Judicial Eletrônico da Justiça do Trabalho (PJe-JT) – TRT 12ª Região (Santa Catarina), em 28/08/2020, emitida(s) via internet em www.trt12.jus.br/servicos/certidao.

12.2.3- Certidão Negativa de Notas e Protestos de Títulos, expedida(s) pelo 1º Tabelionato de Notas e Protestos de Títulos da Comarca de Concórdia, SC, em 28/08/2020, consulta em www.tjsc.jus.br/selo.

12.2.4- Certidão Negativa de Notas e Protestos, expedida(s) pelo 2º Ofício de Registro de Imóveis e 1º Ofício de Protesto da Comarca de Concórdia, SC, em 28/08/2020, consulta em www.tjsc.jus.br/selo.

12.2.5- Certidão de Distribuição de ações cíveis em geral do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina da Comarca de Concórdia/SC, nºs 7657139 e 7657146, expedida(s) em 01/09/2020, com validade por 60 dias, emitidas via internet em www.certeproc1g.tjsc.jus.br.

12.2.6- Certidão de Distribuição de Ações e Execuções Cíveis e Fiscais, expedida(s) pelo Poder Judiciário da Justiça Federal da 4ª Região, em 28/08/2020, emitida(s) via internet em www.trf4.jus.br/servicosjudiciais/certidao.

12.2.7- Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa no âmbito da RFB e PGFN, conforme previsão nas alíneas "a" e "d" do § único, art. 11 da Lei nº 8.212, de 24/07/1991, de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, e Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 02/10/2014, abrangendo as Contribuições Sociais, expedida(s) em 01/09/2020, com validade até o dia 28/02/2021, de Adelino Zamarki, emitida(s) via internet em www.rfb.gov.br ou www.pgfn.gov.br.

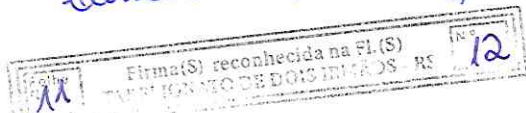
12.2.8- Certidão Conjunta Negativa no âmbito da RFB e PGFN, conforme previsão nas alíneas "a" e "d" do § único, art. 11 da Lei nº 8.212, de 24/07/1991, de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, e Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 02/10/2014, abrangendo as Contribuições Sociais, expedida(s) em 01/09/2020, com validade até o dia 28/02/2021, de Ivania Bedin Zamarki, emitida(s) via internet em www.rfb.gov.br ou www.pgfn.gov.br.

12.2.9- Certidão Negativa de Débitos Estaduais nºs 200140105727825 e 200140105728988, expedida(s) pela Secretaria da Fazenda do Estado de Santa Catarina, em 01/09/2020, com validade até o dia 31/10/2020, emitidas via internet em www.sef.sc.gov.br.

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

12.3.1- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas nºs 21324231/2020 e 21324294/2020, expedida(s) pela Justiça do Trabalho, em 01/09/2020, com validade até o dia 27/02/2021, emitida(s) via internet em www.tst.jus.br.

12.3.2- Certidão Eletrônica de Ações Trabalhistas nºs 127357/2020 e 127359/2020, expedida(s) pelo Sistema Processo Judicial Eletrônico da Justiça do



Trabalho (PJe-JT) – TRT 12ª Região (Santa Catarina), em 01/09/2020, emitida(s) via internet em www.trt12.jus.br/servicos/certidao.

12.3.3- Certidão Negativa de Notas e Protestos de Títulos, expedida(s) pelo 1º Tabelionato de Notas e Protestos de Títulos da Comarca de Concórdia, SC, em 28/08/2020, consulta em www.tjsc.jus.br/selo.

12.3.4- Certidão Negativa de Notas e Protestos, expedida(s) pelo 2º Ofício de Registro de Imóveis e 1º Ofício de Protesto da Comarca de Concórdia, SC, em 28/08/2020, consulta em www.tjsc.jus.br/selo.

12.3.5- Certidão de Distribuição de ações cíveis em geral do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina da Comarca de Concórdia/SC, nºs 7657009 e 7657016, expedida(s) em 01/09/2020, com validade por 60 dias, emitidas via internet em www.certeproc1g.tjsc.jus.br.

12.3.6- Certidão de Distribuição de Ações e Execuções Cíveis e Fiscais, expedida(s) pelo Poder Judiciário da Justiça Federal da 4ª Região, em 27/08/2020, de Rodrigo Fernandes, emitida(s) via internet em www.trf4.jus.br/servicosjudiciais/certidao.

12.3.7- Certidão de Distribuição de Ações e Execuções Cíveis e Fiscais, expedida(s) pelo Poder Judiciário da Justiça Federal da 4ª Região, em 01/09/2020, de Vandiará Gabriela Zamarki Fernandes, emitida(s) via internet em www.trf4.jus.br/servicosjudiciais/certidao.

12.3.8- Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa no âmbito da RFB e PGFN, conforme previsão nas alíneas “a” e “d” do § único, art. 11 da Lei nº 8.212, de 24/07/1991, de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, e Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 02/10/2014, abrangendo as Contribuições Sociais, expedida(s) em 01/09/2020, com validade até o dia 28/02/2021, de Vandiará Gabriela Zamarki Fernandes, emitida(s) via internet em www.rfb.gov.br ou www.pgfn.gov.br.

12.3.9- Certidão Negativa de Débitos Estaduais nºs 200140105705007 e 200140105705694, expedida(s) pela Secretaria da Fazenda do Estado de Santa Catarina, em 01/09/2020, com validade até o dia 31/10/2020, emitidas via internet em www.sef.sc.gov.br.

12.3.10- Certidão Conjunta Negativa no âmbito da RFB e PGFN, conforme previsão nas alíneas “a” e “d” do § único, art. 11 da Lei nº 8.212, de 24/07/1991, de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, e Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 02/10/2014, abrangendo as Contribuições Sociais, expedida(s) em 01/09/2020, com validade até o dia 28/02/2021, do CNPJ nº 29.149.714/0001-48, emitida(s) via internet em www.rfb.gov.br ou www.pgfn.gov.br.

12.4- Do(s) imóvel(is) foram apresentadas as seguintes certidões: Certidão de propriedade do(s) imóvel(is) matriculado(s) sob **nº 19.981**, em nome de Adelino Zamarki e Ivania Bedin Zamarki, emitida(s) em 28 de agosto de 2020, consulta em www.selo.tjsc.jus.br.

12.4.1- Certidão de Ônus Reais e de Ações Reais e Pessoais Reipersecutórias, relativas ao(s) imóvel(is), ambas expedidas pelo Registro de Imóveis competente, em 28 de agosto de 2020, consulta em www.selo.tjsc.jus.br.

12.4.2- Certidão Negativa de Tributos Municipais nº 01753/2020, expedida(s) pela Prefeitura Municipal de **Irani, SC**, em 28/08/2020, válida até 27/09/2020, consulta em <https://www.irani.sc.gov.br>.

12.5- O(a)(s) **VENDEDOR(A)(ES)** e o(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** /**DEVEDOR(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 reipersecutórias, incidentes sobre o imóvel até a presente data.

12.6- O(a)(s) **VENDEDOR(A)(ES)** e o(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** /**DEVEDOR(A)(ES)** **VANDIARA GABRIELA ZAMARKI FERNANDES**, 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.

12.7- O(A) DEVEDOR(A) RODRIGO FERNANDES, possui empresa individual sob a denominação de **RODRIGO FERNANDES – ME**, brasileira, com sede e domicílio na Av. Governador Ivo Silveira, nº 1014, Bairro Centro, na cidade de Irani, SC, inscrita no CNPJ sob nº 29.149.714/0001-48, com endereço eletrônico: não possui.

12.8- O(a)(s) **VENDEDOR(A)(ES)** e o(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)**, declara(m) que a presente transação não foi intermediada por corretor de imóveis.

12.9- As partes foram cientificadas de que o presente instrumento só produzirá efeitos constitutivos após o seu registro no Registro de Imóveis competente.

12.10- As partes mutuamente 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, RS, 18 de setembro de 2020.

SERVIÇO NOTARIAL
DOIS IRMÃOS - RS

HS Administradora de Consórcios Ltda.
(Credora Fiduciária)

Rodrigo Fernandes
(Comprador e Devedor e Fiduciante)

Adelino Zamarki
(Vendedor)

ESCRIVANIA DE PAZ
IRANI-SC
Reconhecimento no verso

Vandiar Gabriela Zamarki Fernandes
(Compradora e Devedora Fiduciante)

Ivania Bedin Zamarki
(Vendedora)

Testemunhas:

Camila Pigosso

Nome: Camila Pigosso

CPF: 101.256.999-40

End.: Bairro Santa Maria

* reconhecer firma das assinaturas por autenticidade.

Andréo Cristiane Simão

Nome: Andréo Cristiane Simão

CPF: 042.111.479-78

End.: Arua Boeira' Agua - Centro

SERVIÇO NOTARIAL DE DOIS IRMÃOS

Rua Gramado, 865 - CEP 93950-000 - Dois Irmãos | RS - Fone: (51) 3564.1688

LORI T. WEBER TRICHES - Tabeliã de Notas Designada



Reconheço a autenticidade da firma de DARCI SEGER por HS ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA., indicada com a seta de uso deste serviço. Dou fé.

0164.01.1900001.63473

EM TESTEMUNHO..... DA VERDADE

DOIS IRMÃOS, 21 de setembro de 2020.

Emol: R\$ 7,40 + Selo digital: R\$ 1,40

SERVIÇO NOTARIAL
DOIS IRMÃOS - RS

Marciane W. Winkler - Escrivã

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CONCÓRDIA - SC

126 Ed. Office Concórdia, Sala 02, Centro

Fone: (49) 3442-3333 - (49) 3442-3334 - (49) 99128-1659

E-mail: registro@concordia.sc.br

Prenotado sob nº 140.224 em 26 de setembro de 2020.

AV.4-19.981. (L2-RG) Selo: R\$ 2,80

R.5-19.981. (L2-RG) Selo: R\$ 2,80

R.6-19.981. (L2-RG) Selo: R\$ 2,80

AV.7-19.981. (L2-RG) Selo: R\$ 2,80

Guilherme Roberto Marinho - Substituto Legal

Estado de Santa Catarina

Município de Irani, Comarca de Concórdia

Escrivania de Paz de Irani

NEIDE CONTE - Interventora

Rua Ellirio De Gregori, 30, Centro, Irani - SC, 89680-000 - (49) 3432-0148 - cartorio_irani@hotmail.com

Reconheço como autêntica a(s) assinatura(s) abaixo indicada(s), aposta IVANIA BEDIN ZAMARKI (FWS26485-H12Q) *****

Emolumentos: 1 Reconhecimento de firma autêntica R\$ 3,60 | 1 Selo de Fiscaliz

pago R\$ 2,80 | Total R\$ 6,30 | Recibo Nº: 109785

Confira os dados do ato em <http://selo.tjsc.jus.br/>

Dou fé, Irani - 26 de setembro de 2020

NEIDE CONTE - Interventora

Estado de Santa Catarina

Município de Irani, Comarca de Concórdia

Escrivania de Paz de Irani

NEIDE CONTE - Interventora

Rua Ellirio De Gregori, 30, Centro, Irani - SC, 89680-000 - (49) 3432-0148 - cartorio_irani@hotmail.com

Reconheço como autêntica a(s) assinatura(s) abaixo indicada(s), aposta VANDIARA GABRIELA ZAMARKI FERNANDES (FWS26513-FSP) ** CAMILA PIGOSSO (FWS26514-10QU) *****

Emolumentos: 2 Reconhecimento de firma autêntica R\$ 7,00 | 2 Selo de Fiscaliz

pago R\$ 6,60 | Total R\$ 12,60 | Recibo Nº: 109803

Confira os dados do ato em <http://selo.tjsc.jus.br/>

Dou fé, Irani - 26 de setembro de 2020

MARCELA SALVADOR MARMENTINI - Escrivente

Estado de Santa Catarina

Município de Irani, Comarca de Concórdia

Escrivania de Paz de Irani

NEIDE CONTE - Interventora

Rua Ellirio De Gregori, 30, Centro, Irani - SC, 89680-000 - (49) 3432-0148 - cartorio_irani@hotmail.com

Reconheço como autêntica a(s) assinatura(s) abaixo indicada(s), aposta ADELINO ZAMARKI (FWS26470-9100) *****

Emolumentos: 1 Reconhecimento de firma autêntica R\$ 3,60 | 1 Selo de Fiscaliz

pago R\$ 2,80 | Total R\$ 6,30 | Recibo Nº: 109773

Confira os dados do ato em <http://selo.tjsc.jus.br/>

Dou fé, Irani - 26 de setembro de 2020

MARCELA SALVADOR MARMENTINI - Escrivente

Firma(S) reconhecida na FL(S)

TABELIONATO DE DOIS IRMÃOS - RS