

06 MAR. 2020

TABELIONATO MONTENEGRO/RS
A RESPONSABILIDADE PELO EXAME DA DOCUMENTAÇÃO DE ORIGEM É DAS PARTES CONTRATANTES

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE BENS IMÓVEIS, através de Recursos Oriundos de Fundo Comum de Grupo de Consórcios e Pacto Adjeto de Constituição e Alienação da Propriedade Fiduciária em Garantia, que nestas condições fazem, como OUTORGANTE(S) VENDEDOR(A)(ES) MACHADO & CRUZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS 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) EDUARDO DOS SANTOS, possuidor(a)(es) da Cota 006 do Grupo 1042, 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 **03 dias do mês de março 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 n. 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

CAPITULO I DAS PARTES CONTRATANTES



1.1- OUTORGANTE(S) VENDEDOR(A)(ES): MACHADO & CRUZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., brasileira, pessoa jurídica de direito privado com sede e domicílio na Rua João Pessoa, nº 1415, Bairro Centro, na cidade de Montenegro, RS, inscrita no CNPJ sob nº 23.353.328/0001-97, com endereço eletrônico: cesarsomer.corretor@gmail.com, representada por seu administrador **MAICON NEVES DOS SANTOS**, brasileiro, solteiro, maior e capaz, nascido em 08/09/1984, empresário-sócio, portador da CNH 03023193228, expedida pelo DETRAN/RS em 21/12/2016, inscrito no CPF sob nº 828.547.850-53, residente e domiciliado na Rua Capitão Cruz, nº 2242, apto 303, Bairro Centro, na cidade de Montenegro, RS, com endereço eletrônico: não possui, doravante designado simplesmente de **VENDEDORA**.

1.2- OUTORGADO(S) COMPRADOR(A)(ES), CONFITENTE(S) DEVEDOR(A)(ES) e FIDUCIANTE(S): EDUARDO DOS SANTOS, brasileiro, solteiro, maior e capaz, que declara não manter união estável, filho de Fernando Lemes dos Santos e Nara Rosane dos Santos, nascido em 22/09/1994, corretor de seguros, portador da CNH 05721748740, expedida pelo DETRAN/RS em 07/01/2019, inscrito no CPF sob nº 036.473.600-31, residente e domiciliado na Estrada Várzea Vila Progresso, nº 517, Bairro Vila Progresso, na cidade de Pareci Novo, RS, com endereço eletrônico: ed.santos07@hotmail.com, 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- DEVEDOR(A)(ES) SOLIDÁRIO(S): VILSIR BUGS, brasileiro, divorciado, maior e capaz, que declara não manter união estável, filho de Erno Bugs e Elli Bugs, empresário-sócio, nascido em 19/04/1974, portador da CNH 00780184906, expedida pelo DETRAN/RS em 05/10/2018, inscrito no CPF sob nº 729.893.430-91, residente e domiciliado na Estrada Pareci, nº 1310, Bairro Porto dos Pereira, na cidade de Montenegro, RS, com endereço eletrônico: chico@lanceconsorcio.com.br; e **LETÍCIA INES BUGS**, brasileira, solteira, maior e capaz, que declara não manter união estável, filha de Vilsir Bugs e Marinês Brum Bugs, nascida em 21/01/1994, corretora de seguros, portadora da CNH 05497849216, expedida pelo DETRAN/RS em 20/03/2017, inscrita no CPF sob nº 027.851.480-45, residente e domiciliada na Rua Arthur Renner, nº 169, apto 203, Bairro São João, na cidade de Montenegro, RS, com endereço eletrônico: leticiabugs@gmail.com, 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.

1.4- 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**.

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-



REGISTRO DE IMÓVEIS - MONTENEGRO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Montenegro, 16 de janeiro de 2019

FLS.	MATRÍCULA
01	52.404

IMÓVEL - UM TERRENO, sem benfeitorias, de formato irregular, com a superfície de 322,72m², correspondente ao Lote 03 da Quadra G do LOTEAMENTO PORTO BELLO, situado no Bairro Porto dos Pereira, nesta cidade, zona urbana, sem quarteirão formado, distante 23,50m da esquina da Rua 04, com as seguintes medidas e confrontações: frente, ao NORDESTE, onde mede 11,00m, com a Rua 01; ao NOROESTE, onde mede 29,20m, com o Lote 02 da Quadra G; ao SUDESTE, onde mede 29,47m, com o Lote 04 da Quadra G; e entesta nos fundos, ao SUDOESTE, onde mede 11,00m, com Real & Real Incorporadora e Construtora Ltda. **PROPRIETÁRIA: MACHADO E CRUZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 23.353.328/0001-97, com sede na Rua João Pessoa nº 1415, Bairro Centro, nesta cidade. **REGISTRO ANTERIOR:** R.5-49.289 do Livro 2-RG deste Ofício de Registro de Imóveis. Emol: R\$19,00. Processamento eletrônico de dados: R\$4,60. Selo Digital: 0370.03.1800008.01499 = R\$2,70 - 0370.01.1800007.07391 = R\$1,40. Título Protocolado no Lº 1-T, nº 208.920 em 14 de janeiro de 2019. TE

O Oficial:

Narciso Aldana
Narciso Aldana



AV.1-52.404 - Montenegro, 16 de janeiro de 2019. A presente matrícula foi aberta em razão do registro do Loteamento registrado no R.7-49.289, e conforme requerimento datado em 06 de dezembro de 2018 e devidamente assinado por Maicon Neves dos Santos por Machado & Cruz Empreendimentos Imobiliários Ltda. Foi apresentada mapa devidamente aprovado pelo órgão competente em 10 de outubro de 2018 - Proc. nº 5912/2018, foi apresentado memorial descritivo com a descrição dos lotes, ART nº 9879042 (elaboração do memorial descritivo) do responsável técnico Edson Oliveira Machado - CREA/RS RS010717, e RRT nº 4431189 (projeto urbanístico) da responsável técnica Patrícia Kuester - CAU/BR nº A107777-5, e demais documentação na forma da legislação vigente. Emol: R\$34,20. Processamento eletrônico de dados: R\$4,60. Selo Digital: 0370.04.1800008.00823 = R\$3,30 - 0370.01.1800007.07392 = R\$1,40. Título Protocolado no Lº 1-T, nº 208.920, em 14 de janeiro de 2019. TE

O Oficial:

Narciso Aldana
Narciso Aldana

Origem: Matrícula número **52.404**, fls. 01 a 01v, do livro 2-RG, de 16 de janeiro de 2019, do Registro de Imóveis da Comarca de Montenegro, RS.

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

2.2.1- Inexiste ao encargo dos mesmos, responsabilidades oriundas de tutela, curatela ou testamentária, e que não respondem pessoalmente a quaisquer ações reais, pessoais, reipersecutórias, reivindicatórias, arrestos, embargos, depósitos, sequestros, 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, inexistem 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 o imóvel, 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\$82.626,34 (oitenta e dois mil, seiscentos e vinte e seis reais e trinta e quatro centavos)**, para pagamento da seguinte forma:

a- R\$82.144,08 (oitenta e dois mil, cento e quarenta e quatro reais e oito centavos), 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 de crédito decorrente da contemplação havida no dia **16 de abril de 2018, da Cota nº 006, do Grupo 1042**, desta, que será pago por meio de depósito na **conta corrente nº 003 00002508-5, agência 0530 da Caixa Econômica Federal (em nome de Machado & Cruz Empreendimentos Imobiliários Ltda. – CNPJ 23.353.328/0001-97)**, 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 atualizada da matrícula nº 52.404, com o registro do gravame de alienação fiduciária mencionado neste instrumento. 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\$482,26 (quatrocentos e oitenta e dois reais e vinte e seis centavos), de recursos próprios, em moeda corrente nacional, contada e achado exata, de cujo recebimento o(a)s **VENDEDOR(A)(ES)** dão plena, geral e irrevogável quitação a(o)s **COMPRADOR(A)(ES)**, para não mais repetir dito pagamento.

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 o(a)s **COMPRADOR(A)(ES)**, por força deste instrumento e melhor forma em direito, toda a posse, o domínio, os direitos e ações que exerciam até a presente data, sobre os declarados imóveis; que, se obrigam a ter a presente compra e venda, para sempre boa, firme e valiosa, em todo o tempo, a responderem pela evicção na forma de lei, pondo-o a paz e a salvo de quaisquer dúvidas ou contestações futuras.

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

3.4- A **ADMINISTRADORA** não se responsabiliza pelas declarações prestadas pelo(a)s **VENDEDOR(A)(ES)** e/ou **COMPRADOR(A)(ES)**, nem por eventuais dívidas, dúvidas, arrestos, 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 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 **006** do Grupo **1042**, do Consórcio de Imóveis, administrado pela **CREDORA**, contemplada na assembleia realizada no dia **16 de abril de 2018**, com o valor da Carta de Crédito, correspondente naquela data a **R\$109.662,29 (cento e nove mil, seiscentos e sessenta e dois reais e vinte e nove centavos)**, aplicado financeiramente, nos termos da legislação vigente, cujos rendimentos até a data de 21/02/2020 é de **R\$6.705,98**, utilizados da seguinte forma:

a) A importância de **R\$32.898,68 (trinta e dois mil, oitocentos e noventa e oito reais e sessenta e oito centavos)**, utilizados a título de lance embutido.

b) A importância de **R\$598,99 (quinhentos e noventa e oito reais e noventa e nove centavos)**, utilizados para pagamento da parcela de nº 042.

c) A importância de **R\$82.144,08 (oitenta e dois mil, cento e quarenta e quatro reais e oito centavos)**, no pagamento parcial do preço da compra e venda do(s) imóvel(is), conforme cláusula “3.1 letra a”.

d) A importância de **R\$726,52 (setecentos e vinte e seis reais e cinquenta e dois centavos)**, no pagamento de despesas com este instrumento, além de emolumentos, despesas de avaliação e outras que se fizeram necessárias. Na hipótese de haver, ainda, saldo credor em favor do(a)s **DEVEDOR(A)(ES)**, o mesmo será aplicado na quitação de parcelas vincendas na ordem inversa do plano, e/ou pagamento da averbação/registro deste instrumento na matrícula do imóvel. No entanto, não sendo este suficiente, o(a)s **DEVEDOR(A)(ES)**, deverá(o) complementar o pagamento com recursos próprios.

4.1.2- DA CONFISSÃO DA DÍVIDA: O(A)(S) **DEVEDOR(A)(ES)** se declara(m) e confessa(m) devedor(a)(es) da **CREDORA**, do percentual que falta amortizar,

Folha 03
Firma(s) reconhecida(s) na(s) Fl(s) 03
Tabelionato de Montenegro

equivalente a **57,5680%**, por já ter sido pago o valor correspondente a **42,4320%**, cuja dívida é de **R\$79.675,79 (setenta e nove mil, seiscentos e setenta e cinco reais e setenta 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 **0,5638%** 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 março do ano de dois mil e trinta e um (03/2031)**, salvo antecipação de parcelas.

4.1.2.1- Todos os pagamentos deverão ser efetuados na forma convencionada no Contrato de Consórcio, de cujo teor, neste ato, o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** declara(m) ter(em) pleno conhecimento em sua totalidade, tanto no que tange a seus direitos como a suas obrigações, ficando esclarecido que os pagamentos são mensais e consecutivos, reajustáveis na forma prevista pelo Banco Central do Brasil e pelo Contrato de Adesão ao Grupo de Consórcio, já referenciado, ou seja, corrigidos pela variação do Índice Nacional do Custo da Construção – INCC/FGV, fornecido pela Fundação Getulio Vargas.

4.1.3- O débito do(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**- saldo devedor, em razão de sua participação no grupo, descrito anteriormente - cláusula "4.1.2" desta mesma cláusula, correspondente a **cento e trinta e três (133) parcelas mensais**, reajustáveis, conforme sistema previsto no Contrato de Participação em Consórcio, pelo Índice Nacional do Custo da Construção – INCC/FGV, fornecido pela Fundação Getulio Vargas.

4.2- DO REAJUSTE MONETÁRIO. Objetivando a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro inicial do financiamento, o valor da dívida desta quota, será reajustado monetariamente tomando-se por base a variação do Índice Nacional do Custo da Construção – INCC/FGV, fornecido pela Fundação Getulio Vargas, adotando-se este como base de cálculo para o reajustamento das parcelas mensais, cujo cálculo será feito mês a mês, de forma cumulativa e composta, portanto, com incidência mensal, porém, com aplicação anual ou período inferior, caso legalmente autorizado.

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

4.3- 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 criado para

financiamento pelo Sistema de Consórcio de Bens Imóveis ou que se aproximar a variação do Custo da Construção.

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

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

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

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

4.5.2- Pelo fato de já estar na posse do imóvel, (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).

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

CAPITULO V

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

5.1- Por este instrumento e na melhor forma de direito, através de livre entendimento entre DEVEDOR(A)(ES) e CREDORA e com fundamento no disposto no Art. 22 e seguintes da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997 e suas alterações posteriores, fica instituída a propriedade fiduciária, mediante a alienação fiduciária ora feita pelo(a)(s) DEVEDOR(A)(ES) em favor da CREDORA, do(s) imóvel(is) que adquiriu(ram) por este instrumento matrícula nº 52.404, devidamente descrita no CAPÍTULO II.



Folha 04
Firmas reconhecidas na(s) Fl(s) 11
Tabelionato de Montenegro

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 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, permanecendo o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** com a posse direta sobre os ditos imóveis, cuja garantia fiduciária vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do débito e seus respectivos encargos, inclusive atualização de valores e todas os demais encargos assumidos por este instrumento, permanecendo íntegra até que o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** cumpra(m) integralmente todas as obrigações contratuais e legais vinculadas ao presente negócio, obrigando-se a ter esta alienação fiduciária para sempre boa, firme e valiosa, em todo tempo, para que produza seus desejados efeitos jurídicos.

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

5.2.2- No prazo de noventa (90) dias, contados da comunicação da **CREDORA**, o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** deverá reforçar a garantia, se esta deteriorar-se, 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(m)-se a manter o imóvel no estado de conservação caracterizado na data deste instrumento, conforme respectivo laudo de avaliação de vistoria, além de se obrigar a guardá-lo, podendo executar apenas benfeitorias necessárias a esta finalidade e pagar pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos, inclusive tributários, que incidam ou venham a incidir sobre o referido imóvel ou que sejam inerentes à garantia, tais como Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, seguro contra danos, dentre outros.

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

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

5.4- Desta forma, havendo integral adimplemento contratual por parte do(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, com a liquidação da dívida, devidamente atualizada pelo índice previsto e juntamente com todos os encargos contratados, o termo de quitação geral a lhe ser fornecido pela **CREDORA** será o documento hábil para a averbação no Registro de Imóveis competente, da referida quitação e da 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 a 8º, do citado artigo, nos termos que seguem:

5.5.1- 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 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 qualquer obrigação assumida no Contrato de Adesão ao Grupo de Consorcio 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- 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.

5.5.4- 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.

5.5.5- 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.

5.5.6- 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.

5.5.6.1- Dívida, 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.

5.5.6.2- 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.

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

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

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

5.7- Não ocorrendo a purgação da mora, no prazo assinalado, ou seja, após quinze (15) dias da intimação a ser feita pela **CREDORA** ao(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, sem que tenha sido paga a dívida, o Oficial do competente Registro de Imóveis, certificando este fato, promoverá, à vista da prova do pagamento, pela **CREDORA**, do Imposto de Transmissão Inter Vivos, o registro na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade plena, em nome da **CREDORA**.

5.8- Que, o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** obriga(m)-se com relação ao(s) imóvel(is), 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 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, declarada 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(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 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, estipulado na forma das cláusulas 6.14 e 6.14.1, deste instrumento.

6.3- Se no primeiro leilão público o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado na forma das cláusulas 6.14 e 6.14.1, 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.

6.3.1- Para os fins do disposto nas cláusulas 6.2 e 6.3, deste Capítulo, as datas, horários e locais dos leilões serão comunicados ao devedor mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico.

6.4- 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 imóvel ou noutro de Comarca de fácil acesso, se no local do imóvel não houver publicação com circulação diária e ou por meio eletrônico.

6.5- 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 imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas de que trata a cláusula 5.5.6, deste instrumento, aos 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 imóvel, de que trata esta cláusula, inclusive custas e emolumentos.

6.6- 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.

6.6.1- 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.

6.7- Nos cinco dias que se seguirem à venda dos imóveis, em leilão, a **CREDORA** entregará a(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)**.

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

6.9- 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 6.8, 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.

6.10- 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.

6.11- O(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** deverá(ao) 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 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, cláusula 4.5.2, como definido neste instrumento, sem prejuízo de sua responsabilidade pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou

venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida à **CREDORA**, nos termos do Art. 27, até a data em que o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** vier a ser imitado na posse.

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

6.13- 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.

6.14- Para os efeitos de venda do imóvel, em primeiro público leilão, é atribuído ao mesmo o valor de **R\$84.000,00 (oitenta e quatro mil reais)**, valor(es) este(s) que deverá(ão) ser(em) atualizado(s) de acordo com a variação mensal do INCC/DI – Índice Nacional do Custo da Construção Civil – Disponibilidade Interna, fornecido pela Fundação Getúlio 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.

6.14.1- Caso o valor do imóvel convencionado pelas Partes, nos termos da cláusula 6.14, 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 imóvel no primeiro leilão.

6.15- 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.

6.15.1- 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.

6.16- 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 imóvel, cuja posse tenha sido transferida à **CREDORA**, nos

termos deste instrumento, até a data em que em esta ou a quem sucedê-la, vier a ser imitado na posse.

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 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.

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 DA SEGURANÇA DO CUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO

10.1- Para segurança do cumprimento integral de todas as cláusulas e obrigações assumidas neste instrumento e no(s) Contrato(s) de Consórcio de Imóveis, dos quais os **DEVEDORES SOLIDÁRIOS**, já qualificados neste instrumento, declaram terem pleno conhecimento e que, em virtude disto, assumem a condição de



Folha 15
Firma(s) reconhecida(s) na(s) Fl(s) 15
Tabelionato de Montenegro

devedores solidários e principais pagadores, ficando justo e estipulado que a garantia fidejussória desta cláusula persistirá até que sejam cumpridas integralmente todas as obrigações avençadas no presente instrumento e no Contrato de Consórcio antes mencionado, inclusive as relativas a multas e encargos deles decorrentes.

CAPITULO XI SEGURO DE VIDA

11.1- Durante a vigência deste contrato, e até o pagamento definitivo da dívida e demais encargos previstos no Contrato de Participação em Grupo de Consórcio de Imóvel, da(s) Quota(s) e Grupo(s) mencionados neste instrumento, o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** titular(es) da cota junto a **CREDORA**, Senhor(a) **Eduardo dos Santos**, 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)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, sendo que figurará a **CREDORA** como Estipulante e mandatária do(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**.

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

11.2.1 - Somente terá cobertura do seguro o(a) **CONSORCIADO(A)** 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.

11.3- O(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** declara(m) estar(em) ciente(s) e desde já se compromete(m) a informar a seus beneficiários que, em caso de ocorrência de sinistro de sua morte ou sua invalidez permanente total por acidente, do titular da cota de consórcio, deverão comunicar o evento formal e imediatamente à **CREDORA**.

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

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

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

CAPITULO XII DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1- A tolerância por qualquer dos contratantes quanto a alguma demora atraso ou omissão da outra parte no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicados àquela e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

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

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

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

12.5- O(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, mútua e reciprocamente, 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

12.9.5- quando for distribuída ação expropriatória;

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

12.9.7- se houver infração a qualquer cláusula deste instrumento.

12.10- O(A)(S) **DEVEDOR(A)(ES)**, 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.

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

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

I - não integram o ativo da administradora;

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

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

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

12.12- 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 XIII DA ELEIÇÃO DO FORO

13.1- 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 XIV DO ACEITE

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

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

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

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

15.2.1- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas nº 4053375/2020, emitida pela Justiça do Trabalho em 10/02/2020 com validade até o dia 07/08/2020.

15.2.2- Certidão Eletrônica de Ações Trabalhistas nº 9174/2020, emitida pelo Sistema Processo Judicial Eletrônico da Justiça do Trabalho (PJe-JT) – TRT 4ª Região, em 10/02/2020.

15.2.3- Certidão Judicial Cível Negativa expedida pelo Poder Judiciário do Foro da Comarca de Montenegro, RS, em 10/02/2020, referente matéria Cível, Execuções Fiscais e ação falimentar, concordatária, recuperação judicial e extrajudicial.

15.2.4- Certidão de Distribuição de ações e execuções cíveis e fiscais, emitida pelo Poder Judiciário da Justiça Federal em 10/02/2020.

15.2.5- Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida em 10/02/2020 com validade até o dia 08/08/2020.

15.2.6- Certidão Negativa de Situação fiscal nº 0014533147, emitida pela Secretaria da Fazenda, em 10/02/2020 com validade até 09/04/2020.

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

15.3.1- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas nº 4046628/2020, emitida(s) pela Justiça do Trabalho em 10/02/2020 com validade até o dia 07/08/2020.

15.3.2- Certidão Eletrônica de Ações Trabalhistas nº 9171/2020, emitida(s) pelo Sistema Processo Judicial Eletrônico da Justiça do Trabalho (PJe-JT) – TRT 4ª Região, em 10/02/2020.

15.3.3- Certidão Judicial Cível Negativa expedida(s) pelo Poder Judiciário do Foro da Comarca de Montenegro, RS, em 17/02/2020, referente matéria Cível.

15.3.4- Certidão Judicial Cível Negativa expedida(s) pelo Poder Judiciário do Foro da Comarca de Montenegro, RS, em 18/02/2020, referente Execuções Fiscais.

15.3.5- Certidão de Distribuição de ações e execuções cíveis e fiscais, emitida pelo Poder Judiciário da Justiça Federal em 10/02/2020.

15.3.6- Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida(s) em 10/02/2020 com validade até o dia 08/08/2020.

15.3.7- Certidão Negativa de Situação fiscal nº 0014532911, emitida(s) pela Secretaria da Fazenda, em 10/02/2020 com validade até 09/04/2020.

15.4- Foram apresentadas em nome do(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES) SOLIDÁRIO(S):**

15.4.1- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas nºs 4043617/2020 e 4051206/2020, emitida(s) pela Justiça do Trabalho em 10/02/2020 com validade até o dia 07/08/2020.

15.4.2- Certidão Eletrônica de Ações Trabalhistas nºs 9173/2020 e 9172/2020, emitida(s) pelo Sistema Processo Judicial Eletrônico da Justiça do Trabalho (PJe-JT) – TRT 4ª Região, em 10/02/2020.

15.4.3- Certidão Judicial Cível Negativa expedida(s) pelo Poder Judiciário do Foro da Comarca de Montenegro, RS, em 10/02/2020, referente matéria Cível e Execuções Fiscais, de Letícia Ines Bugs.

15.4.4- Certidão de Distribuição de ações e execuções cíveis e fiscais, emitida(s) pelo Poder Judiciário da Justiça Federal em 10/02/2020.

15.4.5- Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida(s) em 10/02/2020 com validade até o dia 08/08/2020.

15.4.6- Certidão Negativa de Situação fiscal nº 0014533077, emitida(s) pela Secretaria da Fazenda, em 10/02/2020 com validade até 09/04/2020, de Letícia Ines Bugs.

15.5- Do(s) imóvel(is) foram apresentadas as seguintes certidões: Certidão de propriedade do(s) imóvel(is) matriculado(s) sob nº 52.404, em nome de Machado & Cruz Empreendimentos e Imobiliários Ltda., emitida em 12 de fevereiro de 2020; Certidão de Ônus Reais e de Ações Reais e Pessoais Reipersecutórias, relativas ao(s) imóvel(is), ambas expedidas pelo Registro de Imóveis competente, em 12 de fevereiro de 2020; Certidão Negativa de Débito do Imóvel, expedida(s) pela Prefeitura Municipal de **Montenegro-RS**, em 19 de fevereiro de 2020, válida por 30 dias.

15.6- A **VENDEDORA** declara que o(s) imóvel(is) está(ão) registrado(s) no Ativo Circulante da empresa, conforme declaração anexa.

15.7- O(a)(s) **VENDEDOR(A)(ES)** e o(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES) /DEVEDOR(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.

15.8- O(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)/DEVEDOR(A)(ES)**, pessoa(s) física(s), declara(m) 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.

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

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

Dois Irmãos, RS, 03 de março de 2020.

SERVIÇO NOTARIAL
DOIS IRMÃOS - RS

HS Administradora de Consórcios Ltda.

Tabelionato
Kindel

Eduardo dos Santos

Tabelionato
Kindel

Maicon Neves dos Santos por Machado &
Cruz Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Tabelionato
Kindel

Vilsir Bugs
(Devedor Solidário)

Tabelionato
Kindel

Leticia Ines Bugs
(Devedora Solidária)

Testemunhas:

Tabelionato
Kindel

Nome: MARIO JOSE SILVA DE LIMA

CPF: 215 620 910 - 34

End.: MONTELEGRO

* reconhecer firma das assinaturas por autenticidade.

Tabelionato
Kindel

Nome: Amela Klaus da Silva

CPF: 009.909.250-04

End.: Rua Bruno de Andrade, 349

SERVIÇO NOTARIAL DE DOIS IRMÃOS
Rua Gramado, 865 - CEP 93950-000 - Dois Irmãos | RS - Fone: (51) 3564.1688
LORI T. WEBER TRICHES - Tabela de Notas Designada

Reconheço a autenticidade da firma de DARCÍ SEGER por HS ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA., indicada com a seta de uso deste serviço. Dou fé.
0164.01.1900001.35231

EM TESTEMUNHO..... DA VERDADE
DOIS IRMÃOS, 03 de março de 2020.
Emol: R\$ 7,40 + Selo digital: R\$ 1,40

**SERVIÇO NOTARIAL
DOIS IRMÃOS - RS**

Leticia B. Wruck - Escr. Aut.

Kindel
TABELIONATO DE NOTAS DE MONTENEGRO - RS
Rua Capitão Cruz, 1577 - Fone: (51) 3649-9999
ANTONIO LUIZ KINDEL - TABELIÃO
atendimento@tabelonatokindel.com.br

Reconheço Autenticas as firmas de Eduardo dos Santos; Leticia Inês Bugs; Mario José Silva de Lima e Pamela Klaus da Silva, assinadas na presença. Dou fé.
Em testemunho..... da verdade
Montenegro, 6 de março de 2020
Eunice Cristina Sarmento - Substituta do Tabelião
Emol: R\$ 29,60 + Selo: R\$ 5,60- 0373.01.1900002.28583 a 28586 [CF4]

documentos

Kindel
TABELIONATO DE NOTAS DE MONTENEGRO - RS
Rua Capitão Cruz, 1577 - Fone: (51) 3649-9999
ANTONIO LUIZ KINDEL - TABELIÃO
atendimento@tabelonatokindel.com.br

Reconheço Autentica a firma de Maicon Neves dos Santos (a) por Machado e Cruz Empreendimentos Imobiliários Ltda., assinada na presença. Dou fé.
Em testemunho..... da verdade
Montenegro, 6 de março de 2020
Eunice Cristina Sarmento - Substituta do Tabelião
Emol: R\$ 7,40 + Selo: R\$ 1,40- 0373.01.1900002.28588 [F1F]

documentos

Kindel
TABELIONATO DE NOTAS DE MONTENEGRO - RS
Rua Capitão Cruz, 1577 - Fone: (51) 3649-9999
ANTONIO LUIZ KINDEL - TABELIÃO
atendimento@tabelonatokindel.com.br

Reconheço Autentica a firma de Vilsir Bugs, assinada na presença. Dou fé.
Em testemunho..... da verdade
Montenegro, 6 de março de 2020
Eunice Cristina Sarmento - Substituta do Tabelião
Emol: R\$ 7,40 + Selo: R\$ 1,40- 0373.01.1900002.28610 [D81]

documentos

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTENEGRO
Rua Capitão Porfírio, nº 1666 - sala 01 - Fone: (51) 3632-6446
e-mail: rimontenegro@brturbo.com.br

PROTOCOLO nº 217137 do Livro 1-U
06/03/2020
Narciso Aldana - Oficial

☐ Narciso Aldana - Oficial ☐ Rodrigo Aldana Schoellkopf - Substituto ☐ Ana Cristina Alves Aldana - Substituta

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTENEGRO
Rua Capitão Porfírio, nº 1666 - sala 01 - Fone: (51) 3632-6446
e-mail: rimontenegro@brturbo.com.br

PROTOCOLO: 217137 do Livro 1-U, em 06/03/2020
Registrado/Averbado no Livro 2: R.4/52.404 (588,90); R.5/52.404 (454,10). em 11/03/2020.
Emolumentos: R\$ 1.043,00 Selos: R\$ 76,00
0370.01.1900004.05006 e 05097, 0370.07.1900002.00487 a 00488.

☐ Narciso Aldana - Oficial ☐ Rodrigo Aldana Schoellkopf - Substituto ☐ Ana Cristina Alves Aldana - Substituta