

**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) MACRO ASSESSORIA E FOMENTO COMERCIAL 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 MATEUS GROSS**, na forma abaixo expressa:

**S A I B A M** quantos este instrumento particular, com força de escritura pública, virem ou conhecimento dele tiverem, que, aos **31 dias do mês de julho de dois mil e vinte e três (2023)**, 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): MACRO ASSESSORIA E FOMENTO COMERCIAL LTDA.**, brasileira, pessoa jurídica de direito privado, com sede e domicílio na Avenida Rio Branco, nº 16, sala 223, Bairro Centro, na cidade de Santa Rosa, RS, inscrita no CNPJ sob nº 04.322.984/0001-88, com endereço eletrônico: [macro@macrosr.com.br](mailto:macro@macrosr.com.br), representada por seus sócios **ALDAIR JOSÉ HOLZ**, brasileiro(a), casado(a), maior e capaz, nascido(a) em 17/07/1970, empresário sócio, portador(a) do(a) CNH 01850868403, expedida pelo(a) DETRAN/RS em 22/02/2021, inscrito(a) no CPF sob nº 612.460.930-49, com endereço eletrônico: [aldair.holz@gmail.com](mailto:aldair.holz@gmail.com), residente(s) e domiciliado(s) na Rua Santa Rosa, nº 335, apto. 01, Bairro Centro, na cidade de Santa Rosa, RS, e **VALDIR TURRA CARPENEDO**, brasileiro(a), casado(a), maior e capaz, nascido(a) em 31/10/1953, empresário sócio, portador(a) do(a) CNH 00397655162, expedida pelo(a) DETRAN/RS em 25/10/2018, inscrito(a) no CPF sob nº 285.051.400-44, com endereço eletrônico: [valdir@ccl-rs.com.br](mailto:valdir@ccl-rs.com.br), residente(s) e domiciliado(s) na Rua Bento Martins, nº 28, Bairro Centro, na cidade de Santa Rosa, RS, doravante denominado(s) abreviadamente de **VENDEDOR(A)(ES)**.

**OUTORGADO(A)(S) COMPRADOR(A)(ES), CONFITENTE(S) DEVEDOR(A)(ES) e FIDUCIANTE(S): EDUARDO MATEUS GROSS**, brasileiro(a), solteiro(a), maior e capaz, que declara não manter união estável, filho(a) de Edson Ricardo Gross e Maristela Iliziane Göttems Gross, nascido(a) em 01/07/1995, empresário sócio, portador(a) do(a) CNH 05968842950, expedida pelo(a) DETRAN/RS em 21/08/2018, inscrito(a) no CPF sob nº 032.654.740-11, com endereço eletrônico:

[granjaipe@gpsnet.com.br](mailto:granjaipe@gpsnet.com.br), residente(s) e domiciliado(s) na Rincão dos Rochas, nº 195, Bairro Rincão dos Rochas, na cidade de Santa Rosa, RS, 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 denominado(s) abreviadamente de **COMPRADOR(A)(ES)** e ou **DEVEDOR(A)(ES)**.

---

**DEVEDOR(A)(ES) SOLIDÁRIO(S): PATRICK JONATAN KERKHOFF**, brasileiro(a), solteiro(a), maior e capaz, que declara não manter união estável, filho(a) de Sergio Luiz Kerkhoff e Amithis Betina Luconi Kerkhoff, nascido(a) em 23/05/1981, empresário sócio, portador(a) do(a) CNH 01100003321, expedida pelo(a) DETRAN/RS em 18/10/2021, inscrito(a) no CPF sob nº 000.510.870-57, com endereço eletrônico: [patrick.lino@hsconsorcio.com.br](mailto:patrick.lino@hsconsorcio.com.br), residente(s) e domiciliado(s) na Rua São Francisco, nº 180, apto. 1001, Bairro Centro, na cidade de Santa Rosa, RS; e

**EDGAR SAUSEN**, brasileiro(a), divorciado(a), maior e capaz, que declara não manter união estável, filho(a) de Enio Sausen e Maria Noeli Sausen, nascido(a) em 23/07/1985, empresário sócio, portador(a) do(a) CNH 02986612900, expedida pelo(a) DETRAN/RS em 11/07/2018, inscrito(a) no CPF sob nº 008.792.650-43, com endereço eletrônico: [edgar.sausen@consorciobecker.com](mailto:edgar.sausen@consorciobecker.com), residente(s) e domiciliado(s) na Rua Padre Maximiliano, nº 755, apto. 302, Bairro Centro, na cidade de Cerro Largo, RS, 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.

---

**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, na cidade de Dois Irmãos, RS, inscrita no CNPJ sob nº 73.516.106/0001-16 e registrada no NIRE sob nº 43206199410, com Contrato Social Consolidado, do dia 08 de junho de 2021, devidamente arquivado na MM. Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul sob o registro nº 7891171, de 24 de setembro de 2021 e Ata de Posse arquivada na MM. Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul sob o registro nº 8452208, de 05 de outubro de 2022, com endereço eletrônico: [consorcio@hsconsorcio.com.br](mailto:consorcio@hsconsorcio.com.br), neste ato representada por seu(s) procurador(es), **CÍCERO SCHOLL ARNOLD**, brasileiro(a), solteiro(a), maior e capaz, nascido(a) em 08/10/1989, advogado, portador(a) do(a) CNH 04257667241, expedido(a) pelo(a) DETRAN/RS em 16/01/2018, inscrito(a) no CPF sob nº 022.212.400-81, domicílio profissional no endereço acima mencionado, com endereço eletrônico: [cicero.arnold@hsconsorcio.com.br](mailto:cicero.arnold@hsconsorcio.com.br); e/ou **CLETO ADAMS**, brasileiro, casado, maior e capaz, nascido em 12/01/1968, coordenador administrativo, portador(a) do(a) CNH 00822897964, expedido(a) pelo(a) DETRAN/RS em 23/09/2019, inscrito no CPF sob nº 502.724.110-00, domicílio profissional no endereço acima mencionado, com

endereço eletrônico: [cleto.adams@hsconsorcio.com.br](mailto:cleto.adams@hsconsorcio.com.br), nos termos da procuração lavrada às fls. 008 a 08v, do Livro nº 129, de Procurações em 26 de outubro de 2022, no Serviço Notarial de Dois Irmãos, onde arquivada, declarando o(s) procurador(es), sob as penas da lei, estarem em pleno vigor todos os poderes outorgados no instrumento referido, doravante denominada abreviadamente de **ADMINISTRADORA** e/ou **CREDORA**.

## QUADRO RESUMO

### A – DO(S) IMÓVEL(IS) OBJETO(S) DA COMPRA E VENDA E DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, nos termos do capítulo III deste instrumento:



Valide aqui a certidão.



#### REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE SANTA ROSA LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula

**44.983** -Fls.01

Santa Rosa, 29 de abril

de 20 22

Matrícula  
**44.983**

**IMÓVEL:** Fração do Lote Rural nº 86, da 3ª Secção Santo Cristo, com a área superficial de **70.953,00m² (SETENTA MIL, NOVECENTOS E CINQUENTA E TRÊS METROS QUADRADOS)**, localizada neste município de Santa Rosa/RS: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **FB0-M-0499**, de coordenadas (Longitude: -54°28'51,369" , Latitude -27°55'16,664"); deste, segue confrontando com **AFLUENTE LAJEADO PAULINO/PAULO SERGIO THOMAS**, com os seguintes azimutes e distâncias: 112°46' e 5,25 m até o vértice **FB0-P-0768**, (Longitude: -54°28'51,192" , Latitude -27°55'16,730"); 170°27' e 15,01 m até o vértice **FB0-P-0769**, (Longitude: -54°28'51,101" , Latitude -27°55'17,211"); 269°59' e 13,97 m até o vértice **FB0-P-0770**, (Longitude: -54°28'51,612" , Latitude -27°55'17,211"); 242°08' e 30,31 m até o vértice **FB0-P-0771**, (Longitude: -54°28'52,592" , Latitude -27°55'17,671"); 167°43' e 13,64 m até o vértice **FB0-P-0772**, (Longitude: -54°28'52,486" , Latitude -27°55'18,104"); 92°46' e 15,85 m até o vértice **FB0-P-0773**, (Longitude: -54°28'51,907" , Latitude -27°55'18,129"); 140°44' e 11,45 m até o vértice **FB0-P-0774**, (Longitude: -54°28'51,642" , Latitude -27°55'18,417"); 238°22' e 30,06 m até o vértice **FB0-P-0775**, (Longitude: -54°28'52,578" , Latitude -27°55'18,929"); 173°27' e 2,88 m até o vértice **FB0-P-0776**, (Longitude: -54°28'52,566" , Latitude -27°55'19,022"); 225°49' e 19,79 m até o vértice **FB0-P-0777**, (Longitude: -54°28'53,085" , Latitude -27°55'19,470"); 223°45' e 13,68 m até o vértice **FB0-P-0778**, (Longitude: -54°28'53,431" , Latitude -27°55'19,791"); 233°19' e 21,34 m até o vértice **FB0-M-0500**, (Longitude: -54°28'54,057" , Latitude -27°55'20,205"); deste, segue confrontando com **TREVOSUL COMERCIAL AGRICOLA**

**LTDA**, com os seguintes azimutes e distâncias: 271°44' e 758,32 m até o vértice **FB0-M-0501**, (Longitude: -54°29'21,777" , Latitude -27°55'19,458"); deste, segue confrontando com **ESTRADA MUNICIPAL**, com os seguintes azimutes e distâncias: 352°08' e 19,58 m até o vértice **FB0-P-0779**, (Longitude: -54°29'21,875" , Latitude -27°55'18,828"); 351°39' e 14,50 m até o vértice **FB0-P-0780**, (Longitude: -54°29'21,952" , Latitude -27°55'18,362"); 354°50' e 11,84 m até o vértice **FB0-P-0781**, (Longitude: -54°29'21,991" , Latitude -27°55'17,979"); 358°28' e 20,60 m até o vértice **FB0-P-0502**, (Longitude: -54°29'22,011" , Latitude -27°55'17,310"); deste, segue confrontando com **AURI FRANCISCO NEVES BRUM**, com os seguintes azimutes e distâncias: 88°38' e 838,11 m até o vértice **FB0-M-0499**, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema U T M, referenciadas ao Meridiano Central nº 57°00', fuso -21, tendo como datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção U T M. **BENFEITORIAS**, uma residência mista medindo 117,12m² (sendo 80,00m² em alvenaria e 37,12m²), Gargem em madeira medindo 35,00m², Residência em alvenaria medindo 80,00m², Residência mista medindo 103,80m² (sendo 80,00m² em alvenaria e 23,80m² em madeira), Garagem em madeira medindo 18,24m², Caixa d Água em alvenaria medindo 60,00m², Balança em concreto e estrutura metálica medindo 93,46m², Escritório em alvenaria medindo 40,95m², Vestuários em alvenaria medindo 70,00m², Transformador em alvenaria medindo 3,42m², Galpão Metálico, estrutura metálica medindo 175,89m², Fábrica de Ração em alvenaria e estrutura metálica medindo 425,82m², Galpão em Madeira medindo 41,00m², Pavilhão Terminação em alvenaria medindo 915,20, Pavilhão Maternidade em alvenaria com a área de 924,20m², Pavilhão Gestação em alvenaria com a área de 548,86m². Em complementação à descrição acima, bem como a fim de descrever corretamente este imóvel, colaciono, a seguir, as características do imóvel desta matrícula, conforme descrição georreferenciada e certificada junto ao Incra. A referida certificação será averbada posteriormente.

CONTINUA NO VERSO

g.br/docs/U2V88-PBWYM-PXMDJ-WLAKF



DESCRIÇÃO DA PARCELA							
VÉRTICE				SEGMENTO VANTE			
Código	Longitude	Latitude	Altitude (m)	Código	Azimute	Dist. (m)	Confrontações
FB0-M-0499	-54°28'51,369"	-27°55'18,664"	289,36	FB0-P-0768	112°46'	5,25	AFLUENTE LAJEADO PAULINO/PAULO SERGIO THOMAS
FB0-P-0768	-54°28'51,192"	-27°55'16,730"	285,82	FB0-P-0769	170°27'	15,01	AFLUENTE LAJEADO PAULINO/PAULO SERGIO THOMAS
FB0-P-0769	-54°28'51,101"	-27°55'17,211"	300,43	FB0-P-0770	268°59'	13,97	AFLUENTE LAJEADO PAULINO/PAULO SERGIO THOMAS
FB0-P-0770	-54°28'51,612"	-27°55'17,211"	284,92	FB0-P-0771	242°08'	30,31	AFLUENTE LAJEADO PAULINO/PAULO SERGIO THOMAS
FB0-P-0771	-54°28'52,592"	-27°55'17,671"	286,27	FB0-P-0772	167°43'	13,64	AFLUENTE LAJEADO PAULINO/PAULO SERGIO THOMAS
FB0-P-0772	-54°28'52,486"	-27°55'18,104"	282,83	FB0-P-0773	92°46'	15,85	AFLUENTE LAJEADO PAULINO/PAULO SERGIO THOMAS
FB0-P-0773	-54°28'51,907"	-27°55'18,129"	288,65	FB0-P-0774	140°44'	11,45	AFLUENTE LAJEADO PAULINO/PAULO SERGIO THOMAS
FB0-P-0774	-54°28'51,642"	-27°55'18,417"	287,7	FB0-P-0775	238°22'	30,06	AFLUENTE LAJEADO PAULINO/PAULO SERGIO THOMAS
FB0-P-0775	-54°28'52,578"	-27°55'18,929"	289,22	FB0-P-0776	173°27'	2,88	AFLUENTE LAJEADO PAULINO/PAULO SERGIO THOMAS
FB0-P-0776	-54°28'52,566"	-27°55'19,022"	283,48	FB0-P-0777	225°49'	19,79	AFLUENTE LAJEADO PAULINO/PAULO SERGIO THOMAS
FB0-P-0777	-54°28'53,085"	-27°55'19,470"	296,26	FB0-P-0778	223°45'	13,68	AFLUENTE LAJEADO PAULINO/PAULO SERGIO THOMAS
FB0-P-0778	-54°28'53,431"	-27°55'19,791"	293,84	FB0-M-0500	233°19'	21,34	AFLUENTE LAJEADO PAULINO/PAULO SERGIO THOMAS
FB0-M-0500	-54°28'54,057"	-27°55'20,205"	288,61	FB0-M-0501	271°44'	758,32	CNS: 09.769-1   Mat. 5401   TREVOSUL COMERCIAL AGRICOLA LTDA
FB0-M-0501	-54°29'21,777"	-27°55'19,458"	334,68	FB0-P-0779	352°08'	19,68	ESTRADA MUNICIPAL
FB0-P-0779	-54°29'21,875"	-27°55'18,828"	335,14	FB0-P-0780	351°39'	14,5	ESTRADA MUNICIPAL
FB0-P-0780	-54°29'21,952"	-27°55'18,362"	335,43	FB0-P-0781	354°50'	11,84	ESTRADA MUNICIPAL
FB0-P-0781	-54°29'21,991"	-27°55'17,979"	335,57	FB0-M-0502	358°28'	20,6	ESTRADA MUNICIPAL
FB0-M-0502	-54°29'22,011"	-27°55'17,310"	335,68	FB0-M-0499	88°38'	838,11	CNS: 09.769-1   Mat. 10029   AURI FRANCISCO NEVES BRUM

O imóvel está cadastrado no INCRA sob o código nº 951.145.571.245-6, com área total 5,8600(há), cadastrada em nome do detentor Macro Assessoria e Fomento Comercial Ltda, CNPJ nº 04.322.984/0001-88, contendo a denominação matrícula nº 5.400 e localização como sendo Rincão dos Rochas – Lote nº 86, neste município de Santa Rosa/RS e inscrito na Receita Federal do Brasil -NIRF nº 9.152.806-2.

**AV-1-44.983, 29 de abril de 2022. Certificação do INCRA.** Nos termos do § 5º do art. 176 da Lei 6.015/73, faço constar que a poligonal constante do quadro acima “descrição da parcela” mencionado na inicial desta matrícula foi certificada pelo INCRA sob nº **f3360b82-db0e-4934-b95c-ccc75ee0e6c9**, na data de 25.03.2022, restando certificado que a mesma não se sobrepõe a nenhuma outra poligonal constante do cadastro do georreferenciamento do INCRA. Protocolado o título em 12/04/2022 sob nº.192.764. Emolumentos: R\$ 44,40. Selo Digital: 0536.04.2100024.00966 - R\$ 4,40. Dou fé. Noeli Haas Bazzanella, Escrevente Autorizada. *N. Bazzanella*

**IMÓVEL RURAL:** Como totalidade dos dados do CCIR, o imóvel está localizado em Rincão dos Rochas, código do imóvel rural 951.145.571.245-6, de área total (ha) 7,0953, do município de Santa Rosa, RS, módulo rural (ha): 33,7871; nº de módulos rurais: 0,21; módulo fiscal do município (ha): 20,000; nº de módulos fiscais: 0,3548; FMP: 2,00, exercício 2023, denominação do imóvel: Matrícula 44983, lote 86; localização do imóvel: Rincão dos Rochas, Santa Rosa, RS. **Origem:** Matrícula número **44.983**, fls. 01 a 02, do livro 2-RG, de 29 de abril de 2022, do Registro de Imóveis da Comarca de Santa Rosa, RS.

## B – DO VALOR DA COMPRA E VENDA

Fração do lote rural nº 86 e benfeitorias	R\$1.451.991,69
<b>TOTAL DA COMPRA E VENDA</b>	<b>R\$1.451.991,69</b>

## C – DA FORMA DE PAGAMENTO

<b>Recursos do Consórcio</b>	<b>R\$1.449.545,28</b>
<b>Recursos Próprios</b> (em espécie – moeda corrente nacional)	<b>R\$2.446,41</b>

## D – RECURSOS DO CONSÓRCIO A SER LIBERADO

Valor	R\$1.449.545,28
-------	-----------------

Nome:	Macro Assessoria e Fomento Comercial Ltda.		
CPF/CNPJ:	04.322.984/0001-88		
Banco: (001) Banco do Brasil	Agência: 0339	Conta: 41.370-4	

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

Fração do lote rural nº 86 e benfeitorias (matrícula 44.983)	R\$3.573.754,46
<b>TOTAL DO VALOR DO(S) BEM(NS) PARA FINS DE LEILÃO</b>	<b>R\$3.573.754,46</b>

## **F – DA FORMA DE PAGAMENTO COM UTILIZAÇÃO DO CRÉDITO**

### **F. 1- DA COTA 1344 DO GRUPO 1062**

Recursos do Consórcio (Pago ao(s) Vendedor(a)(es))	R\$326.464,98
Pagamento do Lance Embutido	R\$124.984,80
Pagamento de Aditivos	R\$24.581,42
Pagamento do Lance com FGTS	R\$0,00
Pagamento das Despesas deste Instrumento	R\$3.743,88

### **F. 2- DA COTA 1241 DO GRUPO 1062**

Recursos do Consórcio (Pago ao(s) Vendedor(a)(es))	R\$615.178,77
Pagamento do Lance Embutido	R\$0,00
Pagamento de Aditivos	R\$45.966,78
Pagamento do Lance com FGTS	R\$0,00

### **F. 3- DA COTA 1483 DO GRUPO 1050**

Recursos do Consórcio (Pago ao(s) Vendedor(a)(es))	R\$507.901,53
Pagamento do Lance Embutido	R\$0,00
Pagamento de Aditivos	R\$236.457,77
Pagamento do Lance com FGTS	R\$0,00

<b>TOTAL DA(S) COTA(S) – LETRA(S) F.1 a F.3</b>	<b>R\$1.449.545,28</b>
---	------------------------

## **G – DAS CONDIÇÕES DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO**

### **G. 1- DA COTA 1344 DO GRUPO 1062**

Valor da Carta de Crédito	R\$416.616,00
---------------------------	---------------

Data da Contemplação	16/03/2020
Data da Apuração do Rendimento	26/07/2023
Valor do Rendimento	R\$63.159,08
Fundo Comum	100%
Fundo de Reserva	1%
Taxa de Administração	22%
Percentual a Amortizar (saldo devedor)	65,9824%
Percentual Amortizado	57,0176%
Percentual Amortizado Mensal	0,4523%
Valor Saldo Devedor	R\$346.551,45
Parcelas a Pagar	146
Valor da primeira parcela	R\$1.281,10
Vencimento da primeira parcela	10/03/2020
Vencimento da última parcela	10/09/2035
Data do vencimento das parcelas mensais	10
Índice de reajuste da dívida/parcela	INCC-DI

## **G. 2- DA COTA 1241 DO GRUPO 1062**

Valor da Carta de Crédito	R\$571.698,19
Data da Contemplação	14/01/2022
Data da Apuração do Rendimento	26/07/2023
Valor do Rendimento	R\$89.447,36
Fundo Comum	100%
Fundo de Reserva	1%
Taxa de Administração	22%
Percentual a Amortizar (saldo devedor)	105,3818%
Percentual Amortizado	17,6182%
Percentual Amortizado Mensal	0,7217%
Valor Saldo Devedor	R\$691.859,76
Parcelas a Pagar	146
Valor da primeira parcela	R\$1.601,37
Vencimento da primeira parcela	10/11/2020
Vencimento da última parcela	10/09/2035

Data do vencimento das parcelas mensais	10
Índice de reajuste da dívida/parcela	INCC-DI

### **G. 3- DA COTA 1483 DO GRUPO 1050**

Valor da Carta de Crédito	R\$621.847,19
Data da Contemplação	16/04/2019
Data da Apuração do Rendimento	26/07/2023
Valor do Rendimento	R\$122.512,11
Fundo Comum	100%
Fundo de Reserva	1%
Taxa de Administração	22%
Percentual a Amortizar (saldo devedor)	80,2693%
Percentual Amortizado	42,7307%
Percentual Amortizado Mensal	0,6270%
Valor Saldo Devedor	R\$684.334,36
Parcelas a Pagar	128
Valor da primeira parcela	R\$1.912,19
Vencimento da primeira parcela	10/11/2018
Vencimento da última parcela	10/03/2034
Data do vencimento das parcelas mensais	10
Índice de reajuste da dívida/parcela	INCC-DI

Total da Dívida (Saldo Devedor) - Letra(s) G.1 a G.3	R\$1.722.745,57
--	-----------------

### **H – DO SEGURADO**

**Seguro de Vida: EDUARDO MATEUS GROSS**

**Seguro do Imóvel: Matrícula(s): 44.983**

### **I – DA DECLARAÇÃO DO EMPRESÁRIO INDIVIDUAL (NÃO INTEGRANDO O ROL DO(S) OUTORGANTE(S) VENDEDOR(ES) E OUTORGANTE(S) COMPRADOR(ES) a inscrição de empresário individual abaixo descrita)**

Não possui.

## DEMAIS CONDIÇÕES CONTRATUAIS

### CAPÍTULO 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)**, do **QR**.

**1.1.3-** No prazo de até 03 (três) dias 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, indicado na letra **“A”**, 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)** 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 irretratável, 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. Não se aplicam as disposições deste item quando Vendedor for pessoa jurídica.

**1.4-** Em havendo a venda e compra de Ascendente para Descendente, segue o preceito a seguir: 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 –** As importâncias referidas 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 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) (nºs 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) utilizado(s) para amortizar (percentual na(s) 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)**, ele 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.

### **CAPÍTULO 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**, da totalidade do(s) imóvel(is) mencionado neste instrumento, devidamente descrito(s) na letra “A” 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-** A 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-** As 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 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(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 o(s) alienar, 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-roga 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.

**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.



## CAPÍTULO 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 intervivos 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(u)a 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(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 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 intervivos, 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 despesas, 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 consolidara 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.

## **CAPÍTULO 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.

## **CAPÍTULO 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 ocorrer, 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.

## **CAPÍTULO 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**.

## **CAPÍTULO VIII DA SEGURANÇA DO CUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO**

**8.1-** Para segurança do cumprimento integral de todas as cláusulas e obrigações assumidas neste instrumento e no(s) Contrato(s) de Consórcio de Imóveis, do(s) qual(is) o(a)s **DEVEDOR(A)(ES) SOLIDÁRIO(S)**, já qualificado(s) neste instrumento, declara(m) ter(em) pleno conhecimento, e que, em virtude disto, assumem a condição de **devedor(a)(es) solidário(s) e principal(is) pagador(es)**, 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.

## **CAPÍTULO IX DO SEGURO DE VIDA E SEGURO DO IMÓVEL**

**9.1-** Durante a vigência deste contrato e até o pagamento definitivo da dívida e demais encargos previstos no Contrato de Participação em Grupo de Consórcio de Imóvel, da(s) Quota(s) e Grupo(s) mencionados neste instrumento, o(a) **DEVEDOR(A)** titular da cota junto a **CREDORA**, Senhor(a) nominado(a) na letra "**H**" – **DO SEGURADO**, do **QR**, expressamente concorda, e assim se obriga, em manter seguro,



pagando o respectivo prêmio e demais encargos, contra morte e invalidez permanente total por acidente, em seu nome, bem como manter segurado o(s) imóvel(s), mencionado(s) na letra “A” e especificado na letra “H” do **QR**, após a conclusão da obra (quando for o caso), liberação integral do crédito e a aceitação do risco pela seguradora, contratando cobertura de prejuízos decorrentes de incêndio, vendaval e danos elétricos, dentre outros que vierem a ser disponibilizadas pelo mercado, através de Apólice contratada pela **CREDORA** junto a seguradora de sua confiança, com os limites de franquia de responsabilidade do(a)s **DEVEDOR(A)(ES)**, sendo que figurará a **CREDORA** como Estipulante e mandatária do(a)s **DEVEDOR(A)(ES)**.

**9.2-** 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.

**9.2.1-** 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.

**9.3-** 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(s) cota(s) de consórcio, ou danos no(s) imóvel(is) objeto deste instrumento, decorrentes de incêndio, vendaval e danos elétricos, deverão comunicar o evento formal e imediatamente à **CREDORA**.

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

**9.5-** 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.

**9.6-** 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)**.

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

**9.8-** Na indenização de seguro de natureza material, ocorrendo a hipótese da seguradora preferir repor a garantia em seu estado anterior ao sinistro, a mesma se responsabilizará integralmente pela contratação e acompanhamento das obras, não cabendo à **CREDORA** qualquer responsabilidade, inclusive de financiar eventual

diferença verificada como necessária para que seja devolvida ao(s) imóvel(is) sua condição como anteriormente ao sinistro, em decorrência de limite da Apólice ou de divergência de qualquer natureza.

**9.9-** Caso venha a seguradora, na indenização de seguro de natureza material, optar pelo pagamento em espécie, a **CREDORA** creditará a importância total da indenização em conta vinculada, sob sua gestão, liberando-a de forma parcelada de acordo com a verificação das obras de recuperação do(s) imóvel(is), não assumindo também, qualquer obrigação de financiar possível diferença, entre o custo orçado da nova obra, e o valor da indenização recebida decorrente dos limites da Apólice ou divergências de qualquer natureza.

**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, bem como ao pagamento do seguro do(s) bem(ns) objeto da presente garantia, especificado na letra “A” e “H”, do **QR**.

## **CAPÍTULO X DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**10.1-** 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.

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

**10.3-** 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.

**10.4-** 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.

**10.5-** 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.

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

**10.7** - 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.

**10.8**- 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)**.

**10.9**- 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:

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

**10.9.2**- 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);

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

**10.9.4**- 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;

**10.9.5**- Quando for distribuída ação expropriatória;

**10.9.6**- 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 expresso consentimento da **CREDORA**, obras de demolição, alteração ou acréscimo, que possam comprometer a manutenção da garantia;

**10.9.7**- Se houver infração a qualquer cláusula deste instrumento.

**10.10**- O(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, assume(m), quando for o caso, a obtenção de todas as licenças sociais, ambientais, climáticas e sanitárias, necessárias para o uso do(s) bem(ns) acima descrito(s), durante a vigência deste contrato, sempre respeitando a legislação vigente e não destinando os recursos a quaisquer finalidades e/ou projetos que possam causar danos ambientais, sociais ou climáticos. O(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** responsabilizam-se por todos e eventuais danos socioambientais e climáticos que venham a ser identificados ou ocasionados, declarando-se ciente de que, caso a **CREDORA** seja compelida ao pagamento de qualquer valor, seja a título de multa, indenização ou outra penalidade, em decorrência de tais danos, o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, deverá(ão) ressarcir-los a **CREDORA**.

**10.11-** 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.

**10.12-** 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.

## **CAPÍTULO XI DA ELEIÇÃO DO FORO**

**11.1-** As partes, conforme legislação vigente elegem o Foro 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.

## **CAPÍTULO XII DO ACEITE**

**12.1-** 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.

## **CAPÍTULO XIII DO PAGAMENTO DO IMPOSTO DE TRANSMISSÃO, DAS CERTIDÕES NEGATIVAS E DOS DEMAIS DOCUMENTOS VINCULADOS A ESTE INSTRUMENTO**

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

**13.2-** A procuração outorgada pela **CREDORA**, em favor do mandatário citado.

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

**13.3.1** - Certidão Eletrônica de Ações Trabalhistas, expedida(s) pelo Sistema Processo Judicial Eletrônico da Justiça do Trabalho (PJe-JT), expedida em 05/07/2023, emitida pelo site <https://pje.trt4.jus.br/certidoes>.

**13.3.2** - Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas expedida em 05/07/2023, com validade até o dia 01/01/2024, emitida pelo site <https://www.tst.jus.br/certidao1>.

**13.3.3** - Certidão Negativa de Distribuição de ações de execução fiscal, ação falimentar, concordatária, recuperação judicial e extrajudicial, expedida em 07/07/2023, emitida pelo site <https://www.tjrs.jus.br/novo/processos-e-servicos/servicos-processuais/emissao-de-antecedentes-e-certidoes/>.

**13.3.4** - 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 18/05/2023, com validade até o dia 14/11/2023, emitida pelo site <https://solucoes.receita.fazenda.gov.br/Servicos/certidaointernet/PJ/Emitir>.

**13.3.5** - Certidão Negativa de Situação fiscal expedida(s) pela Secretaria da Fazenda Estadual, em 05/07/2023, com validade até 02/09/2023, emitida pelo site <https://www.sefaz.rs.gov.br/sat/CertidaoSitFiscalSolic.aspx>.

**13.4-** Foram apresentadas em nome do(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)**, as seguintes certidões:

**13.4.1** - Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas expedida em 05/07/2023, com validade até o dia 01/01/2024, emitida pelo site <https://www.tst.jus.br/certidao1>.

**13.4.2** - Certidão Negativa de Distribuição de ações de execução fiscal estadual, expedida em 07/07/2023, emitida pelo site <https://www.tjrs.jus.br/novo/processos-e-servicos/servicos-processuais/emissao-de-antecedentes-e-certidoes/>.

**13.4.3** - Certidão Negativa Judicial Cível de Processos de classes CÍVEIS, expedida pelo Poder Judiciário da Justiça Federal, em 05/07/2023, emitida pelo site <https://www2.trf4.jus.br/trf4/processos/certidao/index.php>.

**13.4.4** - 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 14/02/2023, com validade até o dia 13/08/2023, emitida pelo site <https://solucoes.receita.fazenda.gov.br/Servicos/certidaointernet/PF/Emitir>.

**13.4.5** - Certidão Negativa de Situação fiscal expedida(s) pela Secretaria da Fazenda Estadual, em 05/07/2023, com validade até 02/09/2023, emitida pelo site <https://www.sefaz.rs.gov.br/sat/CertidaoSitFiscalSolic.aspx>.

**13.5-** Foram apresentadas em nome do(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES) SOLIDÁRIO(S)**, as seguintes certidões:

**13.5.1** - Certidão Eletrônica de Ações Trabalhistas, expedida(s) pelo Sistema Processo Judicial Eletrônico da Justiça do Trabalho (PJe-JT), expedida em 05/07/2023, emitida pelo site <https://pje.trt4.jus.br/certidoes>.

**13.5.2** - Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas expedida em 05/07/2023, com validade até o dia 01/01/2024, emitida pelo site <https://www.tst.jus.br/certidao1>.

**13.5.3** - Certidão Negativa de Distribuição de ação de execução fiscal estadual, expedida em 27/07/2023, emitida pelo site <https://www.tjrs.jus.br/novo/processos-e-servicos/servicos-processuais/emissao-de-antecedentes-e-certidoes/>, de Patrick Jonatan Kerkhoff.



**13.5.4** - Certidão Negativa de Distribuição de ações cíveis estadual, expedida em 05/07/2023, emitida pelo site <https://www.tjrs.jus.br/novo/processos-e-servicos/servicos-processuais/emissao-de-antecedentes-e-certidoes/>, de Edgar Sausen.

**13.5.5** - Certidão Negativa Judicial Cível de Processos de classes CÍVEIS, expedida pelo Poder Judiciário da Justiça Federal, em 05/07/2023, emitida pelo site <https://www2.trf4.jus.br/trf4/processos/certidao/index.php>.

**13.5.6** - 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 10/02/2023, com validade até o dia 09/08/2023, emitida pelo site <https://solucoes.receita.fazenda.gov.br/Servicos/certidaointernet/PF/Emitir>, de Patrick Jonatan Kerkhoff.

**13.5.7** - 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 05/07/2023, com validade até o dia 01/01/2024, emitida pelo site <https://solucoes.receita.fazenda.gov.br/Servicos/certidaointernet/PF/Emitir>, de Edgar Sausen.

**13.5.8** - Certidão Negativa de Situação fiscal expedida(s) pela Secretaria da Fazenda Estadual, em 05/07/2023, com validade até 02/09/2023, emitida pelo site <https://www.sefaz.rs.gov.br/sat/CertidaoSitFiscalSolic.aspx>.

**13.6-** Do(s) imóvel(is) foram apresentadas as seguintes certidões: Certidão de propriedade do(s) imóvel(is) matriculado(s) sob **nº(s) 44.983**, em nome de Macro Assessoria e Fomento Comercial Ltda., emitida(s) em 05 de julho de 2023.

**13.6.1-** Certidão de Ônus Reais e de Ações Reais e Pessoais Reipersecutórias, relativas ao(s) imóvel(is), ambas expedidas pelo Registro de Imóveis competente, em 05 de julho de 2023.

**13.7-** Certidão Negativa de débitos decorrentes de multas ambientais expedida(s) pela Prefeitura Municipal (Órgão Ambiental de esfera Municipal) de **Santa Rosa, RS**, em 03 de julho de 2023, válida por 30 dias.

**13.8-** Certidão Negativa de Débito, emitida(s) pelo Ministério do Meio Ambiente – MMA, em 26/07/2023, com validade até o dia 25/08/2023.

**13.9-** Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR, datado em 2023, código do imóvel rural **951.145.571.245-6**, emitido pelo Ministério do Desenvolvimento Agrário, em nome do(a) detentor(a): Macro Assessoria e Fomento Comercial Ltda., nacionalidade: brasileira.

**13.10-** Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, cadastrado sob a NIRF – 9.152.806-2, em 28/04/2023, com validade até o dia 25/10/2023.

**13.11-** 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.

**13.12-** O(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)/DEVEDOR(A)(ES)**, pessoas físicas, declaram sob as penas da lei, não terem responsabilidade individualmente na qualidade de empregadores perante a previdência social, não estando enquadrados ou equiparados a pessoas jurídicas, razão pela qual não estão abrangidos na obrigatoriedade de apresentação de Certidão Negativa de Débito do INSS e de tributos federais, administrados pela Secretaria da Receita Federal.

**13.13-** 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, neste instrumento.

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

**13.15-** 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 o assinam, juntamente com duas (02) testemunhas idôneas, que a este também assinam. Convencionam as partes ainda, que o presente instrumento poderá ser assinado por meio eletrônico, sendo considerada válida a referida assinatura, incluindo todas as páginas de assinatura e eventuais anexos, bem como reconhecimento como válida e eficaz a assinatura digital e/ou eletrônica, nos termos do art. 10 parágrafo 2º da MP2200-2/2001 e da Lei 14.063/2020. Reconheço que este Contrato constitui título executivo extrajudicial, nos termos estabelecidos pelo Código de Processo Civil Brasileiro.

**Dois Irmãos, RS, 31 de julho de 2023.**

\_\_\_\_\_  
P/P HS Administradora de Consórcios Ltda.  
(Credora Fiduciária)

\_\_\_\_\_  
Eduardo Mateus Gross  
(Comprador e Devedor Fiduciante)

\_\_\_\_\_  
Patrick Jonatan Kerkhoff  
(Devedor Solidário)

\_\_\_\_\_  
Edgar Sausen  
(Devedor Solidário)

\_\_\_\_\_  
Aldair José Holz por Macro  
Assessoria e Fomento Comercial Ltda.  
(Vendedora)

\_\_\_\_\_  
Valdir Turra Carpenedo por Macro  
Assessoria e Fomento Comercial Ltda.  
(Vendedora)

Testemunhas:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
CPF:  
End.:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
CPF:  
End.:

\* reconhecer firma das assinaturas por autenticidade.



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: J6FJS-XB37J-KGN9G-8NNTU

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

ALDAIR JOSE HOLZ (CPF 612.460.930-49)

EDGAR SAUSEN (CPF 008.792.650-43)

EDUARDO MATEUS GROSS (CPF 032.654.740-11)

PATRICK JONATAN KERKHOFF (CPF 000.510.870-57)

VALDIR TURRA CARPENEDO (CPF 285.051.400-44)

Cicero Scholl Arnold (CPF 022.212.400-81)

STEPHANIE SEGER SANTOS (CPF 836.900.690-68)

JOICE MORCELLI (CPF 031.907.760-83)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/J6FJS-XB37J-KGN9G-8NNTU>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>