

**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) RAFAEL VIERO KOWALSKI; 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) BELIZA ROSALBA DIONIZIO MORINIGO, possuidor(a)(es) das Cotas 1995 e 1599 ambas do Grupo 1073, e da Cota 710 do Grupo 1037, respectivamente, 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 **19 dias do mês de abril do ano de dois mil e vinte e dois (2022)**, 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): RAFAEL VIERO KOWALSKI**, brasileiro(a), maior e capaz, filho(a) de Luiz Carlos Kowalski e Leda Maria Viero Kowalski, nascido(a) em 31/05/1978, dentista, portador(a) do(a) CNH 01898839630, expedida pelo(a) DETRAN/RS em 28/05/2020, inscrito(a) no CPF sob nº 926.790.990-87, com endereço eletrônico: [rvkowalski@hotmail.com](mailto:rvkowalski@hotmail.com), casado(a) pelo regime da Separação Total de Bens desde 19/10/2018 com **MAGLIANE LUIZA FREDDO**, brasileiro(a), maior e capaz, filho(a) de José Freddo Neto e Noelia Beatriz Schardong Freddo, nascido(a) em 04/10/1982, dentista, portador(a) do(a) CNH 05129935712, expedida pelo(a) DETRAN/RS em 14/12/2020, inscrito(a) no CPF sob nº 810.054.740-87, com endereço eletrônico: [magliluiza@hotmail.com](mailto:magliluiza@hotmail.com), **neste ato denominada pura e simplesmente de ANUENTE**, de conformidade com escritura de pacto antenupcial registrada no Registro de Imóveis da Comarca de Santa Maria, RS, no livro nº 3-RA sob nº 28.719, em 25/01/2019, ambos residente(s) e domiciliado(s) na Rua Barão do Triunfo, nº 200, apto 405, Bairro Nossa Senhora do Rosário, na cidade de Santa Maria, RS, doravante denominado(s) abreviadamente de **VENDEDOR(A)(ES)**.

**OUTORGADO(A)(S) COMPRADOR(A)(ES), CONFITENTE(S) DEVEDOR(A)(ES) e FIDUCIANTE(S): BELIZA ROSALBA DIONIZIO MORINIGO**, Paraguai, solteiro(a),



maior e capaz, que declara não manter união estável, filho(a) de Francisco Demontier Dionizio Leite e Maria Teresa Morinigo de Dionizio, nascido(a) em 05/04/1982, advogada, portador(a) do(a) Carteira de Identidade 1040856336, expedida pelo(a) SJS/RS em 30/05/1996, inscrito(a) no CPF sob nº 007.399.310-75, com endereço eletrônico: belizaadv@hotmail.com, residente(s) e domiciliado(s) na Rua Venâncio Aires, nº 523, apto 602, Bairro Centro, na cidade de Santa Maria, 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)**.

**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 janeiro de 2021, devidamente arquivado na MM. Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul sob o registro nº 7557663, de 10 de fevereiro de 2021 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 SJS/RS, em 27/02/1998, inscrito no CPF sob nº 150.885.960-49, com domicílio profissional no endereço acima mencionado, com endereço eletrônico: não possui, doravante denominada abreviadamente de **ADMINISTRADORA** e ou **CREDORA**.

#### QUADRO RESUMO

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



CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS  
SANTA MARIA - RS

MATRÍCULA 27.946  
FLS. \_\_\_\_\_

LIVRO N.º 2 – Registro Geral

CONFERIDO

O CONJUNTO designado sob nº 105, situado no décimo terceiro pavimento ou décimo andar do Edifício Rio da Prata, localizado nesta cidade, zona urbana, à rua Floriano Peixoto, nº 1.000, esquina com a rua Venâncio Aires, com frente para o lado Leste do prédio, possuindo a área privativa de 43m<sup>2</sup> 88dm<sup>2</sup> 17cm<sup>2</sup>, ao qual corresponde uma parte ideal nas áreas e coisas de uso comum e no terreno representada pela fra

Firma(S) reconhecida na FL(S)  
TABELIONATO DE DOIS IRMÃOS - RS

gao de 0,108999; cujo edificio acha-se construído sobre um -- terreno, com as seguintes medidas e confrontações: 26m00 de -- frente ao Oeste, para a rua Floriano Peixoto, com 17m00 de -- frente ao Norte, para a rua Venâncio Aires, com 27m20 nos fundos ao Leste, onde entesta com propriedade de sucessores de -- Alfredo F. Ribeiro e Francisco F. Ribeiro; entestando pelo -- Sul, onde mede 17m00 de frente ao fundo, na extensão de 13m60 desde o alinhamento da rua Floriano Peixoto, com propriedade dos sucessores de Otávio Binato e daí numa extensão de 1m20 - em sentido Norte-Sul entesta ao Oeste, com a mesma propriedade dos sucessores de Otávio Binato e desse ponto em diante numa extensão de 3m40 em sentido Oeste-Leste até atingir a linha dos fundos ao Leste, entesta com propriedade ainda dos sucessores de Otávio Binato.

**Origem:** Matrícula número **27.946**, fls. 01 a 01v, do livro 2-RG, de 25 de maio de 1981, do Registro de Imóveis da Comarca de Santa Maria, RS.

#### B – DO VALOR DA COMPRA E VENDA

Conjunto nº 105	R\$240.012,47
TOTAL DA COMPRA E VENDA	R\$240.012,47

#### C – DA FORMA DE PAGAMENTO

Recursos do Consórcio	R\$240.012,47
Recursos Próprios (em espécie – moeda corrente nacional)	R\$0,00

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

Valor	R\$240.012,47		
Nome:	Rafael Viero Kowalski		
CPF/CNPJ:	926.790.990-87		
Banco: (001) Banco do Brasil	Agencia: 5051-2	Conta: 5.491-7	

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

Conjunto nº 105 (matrícula 27.946)	R\$226.000,00
TOTAL DO VALOR DO(S) BEM(NS) PARA FINS DE LEILÃO	R\$226.000,00



**F- DA FORMA DE PAGAMENTO COM UTILIZAÇÃO DO CRÉDITO****F.1- DA COTA 1995 DO GRUPO 1073**

Recursos do Consórcio (Pago ao(s) Vendedor(a)(es))	R\$73.682,84
Pagamento do Lance Embutido	R\$33.755,25
Pagamento de Aditivos	R\$0,00
Pagamento amortizar percentual (%) mensal parc. vincendas	R\$0,00
Pagamento do Lance com FGTS	R\$0,00
Pagamento das Despesas deste Instrumento	R\$1.894,18

**F.2- DA COTA 1599 DO GRUPO 1073**

Recursos do Consórcio (Pago ao(s) Vendedor(a)(es))	R\$81.631,45
Pagamento do Lance Embutido	R\$33.755,25
Pagamento de Aditivos	R\$0,00
Pagamento amortizar percentual (%) mensal parc. vincendas	R\$0,00
Pagamento do Lance com FGTS	R\$0,00

**F.3- DA COTA 710 DO GRUPO 1037**

Recursos do Consórcio (Pago ao(s) Vendedor(a)(es))	R\$84.698,18
Pagamento do Lance Embutido	R\$35.254,82
Pagamento de Aditivos	R\$860,80
Pagamento amortizar percentual (%) mensal parc. vincendas	R\$0,00
Pagamento do Lance com FGTS	R\$0,00

TOTAL DA(S) COTA(S) – LETRA(S) F.1, F.2 e F.3	R\$240.012,47
---	---------------

**G – DAS CONDIÇÕES DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO****G.1- DA COTA 1995 DO GRUPO 1073**

Valor da Carta de Crédito	R\$112.517,50
Data da Contemplação	17/11/2021
Data da Apuração do Rendimento	16/04/2022
Valor do Rendimento	R\$2.501,94
Percentual a Amortizar	80,4359%
Percentual Amortizado	42,5641%
Percentual Amortização Mensal	0,5640%
Valor Saldo Devedor	R\$96.755,15
Parcelas a Pagar	155
Vencimento da última parcela	03/2035
Data do vencimento das parcelas mensais	10
Índice de reajuste da dívida/parcela	INCC/DI



<b>G.2- DA COTA 1599 DO GRUPO 1073</b>	
Valor da Carta de Crédito	R\$112.517,50
Data da Contemplação	18/10/2021
Data da Apuração do Rendimento	16/04/2022
Valor do Rendimento	R\$2.869,20
Percentual a Amortizar	83,5798%
Percentual Amortizado	39,4202%
Percentual Amortização Mensal	0,5859%
Valor Saldo Devedor	R\$100.536,90
Parcelas a Pagar	155
Vencimento da última parcela	03/2035
Data do vencimento das parcelas mensais	10
Índice de reajuste da dívida/parcela	INCC/DI

<b>G.3- DA COTA 710 DO GRUPO 1037</b>	
Valor da Carta de Crédito	R\$117.516,04
Data da Contemplação	16/09/2021
Data da Apuração do Rendimento	16/04/2022
Valor do Rendimento	R\$3.297,76
Percentual a Amortizar	71,0456%
Percentual Amortizado	51,9544%
Percentual Amortização Mensal	0,7723%
Valor Saldo Devedor	R\$83.489,98
Parcelas a Pagar	097
Vencimento da última parcela	05/2030
Data do vencimento das parcelas mensais	10
Índice de reajuste da dívida/parcela	INCC/DI

<b>Total da Dívida (SALDO DEVEDOR) - Letra(s) G.1, G.2 e G.3</b>	<b>R\$280.782,03</b>
--	----------------------

#### **H – DO SEGURADO**

**Nome do Segurado:** Beliza Rosalba Dionizio Morinigo

**Matrícula:** 27.946



## DEMAIS CONDIÇÕES CONTRATUAIS

### CAPITULO I

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

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

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

1.1.2- Será liberado e creditado na conta do(a)(s) **VENDEDOR(A)(ES)**, indicado na letra "**D**" - **RECURSOS DO CONSÓRCIO A SER LIBERADO AO(S) VENDEDOR(A)(ES) NA CONTA CORRENTE**, 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 nº 27.946, indicado na letra "**A**"- **DO(S) IMÓVEL(IS) OBJETO(S) DA COMPRA E VENDA**, do Quadro Resumo (QR), com o registro do gravame de alienação fiduciária mencionado neste instrumento.

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

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



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

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

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

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

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

**2.1.4-** O valor do pagamento de aditivo(s) (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) utilizados para amortizar (percentual nas parcela(s) vincendas), ou ainda, para amortizar o saldo devedor.

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

**2.1.7-** Na hipótese de haver, ainda, saldo credor em favor do(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES),** o mesmo será aplicado na quitação de parcelas vincendas na ordem inversa do plano. No entanto, não sendo este suficiente, o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES),** deverá(ão) complementar o pagamento com recursos próprios.

**2.2- DA CONFISSÃO DA DÍVIDA:** O(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** se declara(m) e confessa(m) devedor(a)(es) da **CREDORA,** do(s) percentual(is) (%) que falta(m) amortizar, referido na letra **"G" – DAS CONDIÇÕES DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO** e seus subitens, do **QR,** abrange o valor da quota, acrescido das taxas contratuais, inclusive de administração e de fundo de reserva, sem incidência de juros, com exceção dos moratórios, conforme disposto no Contrato de Adesão, o(s) qual(is) deverá(ão) ser amortizado(s), nas datas e no(s) percentual(is) (%) atualizados, também referido no mesmo **QR,** ressalvadas alterações posteriores.



**2.2.1** - Os vencimentos das parcelas poderão ser alterados pela **CREDORA**, mediante comunicação ao(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, com antecedência mínima de sessenta dias. O vencimento da última parcela constante na letra "**G**" – **DAS CONDIÇÕES DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO** e seus subitens, do **QR**, salvo antecipação de parcelas.

**2.2.2** - Todos os pagamentos deverão ser efetuados na forma convencionada no Contrato de Consórcio, de cujo teor, neste ato, o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** declara(m) ter(em) pleno conhecimento em sua totalidade, tanto no que tange a seus direitos como a suas obrigações, ficando esclarecido que os pagamentos são mensais e consecutivos, reajustáveis na forma prevista pelo Banco Central do Brasil e pelo Contrato de Adesão ao Grupo de Consórcio, já referenciado, ou seja, corrigidos pela variação do índice especificado na letra "**G**" – **DAS CONDIÇÕES DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO**, do **QR**.

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

**2.3- DO REAJUSTE MONETÁRIO.** Objetivando a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro inicial do financiamento, o valor da dívida desta(s) quota(s), será reajustado monetariamente tomando-se por base a variação positiva do índice especificado na letra "**G**" – **DAS CONDIÇÕES DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO** do **QR**, adotando-se este como base de cálculo para o reajustamento das parcelas mensais, cujo cálculo será feito mês a mês, de forma cumulativa e composta, portanto, com incidência mensal, porém, com aplicação anual ou período inferior, caso legalmente autorizado.

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

**2.3.2**- No caso da extinção do índice especificado na letra "**G**" – **DAS CONDIÇÕES DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO** do **QR**, ou da vedação de seu uso, as partes estabelecem, desde já, que o reajuste da dívida permanecerá em vigor, utilizando-se para o cálculo, substitutiva e automaticamente o índice que venha a ser criado ou utilizado para financiamento pelo Sistema de Consórcio de Bens Imóveis ou que se aproximar a variação do Custo da Construção.



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

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

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

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

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

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

### **CAPITULO III**

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

**3.1 - Por este instrumento** e na melhor forma de direito, através de livre entendimento entre **DEVEDOR(A)(ES)** e **CREDORA** e com fundamento no disposto no Art. 22 e seguintes da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997 e suas alterações posteriores, fica instituída a propriedade fiduciária, mediante a alienação fiduciária ora feita pelo(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** em favor da **CREDORA**, da totalidade do(s) imóvel(is) mencionado neste instrumento, devidamente descrito(s) na letra "A" - **DO(S) IMÓVEL(IS) OBJETO DA COMPRA E VENDA**, do QR.



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

**3.2.1-** O(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, com objetivo de garantia real, contratou a transferência à **CREDORA**, da propriedade resolúvel da totalidade do(s) imóvel(is) descrito(s), abrangida a posse indireta, com todas as acessões, construções ou melhoramentos já existentes, ou que vierem a ser agregadas, independentemente da área construída efetivamente averbada na presente matrícula, renunciando o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, através deste ato, à pretensão a quaisquer direito ou indenização pelos acréscimos de construções não averbadas.

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

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

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

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

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

**3.3.2-** Fica(m) o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** ainda, obrigado a manter o(s) imóvel(is) em perfeito estado de segurança e habitabilidade, bem como a fazer às suas custas, dentro do prazo de notificação que lhe foi feita, as obras de reparo necessário, bem como as obras que forem solicitadas pela **CREDORA** para a



preservação da garantia, vedada, entretanto, a realização de obras de demolição, alteração ou acréscimo, sem prévio e expresso consentimento da **CREDORA**, manifestado por escrito. Para a constatação do exato cumprimento desta cláusula, fica assegurada à **CREDORA** a faculdade de, em qualquer tempo, vistoriar o(s) imóvel(is).

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

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

**3.5-** Entretanto, vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida é constituída em mora o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, não sendo a mesma purgada em tempo hábil, consolidar-se-á a plena propriedade, em nome da **CREDORA**, nos termos do disposto no Art. 26, da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, após cumpridos os procedimentos previstos nos Parágrafos 1º a 8º, do citado artigo, nos termos que seguem:

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

**3.5.2- DO PRAZO DE CARÊNCIA.** Fica estabelecido um prazo de carência de trinta (30) dias, contados do vencimento de qualquer parcela mensal ou diferença de parcela, de qualquer grupo, não paga, e ou o descumprimento de qualquer obrigação assumida no Contrato de Adesão ao Grupo de Consorcio e neste Instrumento.

**3.5.2.1** - Findo o prazo, a **CREDORA** ou seu cessionário, poderá iniciar os procedimentos judiciais ou extrajudiciais que entender cabíveis e, mesmo que não concretizados, o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, se pretender purgar a mora, deverá fazê-lo com o pagamento das prestações vencidas e não pagas e as que se vencerem no curso da intimação, incluindo neste juros de moratórios, multa e demais encargos, bem como as despesas de cobrança e de intimação, honorários advocatícios à razão de vinte por cento (20%) sobre o saldo inadimplido, inclusive tributos, contribuições condominiais, se for o caso, e associativas.

**3.5.3-** No entanto, quando por duas vezes, o Oficial de Registro de Imóveis ou de Registro de Títulos e Documentos ou o Serventuário por eles credenciado houver



procurado o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** em seu domicílio ou residência sem o encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no dia útil imediato, retornará ao imóvel, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos Artigos 252, 253 e 254, do Código de Processo Civil.

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

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

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

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

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

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

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



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

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

3.8.1- Pela sua boa conservação e asseio;

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

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

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

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

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

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

b- o(s) imóvel(is) é(são) de propriedade fiduciária da **CREDORA**;

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

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

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



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

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

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

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

**3.10-** O prazo de vigência da alienação fiduciária, ora constituída é igual ao prazo final para pagamento do saldo devedor da(s) cota(s), declarada(s) na letra "G" – **DAS CONDIÇÕES DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO**, e seus subitens, do **QR**, ficando expresso, entretanto, que a garantia vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do valor financiado, nas condições previstas e cumprimento de todas as obrigações ora convencionadas.

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

#### **CAPITULO IV DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL**

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

**4.2-** O primeiro leilão público se realizará dentro de 30 (trinta) dias, contados da data do registro da consolidação da plena propriedade, não mais resolúvel, em nome da **CREDORA**, tendo sempre como referencial, no primeiro leilão, o(s) valor(es) do(s) imóvel(is), estipulado(s) na forma das cláusulas 4.14 e 4.14.1, deste instrumento.

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

**4.3.1-** Para os fins do disposto nas cláusulas 4.2 e 4.3, deste Capítulo, as datas, horários e locais dos leilões serão comunicados ao(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**



mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico.

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

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

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

**4.6-** Do leilão será lavrado ata pela **CREDORA**, subscrita por representante legal desta e pelo leiloeiro, circunstanciando todos os fatos e ocorrências, a qual ficará arquivada na empresa para conhecimento do(a)s **DEVEDOR(A)(ES)**, caso tenha interesse e para os efeitos legais.

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

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

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

**4.9-** Entretanto, se no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor da dívida, das despesas decorrentes da mora, do prêmio de seguro, dos demais encargos legais, inclusive tributos, honorários advocatícios e contribuições condominiais, quando for o caso, a **CREDORA** estará exonerada da obrigação de vender o(s) imóvel(is) por meio de público leilão e o(s) venderá após nova avaliação, por valor(es) e condições compatíveis a prática de mercado. O



resultado desta venda será abatido do saldo devedor do(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** e, em caso de haver excedente em favor destes, será procedido na forma da cláusula 4.8, deste instrumento.

**4.9.1-** No entanto, caso persista ainda saldo devedor, este será cobrado pela **CREDORA**, em procedimento judicial próprio, do(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** e/ou de seu(ua) fiador(a)(es) ou devedor(a)(es) solidário(a)(s) até que o seu integral pagamento, nos termos do Parágrafo 6º, do Artigo 14, da Lei 11.795/08.

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

**4.11-** O(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** deverá(o) restituir(em) o(s) imóvel(is), deixando-o livre e desimpedido de pessoas e coisas, dentro do prazo de trinta (30) dias, contados da data da consolidação da plena propriedade, em nome da **CREDORA**, pelo inadimplemento contratual, conforme disposto na cláusula 4.1, deste Capítulo, sob pena de pagar à **CREDORA**, ou àquele que o tiver adquirido em leilão, da penalidade diária prevista no Capítulo II, cláusula 2.5.2, como definido neste instrumento, sem prejuízo de sua responsabilidade pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o(s) imóvel(is), cuja posse tenha sido transferida à **CREDORA**, nos termos do Art. 27, até a data em que o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** vier(em) a ser imitado na posse.

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

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

**4.14-** Para os efeitos de venda do(s) imóvel(is), em primeiro público leilão, é atribuído ao(s) mesmo(s) o valor total referido na letra "E" – **DO(S) VALOR(ES) DO(S) BEM(NS) PARA FINS DE LEILÃO**, do QR, valor(es) este(s) que deverá(ão) ser(em) atualizado(s) de acordo com a variação mensal do índice especificado na letra "G" – **DAS CONDIÇÕES DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO** do QR, ou outro indexador que venha substituí-lo, ficando facultado à **CREDORA**, a seu exclusivo critério, optar pela avaliação do(s) imóvel(is) antes de promover o leilão público.

**4.14.1-** Caso o valor do(s) imóvel(is) convencionado pelas Partes, nos termos da cláusula 4.14, deste instrumento, seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão inter vivos,



exigível por força da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, este último será o valor mínimo para efeito de venda do(s) imóvel(is) no primeiro leilão.

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

**4.15.1-** Na hipótese da propriedade do(s) imóvel(is) alienado(s) fiduciariamente consolidada em nome da **CREDORA**, a indenização por benfeitorias nunca será superior ao saldo que sobejar, depois de deduzidos todo o saldo da dívida e demais acréscimos legais, sendo que, não havendo a venda do(s) imóvel(is) no leilão, não haverá qualquer direito de indenização pelas benfeitorias.

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

## CAPITULO V DAS DESPESAS DERIVADAS

**5.1-** O(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, responde(m) por todas as despesas decorrentes da presente compra e venda e do financiamento com alienação fiduciária em garantia, inclusive as relativas à obtenção de Certidões Negativas necessárias ao ato e as necessárias para aprovação de crédito, do pagamento do imposto de transmissão, emolumentos e/ou custas para confecção deste instrumento, e registro desta transmissão, comprometendo-se ainda, a apresentar à **CREDORA**, devidamente registrado este instrumento de compra e venda com a instituição e alienação fiduciária em favor da **CREDORA**, no prazo máximo de trinta (30) dias, devendo ser protocolado no Registro de Imóveis no prazo máximo de setenta e duas (72) horas, desta data.

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



## CAPITULO VI DAS NORMAS

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

## CAPITULO VII DA OPÇÃO PELA FORMA DE CONSTITUIÇÃO DA GARANTIA

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

## CAPITULO VIII SEGURO DE VIDA E SEGURO DO IMÓVEL

8.1- Durante a vigência deste contrato e até o pagamento definitivo da dívida e demais encargos previstos no Contrato de Participação em Grupo de Consórcio de Imóvel, da(s) Quota(s) e Grupo(s) mencionados neste instrumento, o(a) **DEVEDOR(A)** titular 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" – DO(S) IMÓVEL(IS) OBJETO DA COMPRA E VENDA, 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)**.

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

8.2.1- Somente terá cobertura do seguro o(a) **CONSORCIADO(A)** especificado na letra "H" – **DO SEGURADO, do QR**, em dia com todas as suas obrigações



estabelecidas neste instrumento, especialmente a realização do pagamento das parcelas mensais até as datas dos respectivos vencimentos. O não atendimento destas condições determinará o cancelamento automático do seguro, que se dará independentemente de qualquer aviso ou notificação.

**8.3-** O(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** declara(m) estar(em) ciente(s), e desde já, se compromete(m) a informar a seus beneficiários que, em caso de ocorrência de sinistro de sua morte ou sua invalidez permanente total por acidente, do titular da(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**.

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

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

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

**8.7-** 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.

**8.8-** 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.

**8.9-** 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.



## CAPITULO IX DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

9.9.2- Se não forem mantidos em situação regular os pagamentos de todos os tributos, impostos, taxas ou quaisquer outras contribuições, condomínios, contribuições associativas, lançadas ou de responsabilidade do(s) imóvel(is);

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

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

9.9.5- Quando for distribuída ação expropriatória;

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

9.9.7- Se houver infração a qualquer cláusula deste instrumento.

9.10- O(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, compromete(m)-se a cumprir(em) todas as normas estabelecidas pela **CREDORA**, com relação a seguros de vida, por morte ou invalidez permanente total por acidente, conforme pactuado na adesão ou após a liberação do crédito e durante a vigência da alienação fiduciária, de acordo com seu regimento 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" – **DO(S) IMÓVEL(IS) OBJETO DA COMPRA E VENDA**, do QR.

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

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

I - Não integram o ativo da administradora;

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

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

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

9.12- O(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, assume(m), quando for o caso, de obtenção de todas as licenças socioambientais e sanitárias, necessárias para o uso do(s)



bem(ns) acima descrito(s), durante a vigência deste contrato, respeitando a legislação ambiental vigente, observando todas as normas existentes e se empenhar em desenvolver métodos de atuação que não perturbem o meio ambiente, responsabilizando-se por todos e eventuais danos socioambientais 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**.

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

## **CAPITULO X DA ELEIÇÃO DO FORO**

**10.1-** As partes, 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.

## **CAPITULO XI DO ACEITE**

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

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

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

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

**12.2.1-** Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas expedida(s) pela Justiça do Trabalho, em 31/03/2022, com validade até o dia 27/09/2022.

**12.2.2-** Certidão Eletrônica de Ações Trabalhistas, expedida(s) pelo Sistema Processo Judicial Eletrônico da Justiça do Trabalho (PJe-JT) – TRT 4ª Região, em 31/03/2022.



**12.2.3-** Certidão Judicial Cível Negativa, expedida(s) pelo Poder Judiciário do Estado do Rio Grande do Sul, em 31/03/2022, referente matéria cível e execuções fiscais.

**12.2.4-** Certidão Negativa Judicial Cível de Processos de classes CÍVEIS, emitida(s) pelo Poder Judiciário da Justiça Federal da 4ª Região, em 31/03/2022.

**12.2.5-** 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 31/03/2022, com validade até o dia 27/09/2022.

**12.2.6-** Certidão Negativa de Situação fiscal, expedida(s) pela Secretaria da Fazenda do Estado do Rio Grande do Sul, em 31/03/2022, com validade até 29/05/2022.

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

**12.3.1-** Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas expedida(s) pela Justiça do Trabalho, em 31/03/2022, com validade até o dia 27/09/2022.

**12.3.2-** Certidão Eletrônica de Ações Trabalhistas, expedida(s) pelo Sistema Processo Judicial Eletrônico da Justiça do Trabalho (PJe-JT) – TRT 4ª Região, em 30/03/2022.

**12.3.3-** Certidão Judicial Cível Negativa, expedida(s) pelo Poder Judiciário do Estado do Rio Grande do Sul, em 30/03/2022, referente matéria cível e execuções fiscais.

**12.3.4-** Certidão Negativa Judicial Cível de Processos de classes CÍVEIS, emitida(s) pelo Poder Judiciário da Justiça Federal da 4ª Região, em 31/03/2022.

**12.3.5-** 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 31/03/2022, com validade até o dia 27/09/2022.

**12.3.6-** Certidão Negativa de Situação fiscal, expedida(s) pela Secretaria da Fazenda do Estado do Rio Grande do Sul, em 30/03/2022, com validade até 28/05/2022.

**12.4-** Do(s) imóvel(is) foram apresentadas as seguintes certidões: Certidão de propriedade do(s) imóvel(is) matriculado(s) sob nº(s) 27.946, em nome de Rafael Viero Kowalski, emitida(s) em 01 de abril de 2022.

**12.4.1-** Certidão de Ônus Reais e de Ações Reais e Pessoais Reipersecutórias, relativas ao(s) imóvel(is), ambas expedidas pelo Registro de Imóveis competente, em 01 de abril de 2022.

**12.4.2-** Certidão Negativa de Tributos Municipais expedida(s) pela Prefeitura Municipal de Santa Maria, RS, em 05/04/2022, válida por 90 dias.



12.5- O(a)(s) **VENDEDOR(A)(ES)** declara(m), que o(s) imóvel(is) está(ão) quitos com as cotas condominiais, certidão negativa em anexo.

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

12.7- O(a)(s) **VENDEDOR(A)(ES)** e 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.

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

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

12.10- As partes mutuamente dispensaram a apresentação de quaisquer outras certidões negativas.

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

Dois Irmãos, RS, 19 de abril de 2022.

HS Administradora de Consórcios Ltda.  
(Credora Fiduciária)

Beliza Rosalba Dionizio Morinigo  
(Compradora e Devedora Fiduciante)

Rafael Viero Kowalski  
(Vendedor)

Magliane Luiza Freddo  
(Anuente)

Testemunhas:

Nome: BRUNO DA SILVA  
CPF: 74181764020  
End.:

Nome: LEONARDO RIBEIRO SOARES  
CPF: 02649073004  
End.:

\* reconhecer firma das assinaturas por autenticidade.



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

Reconheço a autenticidade da firma de DARCÍ SEGER por HS ADMINISTRADORA DE CONSORCIOS LTDA., indicada com a seta de uso deste serviço. Dou fé.  
 0164.01.2000001.88021

EM TESTEMUNHO..... DA VERDADE  
 DOIS IRMÃOS, 19 de abril de 2022.  
 Emol: R\$ 8,80 + Selo digital: R\$ 1,80

*[Assinatura]*

**SERVIÇO NOTARIAL**  
**DOIS IRMÃOS - RS**  
 Sabrina Sotto - Escre. Aut.

**TABELIONATO DE SANTA MARIA**  
 Bel. Elaine Soares de Lima  
 Av. Rio Branco, 594 - Centro - Santa Maria/RS - CEP 97010-422 - Fone: (55) 3221.2900

Reconheço por autenticidade as firmas de MAGLIANE LUIZA FREDDO; RAFAEL VIERO KOWALSKI; LEONARDO ROSADO SOCCOL; BELIZA ROSALBA DIONIZIO MORINIGO e DAIANE DA SILVEIRA. Dou Fé. Santa Maria, 25 de abril de 2022.

EM TESTEMUNHO..... DA VERDADE  
 Bel. Brandall Soares de Lima Meneghini - Tabelã Substituta  
 Emol: R\$ 44,00 + Selo digital: R\$ 9,00 -  
 0525.01.2100002.64184 a 64188

*[Assinatura]*

VÁLIDO SOMENTE SEM EMENDAS E ASSINATURAS

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA - RS**  
 Rua dos Andrades, 1449 - Torre Coridade, Setor Office, 2º Pavimento

**PROTOCOLO: 400036 do Livro 1-CP, em 25/04/2022**  
 Registrado/Averbado no Livro 2: AV 6/27.946 (104,00); AV 7/27.946 (50,40); AV 8/27.946 (104,00); R. 9/27.946 (0,00); R. 10/27.946 (1.381,90); AV. 11/27.946 (0,00).

Emolumentos: R\$ 1.840,30      Selos: R\$ 83,00  
 0626.01.2100002.64623 a 64626. 0626.04.2000001.79704 a 79707. 0626.08.2000001.0886 a 08869.

Santa Maria-RS, 03/05/2022      Felipe Malcorra Alves - Escrevente Autorizado  
*[Assinatura]*

Firma(S) reconhecida na FL(S)  
 TABELIONATO DE DOIS IRMÃOS - RS