

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONFISSÃO DE DÍVIDA, para Reforma de Benfeitoria, 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) DEVEDOR(A)(ES) E FIDUCIANTE(S) HUGO PEDRO POLZIN e seu(ua) esposo(a) ÉRICA WILTNER POLZIN**, e como **ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS e CREDORA FIDUCIÁRIA, a HS ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA.**, 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 **07 dias do mês de novembro 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

CONFITENTE(S) DEVEDOR(A)(ES) E FIDUCIANTE(S): HUGO PEDRO POLZIN, brasileiro(a), maior e capaz, filho(a) de Ernesto Oto João Polzin e Hilária Polzin, nascido(a) em 11/05/1952, supervisor de segurança aposentado, portador(a) do(a) CNH 02336990606, expedida pelo(a) DETRAN/PR em 06/05/2022, inscrito(a) no CPF sob nº 155.704.369-87, com endereço eletrônico: hppolzin@outlook.com, e seu(ua) esposo(a) **ÉRICA WILTNER POLZIN**, brasileiro(a), maior e capaz, filho(a) de José Wiltner e Amália Wiltner, nascido(a) em 09/03/1956, aposentada, portador(a) do(a) CNH 01881201615, expedida pelo(a) DETRAN/PR em 30/11/2018, inscrito(a) no CPF sob nº 921.618.809-00, com endereço eletrônico: ericapolzin7@gmail.com, casados pelo regime da Comunhão Universal de Bens, desde 15/01/1977, ambos residente(s) e domiciliado(s) na Rua Sant'Ana, nº 1009, Bairro Jardim Botânico, na cidade de Curitiba, PR, que, desde já, se compromete(m) em 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 **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, 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, 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; 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, 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, RS, 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) DO PRESENTE INSTRUMENTO E DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, nos termos do capítulo III deste instrumento:



República Federativa do Brasil
4º Serviço de Registro de Imóveis
Comarca de Curitiba - Paraná
 Oficial Registrador - Marcio de Vasconcelos Martins
 Rua Marechal Deodoro, 869, 1º Andar, Conjuntos 101 e 102, Centro, Edifício Center Tower
 CEP 80060-010 Fone 41 3387 - 1898



CERTIDÃO

CNM 080549.2.0055373-04

REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 4ª CIRCUNSCRIÇÃO

RUA CANDIDO LEÃO N.º 45 - CONJ. 303
 Estado do Paraná - Comarca de Curitiba
 Oficial: ENEIDE CUNICO SCHWAB
 C.P.F. 322.539.829-20

REGISTRO GERAL

FICHA

-01-

MATRÍCULA N.º 55.373

RUBRICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Terreno foreiro constituindo o lote nr. 04 (quatro), da quadra 42 (quarenta e dois), da Planta Capanema, nesta Capital, medindo 12,00 metros de frente para a atual rua Sant Ana, antes rua 20 da referida Planta; 36,68 metros de extensão da frente aos fundos, do lado direito de quem da referida rua olha o imóvel onde confronta com o lote 3; do lado esquerdo mede 34,68 metros e confronta com os lotes 5 e 6; na linha de fundos mede 12,81 metros e confronta com o lote 7; sem benfeitorias; indicação fiscal nr. 24-030-004.000-9, do Cadastro Municipal.

Av.3 -55.373- **CONSTRUÇÃO:** Protocolado sob nº 154.353, em 14/05/2001.

Averba-se que sobre o terreno descrito nesta matrícula, foi efetuada uma construção em alvenaria, com 2 pavimentos, com a área global construída de 293,09m2., situada na Rua Sant'Ana nº 1009, de acordo o Requerimento datado de 08/05/2001, Certificado de Conclusão de Obras, sob nº 092240 datado de 25/02/2000, expedido pela P.M.C., Certidão Negativa de Débito -CND do INSS-, sob nº 032772001-14001050, emitida em 02/05/2001, e Anotação de Responsabilidade Técnica - ART-, sob nº. 2026212, expedida pelo CREA/PR., que ficam arquivados. Custas: 315(vrc) R\$23,62.- O referido é verdade e dou fé. (DA). Curitiba, 14 de Maio de 2.001. REGISTRADORA: *[Assinatura]*

Título e Modo de Aquisição: Através do Instrumento Particular de Venda e Compra de

Imóvel, Mútuo com Alienação Fiduciária em Garantia – Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI – Carta de Crédito Caixa, datado de 05/04/2005, na forma do artigo 38 da Lei nº 9.514 de 20/11/97, sob número R-5-55.373. **Origem:** Matrícula número **55.373**, fls. 01 a 02, do livro 2-RG, de 26 de janeiro de 1998, do 4º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Curitiba, PR.

B – RECURSOS DO CONSÓRCIO A SER LIBERADO

Valor	R\$600.000,00		
Nome:	Hugo Pedro Polzin		
CPF/CNPJ:	155.704.369-87		
Banco: (001) Banco do Brasil	Agência: 2327-2	Conta: 37.838-0	

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

Terreno - lote nº 04 e benfeitoria (matrícula 55.373)	R\$2.170.000,00
TOTAL DO VALOR DO(S) BEM(NS) PARA FINS DE LEILÃO	R\$2.170.000,00

D – DA FORMA DE LIBERAÇÃO COM UTILIZAÇÃO DO CRÉDITO

D. 1- DA COTA 364 DO GRUPO 1120

Recursos do Consórcio (Pago ao(s) Devedor(a)(es))	R\$63.187,79
Pagamento do Lance Embutido	R\$27.335,60
Pagamento de Aditivos	R\$0,00
Pagamento do Lance com FGTS	R\$0,00
Pagamento das Despesas deste Instrumento	R\$3.580,49

D. 2- DA COTA 362 DO GRUPO 1119

Recursos do Consórcio (Pago ao(s) Devedor(a)(es))	R\$101.202,74
Pagamento do Lance Embutido	R\$0,00
Pagamento de Aditivos	R\$0,00
Pagamento do Lance com FGTS	R\$0,00

D. 3- DA COTA 361 DO GRUPO 1117

Recursos do Consórcio (Pago ao(s) Devedor(a)(es))	R\$73.453,63
Pagamento do Lance Embutido	R\$27.335,60

Pagamento de Aditivos	R\$0,00
Pagamento do Lance com FGTS	R\$0,00

D. 4- DA COTA 363 DO GRUPO 1093

Recursos do Consórcio (Pago ao(s) Devedor(a)(es))	R\$80.804,14
Pagamento do Lance Embutido	R\$33.265,23
Pagamento de Aditivos	R\$0,00
Pagamento do Lance com FGTS	R\$0,00

D. 5- DA COTA 357 DO GRUPO 1091

Recursos do Consórcio (Pago ao(s) Devedor(a)(es))	R\$168.447,84
Pagamento do Lance Embutido	R\$62.687,20
Pagamento de Aditivos	R\$0,00
Pagamento do Lance com FGTS	R\$0,00

D. 6- DA COTA 698 DO GRUPO 1089

Recursos do Consórcio (Pago ao(s) Devedor(a)(es))	R\$112.903,86
Pagamento do Lance Embutido	R\$0,00
Pagamento de Aditivos	R\$3.134,40
Pagamento do Lance com FGTS	R\$0,00

TOTAL DA(S) COTA(S) – LETRA(S) D.1 a D.6	R\$600.000,00
---	----------------------

E – DAS CONDIÇÕES DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

E. 1- DA COTA 364 DO GRUPO 1120

Valor da Carta de Crédito	R\$100.000,00
Data da Contemplação	15/09/2023
Data da Apuração do Rendimento	01/11/2023
Valor do Rendimento	R\$789,23
Fundo Comum	100%
Fundo de Reserva	1%
Taxa de Administração	22%

Percentual a Amortizar (saldo devedor)	92,5909%
Percentual Amortizado	30,4091%
Percentual Amortizado Mensal	0,7013%
Valor Saldo Devedor	R\$92.590,90
Parcelas a Pagar	169
Valor da primeira parcela	R\$341,50
Vencimento da primeira parcela	10/01/2023
Vencimento da última parcela	10/12/2037
Data do vencimento das parcelas mensais	10
Índice de reajuste da dívida/parcela	INCC(LIMITE10%)

E. 2- DA COTA 362 DO GRUPO 1119	
Valor da Carta de Crédito	R\$100.000,00
Data da Contemplação	15/09/2023
Data da Apuração do Rendimento	01/11/2023
Valor do Rendimento	R\$1.202,74
Fundo Comum	100%
Fundo de Reserva	1%
Taxa de Administração	22%
Percentual a Amortizar (saldo devedor)	119,5850%
Percentual Amortizado	3,4150%
Percentual Amortizado Mensal	0,7034%
Valor Saldo Devedor	R\$119.736,54
Parcelas a Pagar	170
Valor da primeira parcela	R\$341,50
Vencimento da primeira parcela	10/12/2022
Vencimento da última parcela	10/11/2037
Data do vencimento das parcelas mensais	10
Índice de reajuste da dívida/parcela	INCC(LIMITE10%)

E. 3- DA COTA 361 DO GRUPO 1117	
Valor da Carta de Crédito	R\$100.000,00
Data da Contemplação	15/09/2023

Data da Apuração do Rendimento	01/11/2023
Valor do Rendimento	R\$789,23
Fundo Comum	100%
Fundo de Reserva	1%
Taxa de Administração	22%
Percentual a Amortizar (saldo devedor)	91,8882%
Percentual Amortizado	31,1118%
Percentual Amortizado Mensal	0,7096%
Valor Saldo Devedor	R\$95.094,73
Parcelas a Pagar	166
Valor da primeira parcela	R\$343,40
Vencimento da primeira parcela	10/11/2022
Vencimento da última parcela	10/09/2037
Data do vencimento das parcelas mensais	10
Índice de reajuste da dívida/parcela	INCC(LIMITE 10%)

E. 4- DA COTA 363 DO GRUPO 1093	
Valor da Carta de Crédito	R\$113.201,16
Data da Contemplação	15/09/2023
Data da Apuração do Rendimento	01/11/2023
Valor do Rendimento	R\$868,21
Fundo Comum	100%
Fundo de Reserva	1%
Taxa de Administração	22%
Percentual a Amortizar (saldo devedor)	88,1426%
Percentual Amortizado	34,8574%
Percentual Amortizado Mensal	0,7729%
Valor Saldo Devedor	R\$99.778,45
Parcelas a Pagar	150
Valor da primeira parcela	R\$341,50
Vencimento da primeira parcela	10/06/2021
Vencimento da última parcela	10/05/2036
Data do vencimento das parcelas mensais	10

Índice de reajuste da dívida/parcela	INCC-DI
--------------------------------------	---------

E. 5- DA COTA 357 DO GRUPO 1091	
Valor da Carta de Crédito	R\$229.325,13
Data da Contemplação	15/09/2023
Data da Apuração do Rendimento	01/11/2023
Valor do Rendimento	R\$1.809,91
Fundo Comum	100%
Fundo de Reserva	1%
Taxa de Administração	22%
Percentual a Amortizar (saldo devedor)	86,0726%
Percentual Amortizado	36,9274%
Percentual Amortizado Mensal	0,7510%
Valor Saldo Devedor	R\$197.386,10
Parcelas a Pagar	149
Valor da primeira parcela	R\$683,00
Vencimento da primeira parcela	10/05/2021
Vencimento da última parcela	10/04/2036
Data do vencimento das parcelas mensais	10
Índice de reajuste da dívida/parcela	INCC-DI

E. 6- DA COTA 698 DO GRUPO 1089	
Valor da Carta de Crédito	R\$114.696,46
Data da Contemplação	15/09/2023
Data da Apuração do Rendimento	01/11/2023
Valor do Rendimento	R\$1.341,80
Fundo Comum	100%
Fundo de Reserva	1%
Taxa de Administração	22%
Percentual a Amortizar (saldo devedor)	111,3732%
Percentual Amortizado	11,6268%
Percentual Amortizado Mensal	0,7427%
Valor Saldo Devedor	R\$127.905,70

Parcelas a Pagar	150
Valor da primeira parcela	R\$341,50
Vencimento da primeira parcela	10/08/2021
Vencimento da última parcela	10/03/2036
Data do vencimento das parcelas mensais	10
Índice de reajuste da dívida/parcela	INCC-DI
Total da Dívida (Saldo Devedor) - Letra(s) E.1 a E.6	
	R\$732.492,42

F – DO SEGURADO
Seguro de Vida: HUGO PEDRO POLZIN
Seguro do Imóvel: Não possui

G – DA DECLARAÇÃO DO EMPRESÁRIO INDIVIDUAL (NÃO INTEGRANDO O ROL DO(S) OUTORGANTE(S) DEVEDOR(ES) a inscrição de empresário individual abaixo descrita)
Não possui

DEMAIS CONDIÇÕES CONTRATUAIS

CAPÍTULO I DO OBJETO DO PRESENTE INSTRUMENTO DA EXECUÇÃO DE OBRAS DE REFORMA

1.1- O(a)(s) **DEVEDOR(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 e caracterizado(s) na letra “A” – **DO(S) IMÓVEL(IS) OBJETO(S) DO PRESENTE INSTRUMENTO** 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 contratam com a **CREDORA** para a execução de obras de reforma.

1.1.1- Os recursos do consorcio a ser liberado a(o)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, pela **ADMINISTRADORA**, indicado na letra “D” – **DA FORMA DE LIBERAÇÃO COM UTILIZAÇÃO DO CRÉDITO**, e seus subitens do **QR**, acrescido da atualização monetária, calculada, desde a data da contemplação.

1.1.2- Será liberado de acordo com o **cronograma físico-financeiro da obra**, e creditado pela **ADMINISTRADORA**, mencionada na letra “B” - **RECURSOS DO CONSÓRCIO A SER LIBERADO**, do **QR**, ao(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, em virtude de financiamento imobiliário, 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(s) respectiva(s) certidão(ões)

atualizada da matrícula mencionada na letra “A”, do Quadro Resumo (QR), com o registro do gravame de alienação fiduciária mencionado neste instrumento, em favor da **CREDORA**.

1.2- DECLARAÇÃO DO(A)(S) DEVEDOR(A)(ES): O(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** declara(m) ainda, para todos os efeitos de direito civil e penal que:

1.2.1- Inexiste ao encargo dos mesmos, responsabilidades oriundas de tutela, curatela ou testamentária, e que não respondem pessoalmente a quaisquer ações reais, pessoais, reipersecutórias, reivindicatórias, arrestos, embargos, depósitos, sequestros, protestos, falências, concordata, recuperação judicial e/ou concurso de credores, dívidas fiscais, judiciais e extrajudiciais, penhoras ou execuções, nada existindo que possa comprometer os imóveis objeto da presente transação e a garantia em alienação fiduciária constituída em favor da **CREDORA**.

1.2.2- Até o presente momento, inexiste em seus nomes, com referência ao(s) imóvel(is) objeto da alienação fiduciária, 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.

1.2.3- 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.

1.3- A **ADMINISTRADORA** não se responsabiliza pelas declarações prestadas pelo(a)(s) **DEVEDOR(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.

1.4- O(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, na qualidade de cliente(s) participante(s) do Consórcio de Imóveis da **HS ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA.**, declara(m) que é(são) subscritor(a)(es) da(s) cota(s) especificada(s) na letra “E” – **DAS CONDIÇÕES DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO** e seus subitens, do **QR**.

1.5- 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 “E” – **DAS CONDIÇÕES DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO** e seus subitens, do **QR**.

1.6- A(s) importância(s) referida(s) na letra “D” – **DA FORMA DE LIBERAÇÃO COM UTILIZAÇÃO DO CRÉDITO**, do **QR**, relativo a Recursos do Consórcio, será destinado conforme disposto no contrato de participação em consórcios e no

cronograma físico e financeiro da obra, por suas livres e espontâneas vontades, para execução de reforma, no imóvel(is) especificado(s) na letra **“A” – DO(S) IMÓVEL(IS) OBJETO(S) DO PRESENTE INSTRUMENTO**, do **QR**.

1.6.1- O valor utilizado para pagamento do lance embutido, referido na letra **“D” – DA FORMA DE LIBERAÇÃO COM UTILIZAÇÃO DO CRÉDITO**, e seus subitens, do **QR**.

1.6.2- O valor do pagamento de aditivo(s) (nº(s) parcela(s), descrito na letra **“D” – DA FORMA DE LIBERAÇÃO COM UTILIZAÇÃO DO CRÉDITO**, e seus subitens, do **QR**.

1.6.3- A importância relativa ao **Pagamento das Despesas deste Instrumento**, mencionado na letra **“D” – DA FORMA DE LIBERAÇÃO COM UTILIZAÇÃO DO CRÉDITO**, e seus subitens, do **QR**, destina-se a satisfação das despesas administrativas com este instrumento, e outras que se fizeram necessárias.

1.6.4- 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 com recursos próprios.

1.7- 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 **“E” – 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) (%) atualizado(s), também referido no mesmo **QR**, ressalvadas alterações posteriores.

1.7.1 - 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 consta na letra **“E” – DAS CONDIÇÕES DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO** e seus subitens, do **QR**, salvo antecipação de parcelas.

1.7.2 - 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 **“E” – DAS CONDIÇÕES DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO**, do **QR**.

1.7.3- O débito do(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** - saldo devedor, em razão de sua participação no grupo, descrito na letra **“E” – 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 **“E” – DAS CONDIÇÕES DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO**, do **QR**.

1.8- A **CREDORA**, de acordo com o **cronograma físico-financeiro da obra**, liberará as parcelas do crédito do(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)/CONFESSIONANTE(S)**, por meio de depósito na **CONTA**, mencionada na letra “**B**” – **RECURSOS DO CONSÓRCIO A SER LIBERADO**, do **QR**, 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 mencionada na letra “**A**”, do Quadro Resumo (**QR**), com o registro do gravame de alienação fiduciária mencionado neste instrumento.

1.8.1- Fica a cargo da **CREDORA**, quando entender necessário, reter parte do crédito, até a regularização da obra, junto ao respectivo Registro de Imóveis e órgãos competentes.

1.8.2- Sendo certo, entretanto, que o saldo remanescente do crédito ficará depositado na conta bancária vinculada específica, para fins de aplicação financeira, prevista no Decreto-Lei nº 1.290, de 03 de dezembro de 1973, nos termos do estabelecido no Contrato de Participação em Consórcios.

1.8.3- A não utilização da totalidade do crédito fará com que o saldo apurado seja utilizado no pagamento das despesas com o presente instrumento e das despesas de registro na matrícula do(s) imóvel(is) dado em garantia junto ao Serviço Imobiliário Competente, o que por meio desta está autorizado. Havendo 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. Todas as despesas com o presente instrumento e com o registro do mesmo na matrícula do(s) imóvel(is) dado em garantia junto ao Serviço Imobiliário Competente, são de responsabilidade única e exclusiva do(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**.

1.8.4 - A CREDORA exercerá a todo tempo, e sempre que achar necessário, através de profissional competente, as vistorias de praxe, para ter conhecimento do andamento obra.

1.9- O(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** apresentaram à **CREDORA**, o alvará de autorização da construção e a planta do imóvel devidamente aprovada pelos poderes públicos competentes, o respectivo memorial descritivo e o **cronograma físico-financeiro da obra**, assinados pelo engenheiro responsável.

1.10- O prazo para o término das obras de reforma, é de **acordo com o cronograma físico-financeiro**, e a não conclusão da obra dentro do prazo supra fixado, com uma tolerância de mais trinta (30) dias, implicará no vencimento antecipado da dívida ora confessada, com todos os encargos e penalidades daí decorrentes e previstos neste instrumento, impedindo, também, a liberação de quaisquer parcelas ainda pendentes.

1.11- Todas as despesas suportadas com as obras de reforma, desde a elaboração do projeto até seu término, pagamento de contribuições ao INSS, e regularização/averbação junto ao Serviço de Registro de Imóveis competente, encargos trabalhistas e previdenciários e outros de direito, são de responsabilidade única e exclusiva do(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**.

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

2.1- O(a)(s) DEVEDOR(A)(ES), ainda declara(m) de forma expressa e irrevogável que é(são) devedor(a)(es) dos valores especificados na letra “E” – **DAS CONDIÇÕES DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO – total da dívida**, do QR.

2.2- 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 “E” – **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.

2.2.1- O(a)(s) DEVEDOR(A)(ES) declara(m) ter(em) pleno conhecimento de que, atualmente, o reajuste monetário da dívida, calculado pela variação do índice eleito, tem periodicidade anual, aplicável ao Grupo de Consórcio de que faz(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 irrevogável, que o reajuste monetário passará, automaticamente, a ser feito no menor prazo que for permitido ou admitido.

2.2.2- No caso da extinção do índice especificado na letra “E” – **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.

2.3- Todos os pagamentos deverão ser efetuados na forma convencionada no contrato de consorcio, cujo teor neste ato declara(m) ter conhecimento em sua totalidade, no que tange a seus direitos e obrigações, ficando esclarecido que os pagamentos são mensais e reajustáveis na forma prevista ou admitida pelo Banco Central do Brasil e Contrato de Adesão ao Grupo de Consorcio, já referenciado, ou seja, corrigidos pelo mesmo índice especificado na letra “E”– **DAS CONDIÇÕES DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO**, do QR.

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) de sua propriedade especificado(s) na letra “A”, do **QR**.

3.2- Como garantia do cumprimento da obrigação de pagamento da dívida declarada na letra “E” – **DAS CONDIÇÕES DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO – total da dívida**, 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, 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 imóvel adquirido 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, podendo executar apenas benfeitorias necessárias a esta finalidade e pagar pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos, inclusive tributários, que incidam ou venham a incidir sobre o referido imóvel ou que sejam inerentes à garantia, tais como Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, seguro contra danos, dentre outros.

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.

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)**.

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

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 a purgação da mora, no prazo assinalado, ou seja, após quinze (15) dias da intimação a ser feita pela **CREDORA** ao(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, sem que tenha sido paga a dívida, o Oficial do competente Registro de Imóveis, certificando este fato, promoverá, à vista da prova do pagamento, pela **CREDORA**, do Imposto de Transmissão Inter Vivos, o registro na matrícula do(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 alienar, bem como não constituir qualquer outra modalidade de garantia sobre o(s) mesmo(s), sem o prévio e expresse 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- O(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** somente poderá(ao) 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) **DEVEDOR(A)(ES)** declara(m) sob as penas da Lei, que o(s) imóvel(is) não se encontram locados, e que, na eventualidade de o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** locá-lo, referida locação será de sua exclusiva responsabilidade, sem aquiescência da **CREDORA**, obrigando-se o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, como possuidor(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 9.931/04, independentemente de sua intimação ou citação;

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

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

h- o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, na condição de locador(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 “E” – **DAS CONDIÇÕES DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO**, 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 valor do imóvel, estipulado 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 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 4.1 e 4.2, deste Capítulo, as datas, horários e locais dos leilões serão comunicados o(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, 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 a(o)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** a importância que sobejar, considerando-se nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias úteis, depois de deduzidos os valores da dívida, das despesas e dos encargos de que tratam os Parágrafos 2º e 3º, do Art. 27, da Lei 9.514/97, fato este que importará em recíproca quitação, não se aplicando, no caso, o disposto na parte final do Art. 1.219, do Código Civil, podendo tal diferença ser depositada em conta corrente do(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**.

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

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 III, 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 adquirente 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 “**C**” – **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 “**E**” – **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 expensas, deverá ser notificada à **CREDORA**, excetuada a hipótese das que houverem sido previstas por este instrumento, obrigando-se o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** a obter(em) as licenças administrativas necessárias, a Carta de Habite-se, a Certidão Negativa junto ao Órgão Previdenciário e a promover as necessárias averbações junto ao Registro Imobiliário, com a anuência da **CREDORA**, em cuja averbação deverá ser consignado o valor do custo da obra, a ser agregado ao do terreno, sendo que, em quaisquer hipóteses, integrarão o(s) imóvel(is) e seus valores para fins de realização de leilão público.

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

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

CAPÍTULO V

DAS DESPESAS DERIVADAS

5.1- O(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, responde(m) por todas as despesas decorrentes do presente financiamento com alienação fiduciária em garantia, inclusive as relativas a

obtenção de Certidões Negativas necessárias ao ato e as necessárias para aprovação de crédito, emolumentos e/ou custas para confecção deste instrumento, e registro desta transação, comprometendo-se ainda, a apresentar à **CREDORA**, devidamente registrada este instrumento de confissão de dívida 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 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.

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- Ajustam as partes não haver no presente instrumento a existência de **DEVEDORE(A)(ES) SOLIDÁRIO(S)**.

CAPÍTULO IX DO SEGURO DE VIDA

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

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

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

9.2.1- Somente terá cobertura do seguro o(a) **CONSORCIADO(A)** especificado na letra “F” – **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 cota de consórcio, 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- 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.

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 qualquer disposição 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, 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.

10.6- 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.

10.7- 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)**.

10.8- 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:

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

10.8.2- 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);

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

10.8.4- 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 o mesmo, de quaisquer ônus, seja de que natureza for;

10.8.5- quando for distribuída ação expropriatória;

10.8.6- se o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, não mantiver 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;

10.8.7- se houver infração a qualquer cláusula deste instrumento.

10.9- 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.

10.10- 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**.

10.11- 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

DAS CERTIDÕES NEGATIVAS E DOS DEMAIS DOCUMENTOS VINCULADOS A ESTE INSTRUMENTO

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

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

13.2.1 - Certidão Eletrônica de Ações Trabalhistas, expedida(s) pelo Sistema Processo Judicial Eletrônico da Justiça do Trabalho (PJe-JT), expedida em 30/10/2023, emitida pelo site <https://pje.trt9.jus.br/certidoes/inicio>.

13.2.2 - Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas expedida em 30/10/2023, com validade até o dia 27/04/2024, emitida pelo site <https://www.tst.jus.br/certidao1>.

13.2.3 - Certidão Negativa de Distribuição de ações cíveis estadual, expedida em 19/10/2023, emitida pelo site www.1distribuidorcuritiba.com.br.

13.2.4 - Certidão Negativa de Distribuição de ações cíveis estadual, expedida em 19/10/2023, emitida pelo site www.2distribuidorcuritiba.com.br.

13.2.5 - Certidão Negativa Judicial Cível de Processos de classes CÍVEIS, expedida pelo Poder Judiciário da Justiça Federal, em 30/10/2023, emitida pelo site <https://www2.trf4.jus.br/trf4/processos/certidao/index.php>.

13.2.6 - 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 26/10/2023, com validade até o dia 23/04/2024, emitida pelo site <https://solucoes.receita.fazenda.gov.br/Servicos/certidaointernet/PF/Emitir>, de Hugo Pedro Polzin.

13.2.7 - 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 20/10/2023, com validade até o dia 17/04/2024, emitida pelo site <https://solucoes.receita.fazenda.gov.br/Servicos/certidaointernet/PF/Emitir>, de Érica Wiltner Polzin.

13.2.8 - Certidão Negativa de Situação fiscal expedida(s) pela Secretaria da Fazenda Estadual, em 13/10/2023, com validade até 10/02/2024, emitida pelo site <http://www.cdw.fazenda.pr.gov.br/cdw/emissao/certidaoAutomatica>, de Hugo Pedro Polzin.

13.2.9 - Certidão Negativa de Situação fiscal expedida(s) pela Secretaria da Fazenda Estadual, em 20/10/2023, com validade até 17/02/2024, emitida pelo site <http://www.cdw.fazenda.pr.gov.br/cdw/emissao/certidaoAutomatica>, de Érica Wiltner Polzin.

13.3- Do(s) imóvel(is) foram apresentadas as seguintes certidões: Certidão de propriedade do(s) imóvel(is) matriculado(s) sob **nº(s) 55.373**, em nome de Hugo Pedro Polzin e Érica Wiltner Polzin, emitida(s) em 31 de outubro de 2023.

13.3.1- Certidão de Ônus Reais e de Ações Reais e Pessoais Reipersecutórias, relativas ao(s) imóvel(is), ambas expedidas pelo Registro de Imóveis competente, em 31 de outubro de 2023.

13.3.2- Certidão Negativa de Tributos Municipais, expedida(s) pela Prefeitura Municipal de **Curitiba, PR**, em 04/10/2023, válida até 02/01/2024.

13.4- O(a)(s) **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.

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

13.6- O(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** declara(m) que a presente transação não foi intermediada por corretor de imóveis, neste instrumento.

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

13.8- 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, 07 de novembro de 2023.

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

Hugo Pedro Polzin
(Devedor Fiduciante)

Érica Wiltner Polzin
(Devedora Fiduciante)

Testemunhas:

JOICE MORCELLI, brasileira, solteira, maior e capaz, filha de Claudio jair dos Santos Morcelli e Edilene Aparecida Fanez Morcelli, portadora de CNH 06808951873, inscrita no CPF 031.907.760-83, residente e domiciliada na Rua Navegantes, nº 148, Bairro Navegantes, na cidade de Dois Irmãos, RS, com endereço eletrônico: joice.morcelli@hsconsorcio.com.br.

STÉPHANIE SEGER SANTOS, brasileira, solteira, maior e capaz, filha de Rogerio de Oliveira Santos e Maria Beatriz Seger, portadora de CNH 06093077750, inscrita no CPF 836.900.690-68, residente e domiciliada na Rua Berlim, nº 231, apto 12, Bairro Centro, na cidade de Dois Irmãos, RS, com endereço eletrônico: stephanie.santos@hsconsorcio.com.br.

* reconhecer firma das assinaturas por autenticidade.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: KR2E9-3E7XH-BEPQS-X8LVZ

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

ERICA WILTNER POLZIN (CPF 921.618.809-00)

HUGO PEDRO POLZIN (CPF 155.704.369-87)

CLETO ADAMS (CPF 502.724.110-00)

JOICE MORCELLI (CPF 031.907.760-83)

STEPHANIE SEGER SANTOS (CPF 836.900.690-68)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/KR2E9-3E7XH-BEPQS-X8LVZ>

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

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