

Consortório Sponchiado Ltda.

Rua J. B. Cabral, 299 Erechim RS telefone (54) 520-8800

Contrato de compra e venda de bem imóvel, com caráter de escritura pública e pacto adjeto de constituição e alienação de propriedade fiduciária em garantia.

Por este instrumento particular, **Elias do Nascimento**, brasileiro, maior, empresário, inscrito no CPF sob o nº. 019.303.119-15, portador da Carteira de Identidade nº. 2R-239.067, SSI/SC, casado com **Selma Agostini do Nascimento**, brasileira, maior, empresária, inscrita no CPF sob o n. 019.303.119-15 (dependente), residentes e domiciliados na Rua Álvaro Moreira, 108, Barra da Tijuca, na cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, representados neste ato por seu procurador Maykel Góes, brasileiro, maior, representante comercial, inscrito no CPF sob o n. 902.746.369-72, portador da Carteira de Identidade n. 3C-3.403.612, expedida pela SSP/SC, consoante instrumento público de substabelecimento lavrado na fl. 129, do livro n. 0001-S, do 2º Tabelionato de Notas da Comarca de Joinville, passado em 20 de setembro de 2005, na condição de **Vendedores; Zacarias Liborio de Jesus**, brasileiro, maior, empresário, inscrito no CPF sob o nº. 948.593.029-15, portador da Carteira de Identidade nº. 3.763.225-6, expedida pela SSP/SP, casado com Silvana Ouriques de Jesus, brasileira, maior, do lar, inscrita no CPF sob o n. 023.813.759-73, portadora da Carteira de Identidade n. 3.710.810-7, expedida pela SSP/SC, residentes e domiciliados na Rua 9 de Março, 485, sala 809, em Joinville, no Estado de Santa Catarina, na condição de **Compradores Devedores Fiduciantes; e Sponchiado Consórcios Ltda.**, nova denominação social de **Líder Administradora Ltda.**, pessoa jurídica de direito privado, estabelecida na Rua J. B. Cabral, 299, em Erechim, Estado do Rio Grande do Sul, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica sob o nº. 87.636.635/0001-68, autorizada pelo Banco Central do Brasil conforme Certificado de Autorização nº. 03/00/227/88, de 22/08/88, revalidado em 13/11/92, neste ato representada por seu procurador Elso Eloi Bodanese, brasileiro, solteiro, advogado, inscrito na OAB/RS sob o número 22.735, estabelecido na Rua do Retiro, 431, Bosque Lucas Araújo, em Passo Fundo, no Estado do Rio Grande do Sul, telefone (054) 311-7494, fac-símile (054) 311-3476, e-mail [advocacia@bodanese.adv.br](mailto:advocacia@bodanese.adv.br), consoante procuração n. 9.397, lavrada em 22 de novembro de 2004, na fl. 045, do Livro n. 404 de Procurações, do 1º Tabelionato de Notas de Erechim, na condição de **Credora Fiduciária**, ajustam entre si a compra e venda de bem imóvel, com caráter de Escritura Pública, na forma do disposto no artigo 38, combinado com o artigo 22 e seu parágrafo único, da Lei nº. 9.514, de 20 de novembro de 1997, e pacto adjeto de constituição e alienação da propriedade fiduciária em garantia, mediante cláusulas, termos e condições as seguintes:

1ª. Os **Vendedores** declaram-se senhores e legítimos possuidores de parte de um terreno, situado na cidade de Joinville, no Estado de Santa Catarina, no Bairro Itinga, fundos da Rua Adolfo da Veiga, lado ímpar, tendo acesso por um caminho particular, distando 750,00 metros da mesma rua, cujo caminho particular dista 1.500 metros do ponto de encontro da mesma rua com a Estrada Boehmerwald e faz frente a Oeste medindo 582,30 metros, com terras de Faustino Bussarello, um caminho particular e terras de Hilário Cristofolini; tendo de fundos pelo lado Norte 346,00 metros, confrontando com terras de Gregório Dunzer, Osny Deglmann e Edson Deglmann e pelo lado Sul com 361,50 metros, confrontando com terras de Dorival Hansen, fazendo o travessão dos fundos a Leste, com três (03) linhas, medindo a primeira 225,00 metros, a segunda 76,50 metros, ambas confrontando com terras de Roland Ricardo Stahn, e a terceira linha medindo 360,00 metros, confrontando com mais terras de Roland Ricardo Stahn, contendo a área total de 211.254,00 metros quadrados, edificado com uma casa com 130,00 m<sup>2</sup>, em alvenaria e um galpão com 84,00 m<sup>2</sup>, em madeira, havido conforme R-1-7.979, do Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Joinville, por meio de escritura pública de compra e venda, lavrada em data de 08 de fevereiro de 1985, no livro n. 304, fls. 116, nas notas do 1º Tabelionato da Comarca de Joinville, livre e desembaraçado de quaisquer ônus.

13.11.00012750.001

2ª. 13.11.00012750.002

Os **Vendedores** vendem e o **Comprador Devedor Fiduciante** compra esse imóvel pelo preço certo, justo e contratado de R\$ 263.896,63 (duzentos e sessenta e três mil, oitocentos e noventa e seis reais e sessenta e três centavos), o qual será pago, acrescido de rendimentos decorrentes de sua aplicação financeira, por meio de depósito na conta-corrente n. 12411-53, na agência n. 0128, do HSBC Bank Brasil



Consórcio Sponchiado Ltda.

Rua J. B. Cabral, 299 Erechim RS telefone (54) 520-8800

S.A., em nome do procurador dos **Vendedores**, acima identificado, a ser realizado pela **Credora Fiduciária**, mediante a liberação de créditos relativos às cotas contempladas em grupos de Consórcio de Imóveis por ela administrado, adiante identificadas, sendo a quantia correspondente a cinquenta por cento no prazo de até quarenta e oito (48) horas da apresentação do protocolo de registro deste contrato no Ofício do Registro de Imóveis e o restante em igual prazo, contado da apresentação de cópia da matrícula do imóvel contendo esse registro. Do valor correspondente à primeira parcela desse pagamento, será descontada a quantia de R\$ 900,00 (novecentos reais) e depositada na conta corrente n. 0712757, na agência n. 0418, do Banco ABN AMRO Real S.A., em nome de E. E. Bodanese Advocacia Associada, referente ao serviço de elaboração deste contrato.

Parágrafo primeiro Mediante essa modalidade de pagamento do preço, os **Vendedores** dão plena, geral e irrevogável quitação, da importância mencionada no *caput*, liberando integralmente o imóvel, concordando com a sua alienação fiduciária à **Credora Fiduciária**, com escopo de garantia de obrigações com ela assumidas pelo **Comprador Devedor Fiduciante**, transmitindo-lhe toda a posse, domínio, direitos e ações, obrigando-se por si, seus herdeiros e sucessores, a fazer esta compra e venda, para sempre firme, boa, e valiosa, em todo o tempo, e, ainda, a responder pela evicção de direito.

Parágrafo segundo Os **Vendedores** declaram para todos os efeitos de direito nada existir que possa comprometer o imóvel objeto desta transação e sua alienação fiduciária à **Credora Fiduciária**, assim como: **a)** inexistir ao seu encargo responsabilidade pessoal oriunda de tutela, curatela ou testamentária; **b)** não responder pessoalmente a quaisquer ações reais, pessoais, reipersecutórias, possessórias, reivindicatórias, arrestos, embargos, depósitos, seqüestros, protestos, falências, concordatas e/ou concursos de credores, dívidas fiscais, penhoras ou execuções; **c)** inexistir em seus nomes, com referência ao imóvel qualquer débito de natureza fiscal, seja impostos, taxas e contribuições, assumindo, em caráter irrevogável, a responsabilidade exclusiva por eventuais débitos dessa natureza que possam ser devidos até esta data; **d)** não estarem vinculados à Previdência Social como contribuintes, empregadores ou produtores rural; **e)** inexistirem ônus reais sobre o imóvel; e **f)** não serem responsáveis por contribuições sociais a cargo do Departamento da Receita Federal.

3<sup>a</sup>. O doravante designado apenas como **Devedor Fiduciante**, adquiriu o direito a fruição dos seguintes créditos de grupos de consórcios administrados pela **Fiduciária**, contempladas por lance e sorteio em assembleias realizadas nos respectivos grupos: a) R\$ 56.173,78 (cinquenta e seis mil, cento e setenta e três reais e setenta e oito centavos), referente à contemplação por lance da cota n. 128, do grupo 0603, em assembleia realizada em 19.09.2005; b) R\$ 55.168,46 (cinquenta e cinco mil, cento e sessenta e oito reais e quarenta e seis centavos), referente à contemplação por lance da cota n. 229, do grupo n. 0604, em assembleia realizada em 23.08.2005; c) R\$ 36.286,84 (trinta e seis mil, duzentos e oitenta e seis reais e oitenta e quatro centavos), referente à contemplação por lance da cota n. 472, do grupo 0607, em assembleia realizada em 23.08.2005; d) R\$ 67.714,70 (sessenta e sete mil, setecentos e quatorze reais e setenta centavos), referente à contemplação por sorteio da cota n. 278, do grupo n. 0608; e) R\$ 8.878,42 (oito mil, oitocentos e setenta e oito reais e quarenta e dois centavos), referente à contemplação por lance da cota n. 168, do grupo n. 1000, em assembleia realizada em 23.09.2005; f) R\$ 9.574,33 (nove mil, quinhentos e setenta e quatro reais e trinta e três centavos), referente à contemplação por lance da cota n. 195, do grupo n. 1000, em assembleia realizada em 25.08.2005; g) R\$ 15.027,62 (quinze mil e vinte e sete reais e sessenta e dois centavos), referente à contemplação por sorteio da cota n. 216, do grupo n. 1.000, em assembleia realizada em 23.09.2005; e h) R\$ 15.072,48 (quinze mil e setenta e dois reais e quarenta e oito centavos), referente à contemplação por sorteio da cota n. 247, do grupo n. 1.000, em assembleia realizada em 25.08.2005, cujas importâncias serão atualizadas monetariamente até a data de sua entrega.

4<sup>a</sup>. Em razão disso, o **Devedor Fiduciante** se declara e confessa-se devedora da **Fiduciária** do principal da dívida no valor de: a) R\$ 72.665,82 (setenta e dois mil, seiscentos e sessenta e cinco reais e oitenta e dois centavos), correspondente ao percentual de 81,4917%, do crédito relativo à cota n. 128 do grupo n. 603, e se obriga a amortizá-lo em cinquenta e seis (56) parcelas mensais de R\$ 1.097,60 (um mil e noventa e sete reais e sessenta centavos), cada uma, equivalente ao percentual de 1,2339%, desse crédito, a primeira no dia 15 de outubro de 2005 e a última no dia 15 de junho de 2010; b) R\$ 69.293,60 (sessenta e nove mil, duzentos e noventa e três reais e ses-



senta centavos), correspondente ao percentual de 76,4139%, do crédito relativo à cota n. 229 do grupo n. 604, e se obriga a amortizá-lo em cinquenta e nove (59) parcelas mensais de R\$ 1.178,96 (um mil, cento e setenta e oito reais e noventa e seis centavos), cada uma, equivalente ao percentual de 1,301%, desse crédito, a primeira no dia 15 de outubro de 2005 e a última no dia 15 de agosto de 2010; c) R\$ 49.035,36 (quarenta e nove mil e trinta e cinco reais e trinta e seis centavos), correspondente ao percentual de 77,6047%, do crédito relativo à cota n. 472 do grupo n. 607, e se obriga a amortizá-lo em oitenta e oito (88) parcelas mensais de R\$ 555,85 (quinhentos e cinquenta e cinco reais e oitenta e cinco centavos), cada uma, equivalente ao percentual de 0,8797%, desse crédito, a primeira no dia 15 de outubro de 2005 e a última no dia 15 de janeiro de 2013; d) R\$ 80.124,11 (oitenta mil, cento e vinte e quatro reais e onze centavos), correspondente ao percentual de 108,0817%, do crédito relativo à cota n. 278 do grupo n. 608, e se obriga a amortizá-lo em cento e onze (111) parcelas mensais de R\$ 708,86 (setecentos e oito reais e oitenta e seis centavos), cada uma, equivalente ao percentual de 0,9562%, desse crédito, a primeira no dia 15 de outubro de 2005 e a última no dia 15 de dezembro de 2014; e) R\$ 12.961,20 (doze mil, novecentos e sessenta e um reais e vinte centavos), correspondente ao percentual de 86,4080%, do valor do crédito relativo à cota n. 168, do grupo n. 1000, e se obriga a amortizá-lo em cento e trinta e seis (136) parcelas mensais de R\$ 133,93 (cento e trinta e três reais e noventa e três centavos), cada uma, equivalente ao percentual de 0,8929% desse crédito, a primeira no dia 15 de outubro de 2005 e a última no dia 15 de janeiro de 2017; f) R\$ 12.898,22 (doze mil, oitocentos e noventa e oito reais e vinte e dois centavos), correspondente ao percentual de 85,9881%, do crédito relativo à cota n. 195, do grupo n. 1000, e se obriga a amortizá-lo em cento e trinta e seis (136) parcelas mensais de R\$ 95,28 (noventa e cinco reais e vinte e oito centavos), cada uma, equivalente ao percentual de 0,6352%, desse crédito, a primeira no dia 20 de outubro de 2005 e a última no dia 20 de janeiro de 2017; g) R\$ 18.374,04 (dezoito mil, trezentos e setenta e quatro reais e quatro centavos), correspondente ao percentual de 122,4936%, do crédito relativo à cota n. 216, do grupo n. 1000, e se obriga a amortizá-lo em cento e trinta e seis (136), parcelas mensais de R\$ 133,93 (cento e trinta e três reais e noventa e três centavos), cada uma, equivalente ao percentual de 0,8929%, desse crédito, a primeira no dia 20 de outubro de 2005 e a última no dia 20 de janeiro de 2017; e h) R\$ 18.374,04 (dezoito mil, trezentos e setenta e quatro reais e quatro centavos), correspondente ao percentual de 122,4936%, do crédito relativo à cota n. 247, do grupo n. 1000, e se obriga a amortizá-lo em cento e trinta e seis (136) parcelas mensais de R\$ 133,93 (cento e trinta e três reais e noventa e três centavos), cada uma, equivalente ao percentual de 0,8929%, desse crédito, a primeira no dia 20 de outubro de 2005 e a última no dia 20 de janeiro de 2017, sobre cujos saldos devedores não haverá incidência de juros remuneratórios.

Parágrafo primeiro

O valor do principal e das parcelas será reajustado anualmente a partir dos seguintes meses: a) grupo 603, em novembro de 2005; b) grupo 604, em dezembro de 2005; c) grupo 607, em fevereiro de 2006; d) 608, em maio de 2006; e e) grupo 1.000, em junho de 2006, ou em menor período se a lei assim o permitir, de acordo com a variação do **Índice Nacional de Custos da Construção (INCC)**, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas. No caso de impossibilidade de utilização desse índice, por qualquer motivo, a atualização da expressão monetária será procedida, sucessivamente, pela variação do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), e, depois, pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC).

Parágrafo segundo

Os pagamentos das parcelas serão efetuados mediante documentos bancários enviados mensalmente a **Devedora**, no endereço por ela fornecido, obrigando-se, caso não o (s) receba(m) nas épocas próprias, a realizá-lo(s) mediante depósito identificado na conta-corrente da **Fiduciária**, cujo número será fornecido pelo telefone (54) 520-8800.

5ª.

Em garantia do pagamento da dívida confessada, o **Devedor Fiduciante** transfere à **Credora Fiduciária** a propriedade resolúvel do imóvel objeto deste contrato, na forma do disposto nos artigos 22 e seguintes, da Lei 9.514, de 20 e novembro de 1997, a qual vigorará pelo prazo necessário ao fiel cumprimento de todas as obrigações aqui previstas; das disposições de Contrato(s) de Adesão ao Grupo de Consórcio de Bem Imóvel, e respectivo(s) Aditamento(s), se houver(em), que é (são) considerado(s) parte(s) integrante(s) deste contrato para todos os efeitos de direito; e, da Legislação que lhe é aplicável, Circulares e demais regramentos editados pelo Banco Central do Brasil.

Parágrafo primeiro

Mediante registro deste contrato, no competente Registro de Imóveis, constituir-se-á a propriedade fiduciária dessa coisa imóvel em nome da



**Credora Fiduciária**, dando-se o desdobramento da posse, tornando-se o **Devedor Fiduciante** possuidor direto e a **Credora Fiduciária** possuidora indireta.

Parágrafo segundo Fica assegurado ao **Devedor Fiduciante**, enquanto adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária, obrigando-se a mantê-lo no mesmo estado de conservação descrito em Avaliação/Vistoria; a fazer às suas custas as obras e reparos necessários solicitadas pela **Credora Fiduciária**, dentro do prazo assinado, para preservação da garantia; guardá-lo; e, pagar pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos sobre ele incidentes, podendo a **Credora Fiduciária** exigir a apresentação dos comprovantes desses pagamentos e vistoriar a coisa imóvel em qualquer tempo.

6ª. É vedada a realização de obras de demolição, alteração ou acréscimo, assim como a introdução de qualquer acessão ou benfeitorias (úteis, voluptuárias ou necessárias) no imóvel, sem prévio e expresso consentimento, por escrito, da **Credora Fiduciária**.

Parágrafo primeiro Não haverá direito de retenção e nem à indenização por benfeitorias ou acessões, mesmo se autorizadas pela **Credora Fiduciária**, as quais passarão integrar a coisa imóvel para todos os fins de direito.

Parágrafo segundo No caso de consolidação da propriedade em nome da **Credora Fiduciária**, não se dará a indenização por benfeitorias enquanto não ocorrer à venda da coisa imóvel, assim como esta nunca será superior ao saldo que sobejar, depois de deduzidos todo o saldo da dívida e demais acréscimos legais.

7ª. O **Devedor Fiduciante** em mora não poderá pagar qualquer prestação do saldo da dívida enquanto não quitar as vencidas anteriormente, ficando ajustado, se isso ocorrer, a imputação do pagamento na liquidação ou amortização na parcela mais antiga, podendo quitar antecipadamente a dívida e realizar amortizações extraordinárias para a redução do valor e prazo, se estiver em dia com suas obrigações.

8ª. Durante a vigência deste contrato, o **Devedor Fiduciante** submete-se às condições relativas a seguro de vida em grupo previstas na respectiva Proposta de Admissão em Consórcio (PAC) a qual integra este contrato para todos os fins de direito.

9ª. O **Devedor Fiduciante** assume a obrigação de comunicar à **Credora Fiduciária** eventuais impugnações feitas a este contrato, assim como quaisquer ocorrências que possam, direta ou indiretamente, afetar o imóvel, notadamente a mudança de sua numeração ou identificação, durante a sua vigência, declarando nada existir que possa comprometer a coisa e também: **a)** a inexistência, a seu encargo, de responsabilidade oriunda de tutela, curatela ou testamentária; **b)** que não responde pessoalmente a quaisquer ações reais, pessoais, reipersecutórias, possessórias, reivindicatórias, arrestos, embargos, depósitos, seqüestros, protestos, falências, concordatas e/ou concursos de credores, dívidas fiscais, penhoras ou execuções; **c)** a autenticidade das declarações que substanciaram as condições prévias à assinatura deste instrumento; **d)** a ausência de quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais incidentes sobre o imóvel, ressalvada a alienação fiduciária em garantia ora constituída em favor da **Credora Fiduciária**, e de qualquer débito de natureza tributária, assumindo, em caráter irrevogável, a responsabilidade exclusiva por eventuais débitos dessa natureza devidos até esta data; **e)** o regular pagamento de todos os tributos e encargos incidentes sobre esta operação; **f)** não estar vinculado à Previdência Social como contribuinte, empregador, ou produtor rural; **g)** a responsabilidade solidária perante a **Credora Fiduciária**, por quaisquer débitos tributários incidentes sobre o imóvel não satisfeitos pelos **Vendedores**.

Parágrafo único O **Devedor Fiduciante** declara que o imóvel não se encontra locado, obrigando-se, se assim o fizer, sob pena de vencimento antecipado da dívida, a incluir cláusula expressa no contrato de locação dando ciência inequívoca a (o)(s) locatário(a)(s) das seguintes situações: **a)** que é apenas possuidor direto do imóvel locado em razão de sua alienação fiduciária em favor da **Credora Fiduciária**; **b)** que a propriedade fiduciária do imóvel é da **Credora Fiduciária**; **c)** que eventual indenização por benfeitorias de qualquer natureza, integra, para todos os efeitos, o valor do lance vencedor em público leilão e somente poderá ser pleiteado perante o **Devedor Fiduciante**, como locador; **d)** qualquer ocupante do imóvel está sujeito aos efeitos de ação de reintegração de posse prevista no artigo 30, da Lei n. 9514/97, independentemente de sua intimação ou citação; **e)**



não há o direito de preferência e/ou de continuidade da locação, na hipótese de consolidação da propriedade em nome da **Credora Fiduciária**, e/ou a alienação do imóvel a terceiros em público leilão; **f**) a não anuência da **Credora Fiduciária** à locação razão pela qual ela e seus sucessores não estarão obrigados a respeitá-la; e, **g**) obter a anuência do cônjuge no contrato de locação no caso de o(a)s locatário(a)s ser casado(a)s).

**10ª.** A dívida será considerada antecipadamente vencida, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, podendo ser exigida de imediato na sua totalidade, com todos os seus acessórios, além dos motivos previstos em lei, se ocorrer qualquer das seguintes hipóteses: **a**) atraso de 60 (sessenta) dias ou mais no pagamento de qualquer um dos encargos e/ou outras obrigações de pagamento previstas neste contrato; **b**) transferência ou cessão a terceiros, a qualquer título, no todo ou em parte, dos direitos e obrigações decorrentes deste instrumento, sem prévio e expresso consentimento da **Credora Fiduciária**; **c**) falta de manutenção do imóvel que não o deixe em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, ou realização, sem prévio e expresso consentimento da **Credora Fiduciária** de obras de demolição; **d**) constituição sobre o imóvel, no todo ou em parte, de qualquer outro ônus; **e**) falta de apresentação, quando solicitado pela **Credora Fiduciária**, de recibos de tributo e encargos previdenciários e securitários incidentes sobre o imóvel; **f**) descumprimento de qualquer das obrigações estipuladas neste instrumento e das normas que lhe são aplicáveis; **g**) desfalque ou perda da garantia fiduciária, inclusive em virtude de depreciação ou deterioração, desde que o **Devedor Fiduciante** não apresente reforço, depois de notificado; **h**) se o imóvel vier a sofrer qualquer ato de constrição judicial, ou decretada qualquer medida judicial ou administrativa que, de algum modo, o afete no todo ou em parte; **i**) a superveniência de desapropriação do imóvel; **j**) insolvência do **Devedor Fiduciante**; **l**) a falta de apresentação deste contrato, acompanhado de cópia da matrícula atualizada contendo o seu registro no competente Registro de Imóveis, no prazo de trinta (30) dias, contado da data de sua assinatura, podendo, neste caso, ser o registro promovido pela **Credora Fiduciária**, imputando ao **Devedor Fiduciante** as despesas dele decorrentes; e, **m**) se não reembolsar a **Credora Fiduciária**, no prazo de trinta (30) dias, contado do recebimento de sua comunicação, de algum encargo inerente ao imóvel ou à garantia por ela suportada.

**11ª.** Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o **Devedor Fiduciante**, consolidar-se-á, nos termos desta disposição, a propriedade do imóvel em nome da **Credora Fiduciária**.

Parágrafo primeiro Para os fins dessa disposição, o **Devedor Fiduciante**, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, será intimado, mediante requerimento da **Credora Fiduciária**, pelo oficial do competente Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de quinze dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, juros de mora de 1,0% (um por cento) ao mês, multa moratória de 2,0% (dois por cento), sobre o valor da dívida em aberto, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação, e demais encargos, tudo devidamente atualizado monetariamente na forma prevista neste contrato até a data do efetivo pagamento.

Parágrafo segundo Após o transcurso do prazo de carência de 60 (sessenta) dias, contado da data de vencimento de qualquer prestação ou parcela não paga, ou descumprimento de qualquer obrigação, será expedida a intimação a qual se fará pessoalmente o **Devedor Fiduciante**, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído.

Parágrafo terceiro O oficial do competente Registro de Imóveis certificará o fato de o **Devedor Fiduciante**, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, se encontrar em outro local, incerto e não sabido, assim como se ocorrer recusa ou furtar-se ao recebimento da intimação, cabendo-lhe, então, promover a intimação por edital, publicado por três dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação local ou noutra de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária.

Parágrafo quarto Fica autorizado o Oficial do Registro de Imóveis competente, após certificação da não consecução da intimação pessoal, a fazer a publicação de editais, conforme previsto no artigo 26, parágrafo 4º, da Lei 9.514/97.

Parágrafo quinto Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalidescerá este contrato de alienação fiduciária, devendo seu Oficial, nos três dias seguintes à



purgação, entregar à **Credora Fiduciária** as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e intimação.

Parágrafo sexto Decorrido o prazo de que trata o parágrafo primeiro, sem a purgação da mora, o oficial do Registro de Imóveis, certificará esse fato e promoverá, à vista da prova do pagamento, pela **Credora Fiduciária**, do imposto de transmissão *inter vivos*, o registro, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome da **Credora Fiduciária**.

12ª. Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, a **Credora Fiduciária**, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o parágrafo sexto da cláusula anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel, pelo valor indicado de R\$ 367.000,00 (trezentos e sessenta e sete mil reais).

Parágrafo primeiro O valor indicado do imóvel, para efeito de venda em público leilão, será atualizado na mesma proporção da variação do índice eleito para a correção da expressão monetária do valor do principal da dívida, podendo, também, ser revisado para obter o efetivo valor de mercado, mediante a média de três avaliações fornecidas por imobiliárias que atuem no foro da situação da coisa. Se isso não for possível, a coisa será atualizada, sucessivamente, pela média de avaliação de três imobiliárias localizadas na cidade mais próxima e, depois, pela média de estimativa de três corretores de imóveis inscritos no CRECI, com atuação na comarca da situação do imóvel ou imediações, ficando, ainda, facultada a avaliação por Perito Judicial nomeado para esse fim.

Parágrafo segundo Se, no primeiro público leilão, o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel acima indicado, será realizado o segundo leilão, nos quinze (15) dias seguintes, no qual será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, das contribuições condominiais, e demais encargos contratuais.

Parágrafo terceiro Para fins do disposto nessa cláusula, entende-se por: **a)** dívida: o saldo devedor da operação de alienação fiduciária, atualizado monetariamente até a data do público leilão, nele incluídos os juros de um por cento ao mês, multa moratória de dois por cento, e demais encargos contratuais; **b)** despesas: 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; e, **c)** demais encargos: mensalidades devidas à associação de moradores ou entidade assemelhada; despesas de água, luz e gás; IPTU, e outros tributos ou contribuições incidentes sobre a coisa imóvel; taxa diária de ocupação, fixada em 0,1% (um décimo percentual) sobre o valor atualizado do imóvel, devida desde o trigésimo dia subsequente à consolidação da propriedade em favor da **Credora Fiduciária**; despesas decorrentes de reparos necessários à reposição do imóvel em idêntico estado de quando foi entregue ao **Devedor Fiduciante**, salvo se este já o tenha devolvido em tais condições à **Credora Fiduciária**, ou ao adquirente no público leilão; e, imposto de transmissão eventualmente pago pela **Credora Fiduciária**, em decorrência da consolidação da propriedade.

Parágrafo quarto Nos cinco dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, a **Credora Fiduciária** entregará ao **Devedor Fiduciante** a importância que sobejar, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos de que tratam os parágrafos segundo e terceiro e outros previstos neste contrato, cujo fato importará em recíproca quitação, sem a aplicação do disposto na parte final do artigo 516, do Código Civil.

Parágrafo quinto Se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor referido no *caput*, ou não houver interessado, considerar-se-á extinta a dívida e exonerada a **Credora Fiduciária** da obrigação de entregar ao **Devedor Fiduciante** qualquer quantia, sob que título for. Nesta hipótese, a **Credora Fiduciária**, no prazo de cinco dias, a contar da data do segundo leilão, dará quitação da dívida, mediante termo próprio.

Parágrafo sexto O **Devedor Fiduciante** deverá restituir o imóvel, no dia seguinte ao da consolidação da propriedade em nome da **Credora Fiduciária**, deixando-o livre e desimpedido de pessoas e coisas, sob pena de pagamento à **Credora Fiduciária** ou ao adquirente do imóvel por força do público leilão, de multa diária equivalente a 0,1% (um décimo por cento) sobre o valor acima indicado do imóvel, devidamente atualizado monetariamente, incidente a partir do trigésimo (30º) dia, depois da consolidação da



propriedade, sem prejuízo da responsabilidade pelo pagamento de todos os encargos previstos nos parágrafos segundo e terceiro.

Parágrafo sétimo É assegurado a **Credora Fiduciária**, seu cessionário ou sucessores, inclusive o(s) adquirente(s) do imóvel por força do público leilão ou posteriormente, a reintegração ou a imissão na posse do imóvel, que será concedida liminarmente, para desocupação em sessenta dias, mediante a comprovação da consolidação da propriedade em seu nome, ou pelo registro do contrato de venda e compra celebrado posteriormente, sem prejuízo da cobrança do valor da taxa diária de ocupação e demais despesas previstas neste contrato.

Parágrafo oitavo Se o imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com prazo de trinta dias para desocupação, devendo a denúncia ser realizada no prazo de noventa dias a contar da data da consolidação da propriedade em mãos da **Credora Fiduciária** ou do adquirente do imóvel por força do público leilão ou mediante contrato de venda e compra posteriormente celebrado.

13ª. No caso de desapropriação do imóvel objeto deste contrato, a indenização correspondente será entregue à **Credora Fiduciária** pelo poder expropriante e imputada na solução da dívida. Se insuficiente para resgatá-la, o **Devedor Fiduciante** suportará o saldo remanescente, ou, se suficiente, a importância que sobejar lhe será entregue nos cinco dias que se seguirem ao recebimento da indenização.

14ª. Os **Vendedores** e o **Devedor Fiduciante** autorizam a **Credora Fiduciária** a representá-los em atos necessários a suprirem equívocos ou omissões, para atendimento de exigências porventura feitas a fim de possibilitar o registro deste instrumento, assinando os competentes aditivos, petições para averbações e/ou registros, praticando tudo o mais que se tornar necessário ao bom e fiel cumprimento deste mandato, desde que, tais atos, se praticados, não alterem a substância do ato ou modifiquem a vontade das partes, ora manifestada.

15ª. No prazo de trinta (30) dias depois da liquidação, a **Credora Fiduciária** dará quitação da dívida, mediante termo próprio, permitindo o **Devedor Fiduciante** tornar plena a propriedade em seu favor, mediante o pagamento das despesas/emolumentos perante o competente Registro de Imóveis, comprometendo-se, para esse fim, a manter atualizado o seu endereço de correspondência.

16ª. O **Devedor Fiduciante** poderá transferir os direitos e obrigações objeto deste contrato mediante prévia e expressa anuência da **Credora Fiduciária** e condicionada a(o)(s) cessionário(a)(s) assumir(m) integralmente as obrigações nele previstas.

17ª. Declara o **Devedor Fiduciante** estar ciente de que: **a)** a tolerância quanto à demora, atraso ou omissão no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações previstas, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes outorgados, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas, a qual prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente; **b)** a ocorrência de uma ou mais dessas hipóteses não implicará em precedente, novação ou modificação de quaisquer disposições deste contrato, as quais permanecerão integras e em pleno vigor; **c)** as obrigações constituídas por este instrumento são extensivas e obrigatórias aos herdeiros, sucessores e cessionários ou promissários cessionários dos contratantes; **d)** o **Devedor Fiduciante** se obriga a comunicar à **Credora Fiduciária** qualquer mudança em seu estado civil; e, **e)** o **Devedor Fiduciante** responde por todas as despesas relativas a este instrumento, compreendendo a avaliação da coisa imóvel; emolumentos e despachante para obtenção das certidões de distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade necessárias à sua efetivação e as demais que se lhe seguirem; do competente Registro de Imóveis; de quitações fiscais; do imposto de transmissão *inter vivos* e qualquer tributo incidente sobre a operação, que venha a ser cobrado ou criado; e, para sua elaboração e acompanhamento de sua formalização.

18ª. Na hipótese de necessidade de intervenção de advogado, o **Devedor Fiduciante** suportará os honorários advocatícios do patrono da **Credora Fiduciária**, em percentual de dez (10%) por cento do valor atualizado da dívida, se extrajudicial, ou de vinte (20%) por cento no caso de procedimento judicial, além das custas processuais.



Consórcio Sponchiado Ltda.  
Rua J. B. Cabral, 299 Erechim RS telefone (54) 520-8800

19ª. O **Devedor Fiduciante** e os **Vendedores**, com base nas declarações expressadas neste contrato, de comum acordo, dispensam a apresentação de certidões fiscais, de feitos ajuizados, substituindo-as pelas certidões atualizadas de inteiro teor da Matrícula do imóvel, com todos os registros e averbações respectivas, apresentando-se, neste ato, o comprovante de recolhimento do Imposto de Transmissão *inter vivos* (ITBI), no valor de R\$ 7.340,00 (sete mil, trezentos e quarenta reais). Na hipótese de previsão em Legislação Estadual, as certidões fiscais e de feitos ajuizados deverão ser apresentadas para o registro, sem prejuízo de outras exigidas pelo Registro de Imóveis.

20ª. O recibo de pagamento da última prestação vencida não presume quitação da anterior, assim como somente será permitida a purgação da mora se efetuado o pagamento simultâneo de todos os encargos em atraso, salvo se a **Credora Fiduciária**, autorizar o pagamento parcelado.

21ª. Os **Vendedores** declaram solenemente, para todos os efeitos de direito civil e penal, que: a) inexistem a seu encargo responsabilidade oriunda de tutela, curatela ou testamentária, e que não respondem pessoalmente a quaisquer ações reais, pessoais, reipersecutórias, possessórias, reivindicatórias, arrestos, embargos, depósitos, seqüestros, protestos, falências, concordatas e/ou concursos de credores, dívidas fiscais, penhoras ou execuções, nada existindo que possa comprometer o imóvel objeto da presente transação; b) até o presente momento, inexistem em seus nomes, com referência ao imóvel transacionado, qualquer débito de natureza fiscal ou condominial, bem como impostos, taxas e tributos, assumindo, em caráter irrevogável, a responsabilidade exclusiva por eventuais débitos de tal natureza que possam ser devidos até a presente data; c) não estarem vinculados à Previdência Social, quer como contribuintes na qualidade de empregadores, quer como produtores rurais; e, d) nos últimos três anos o imóvel descrito e caracterizado neste instrumento não foi objeto de qualquer transação de compra e venda ou construção com a utilização de recursos de conta vinculada do FGTS.

22ª. As partes elegem o foro da comarca de Erechim para solucionar as questões que surgirem deste contrato, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justos e contratados firmam este instrumento em quatro vias, de igual teor e forma.

Erechim, 7 de outubro de 2005.

Elias do Nascimento,  
Vendedor.

Selma Agostini do Nascimento,  
Vendedora.

Zacarias Liborio de Jesus,  
Comprador/Devedor Fiduciante.

Sponchiado Consórcios Ltda.,  
Credora Fiduciária.

Testemunhas:

  
RG nº. 8004283351

CPF/MF nº. 239.661.062 - 00.

End.: Min. Caracaras, 956/701

  
RG nº. 13.648.975/SSP/SP

CPF/MF nº. 067.712.058 - 91.

End.: Av. Pres. Kennedy 3486  
CURITIBA - PB.