

= PRIMEIRO TRASLADO =
LIVRO Nº167 **PÁGINAS 343/358**

Protocolo: 3735

ESCRITURA DE COMPRA E VENDA cumulada com ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, que fazem como outorgante vendedora e credora fiduciária: **SANTANA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE. LTDA.**; e como comprador e devedor fiduciante: **ANA CAROLINA RAMOS DE OLIVEIRA**, nos declarados termos abaixo.

SAIBAM quantos esta pública escritura bastante virem, que aos nove de agosto de dois mil e vinte e quatro (09/08/2024), nesta cidade e comarca de Tambaú, Estado de São Paulo, neste TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS DE TAMBAÚ, instalado na Avenida Garcez, n.º 263, Centro, perante mim ESCRIVENTE AUTORIZADO, que esta escreve e perante mim ESCRIVENTE SUBSTITUTO, que esta subscreve, compareceram partes, entre si, justas e contratadas, a saber: de um lado como outorgante VENDEDORA e CREDORA FIDUCIÁRIA: **SANTANA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE. LTDA.**, sociedade por quotas de responsabilidade limitada com propósito específico (incorporação e empreendimentos imobiliários), com sede e domicílio legal na Rua João Casemiro Leme, n.º 46, Sala 08, Jardim Presidente, na cidade de Mogi-Guaçu, Estado de São Paulo, CEP. 13.847-021, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica - Ministério da Fazenda - **CNPJ/MF.**, sob n.º **22.969.934/0001-79**, com seu contrato social constitutivo devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP.), sob o Número de Identificação do Registro de Empresas (NIRE.): **35229278271** em sessão de 31 de julho de 2015; último Contrato Social Consolidado, datado de 24 de novembro de 2015, devidamente registrado na mesma JUCESP., sob o n.º **542.515/15-5**, em sessão de 08 de dezembro de 2015; e Ata de Reunião dos Sócios (ARS.), datada de 04 de setembro de 2020, devidamente registrada na mencionada JUCESP., sob o n.º **277.576/20-9**, em sessão de 11 de setembro de 2020; cujas Certidões de Inteiro Teor emitidas digitalmente pela JUCESP., com os Códigos de Autenticidades: 241724909 e 241755412, ficam arquivadas digitalmente em Pasta própria destas Notas; estando ainda arquivada de forma física a Ata de Reunião dos Sócios firmada em 31 de maio

de 2.021, registrada na referida JUCESP, sob nº **197.504/21-8** em sessão de 09 de junho de 2.021, cujas cópias reprográficas devidamente autenticadas estão arquivadas na Pasta nº 38, destas Notas, sob o n.º 001; tendo sido feita, inclusive, consulta por esta serventia, nesta data, da ficha cadastral da sociedade, com o número de autenticidade 244575525, no endereço eletrônico: www.jucesponline.sp.gov.br, ratificando a última alteração contratual consolidada e autorização para este ato notarial, através da Ata de Reunião dos Sócios, mencionados nesta escritura; bem como consulta do comprovante de inscrição e situação cadastral da referida sociedade, emitida pela Receita Federal do Brasil, no seu endereço eletrônico: www.receita.fazenda.gov.br, cujas consultas ficam arquivadas eletronicamente nas Pastas JUCESP-CONSULTAS e CNPJ. **Representação:** A sociedade é REPRESENTADA neste ato, pelo diretor administrador: **IVAN RICARDO DE OLIVEIRA**, RG. n.º 20.120.963-9-SSP-SP, CPF. n.º 158.383.338-20, brasileiro, casado, economista, com endereço profissional na sede da sociedade, já mencionada; nos termos do Artigo 6.º (sexto), Parágrafo 4.º (quarto) do mencionado Contrato Social Consolidado; e de outro lado como outorgado COMPRADOR e DEVEDOR FIDUCIANTE: **ANA CAROLINA RAMOS DE OLIVEIRA**, RG. n.º 62.831.793-1-SSP-SP, CPF. n.º 520.280.488-16, brasileira, solteira (Nascimento: 11/02/2004; Livro A-61, Folha 125, Termo n.º 36.096, Matrícula 115352.01.55.2006.1.00061.125.0036096-93 - Registro Civil do Distrito de São Mateus, Comarca de São Paulo - Capital), atendente de farmácia, residente e domiciliada na Rua Santo Guerra, nº 55, Jardim Santa Madalena, na cidade de Mogi Guaçu, Estado de São Paulo, CEP: 13.842-048. Os presentes, juridicamente capazes, reconhecidos entre si como os próprios e por mim escrevente, à vista dos documentos de identificação ora exibidos em seus respectivos originais, do que dou fé. **DO IMÓVEL:** Em seguida, pela outorgante vendedora e credora fiduciária, na forma representada, me foi dito que a justo título, é senhora e legítima possuidora, livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus ou hipotecas, inclusive, dívidas fiscais, trabalhistas ou de qualquer outra natureza, do seguinte imóvel: *LOTE DE TERRENO sob n.º 38 (TRINTA E OITO) da QUADRA "J", do loteamento denominado JARDIM NOVA ALVORADA, com frente para a Rua 06, situado no imóvel Santa Josefina, na cidade e comarca de Mogi Guaçu, Estado de São Paulo, com área de 200,00 metros quadrados, melhor descrito e caracterizado na Matrícula 69.650 do Oficial de Registro de Imóveis de Mogi Guaçu-SP; **CADASTRO IMOBILIÁRIO E VALOR VENAL:** Aludido imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Mogi Guaçu-SP., sob o n.º IC-SE-13-05-15-038-000, com valor venal total de R\$ 5.740,90, válido para o corrente Exercício, conforme certidão de valor venal emitida em 12 de julho de 2024, através do endereço eletrônico: <https://digital.mogiguacu.sp.gov.br/>, confirmada sua autenticidade por esta Serventia, ficando arquivada em Pasta própria destas Notas. **FORMA AQUISITIVA:** Referido imóvel adveio ao domínio da outorgante vendedora por consolidação da propriedade do imóvel oriunda da alienação fiduciária celebrada com Renata dos Santos, através de Instrumento Particular de Venda e Compra e Alienação Fiduciária datado de 07 de dezembro de 2021, no valor de R\$ 59.900,00, tendo sido registrada a alienação fiduciária em nome da ora outorgante no Livro 2, de Registro Geral, sob o n.º **03 (R.3/Matrícula 69.650)**, e averbadas a consolidação da propriedade e quitação sob os*

números **04 e 05 (Av.4-5/Matrícula 69.650)** feitos na Matrícula 69.650, em 11 de janeiro de 2022; 08 de março de 2024 e 14 de maio de 2024, respectivamente. **CAPITULO 01 – DA VENDA E COMPRA**: Pela presente escritura e nos melhores termos de direito, a outorgante vendedora, na forma representada, **VENDE** a totalidade do imóvel descrito na presente escritura, à outorgada compradora, transmitindo-lhe desde já a posse direta, o domínio, os direitos, inclusive, de ações, que sobre o mesmo tinha e exercia, a fim de que dele possa a outorgada compradora usar, fruir e livremente dispor, como bem e melhor lhe convier, obrigando-se a outorgante vendedora por si, herdeiros e sucessores, a fazer a presente venda sempre boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção de direitos, na forma da lei, quando e se denunciada for da lide. O **COMPRADOR** declara conhecer *in loco* o imóvel ora adquirido, quanto a sua posição e demarcação no terreno do empreendimento e o aceita na conformação em que se encontra, sem nenhuma restrição, declarando ainda que referido imóvel, ora adquirido, destina-se a fins residenciais. **DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO**: O preço total, certo e ajustado para a presente venda e compra é de **R\$ 69.900,00 (SESSENTA E NOVE MIL E NOVECENTOS REAIS)**, cuja importância a outorgante vendedora declara receber da seguinte forma: **a)** a **ENTRADA de R\$ 6.990,00** (Seis Mil Novecentos e Noventa Reais), à título de sinal, através de três parcelas no valor de R\$ 2.330,00 (Dois Mil Trezentos e Trinta Reais) cada, sendo a primeira parcela paga em 18 de junho de 2024 e a segunda paga em 18 de julho de 2024, cujas quantias a outorgante vendedora e credora fiduciária, na forma representada, dá plena, geral e irrevogável quitação de paga e satisfeita para nunca mais o repetir; e a terceira parcela será paga no dia 18 de agosto de 2024, todas por meio de Boletos Bancários a serem emitidos pela outorgante vendedora e credora fiduciária e enviados à Compradora, e **b)** A quantia de **R\$ 62.910,00** (Sessenta e Dois Mil, Novecentos e Dez Reais), será paga a prazo, conforme descrito no item seguinte desta escritura. **CAPITULO 02 – DA DÍVIDA E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO**: **DO SALDO DO PREÇO E VALOR DA DÍVIDA: 2.1.** O valor da dívida é de **R\$ 65.240,00 (Sessenta e Cinco Mil, Duzentos e Quarenta Reais)**, compreendendo a última parcela da entrada no valor de R\$ 2.330,00 (Dois Mil Trezentos e Trinta Reais) que será paga nos termos do item “a” acima mencionado, e pelo saldo remanescente de **R\$ 62.910,00** (Sessenta e Dois Mil, Novecentos e Dez Reais), que deverá ser pago na seguinte forma: **150 (Cento e Cinquenta)** parcelas mensais e sucessivas, no valor de **R\$ 811,53 (Oitocentos e Onze Reais e Cinquenta e Três Centavos)** cada uma, vencendo-se a primeira em **18 de agosto de 2024** e as demais todo dia **18 (dezoito)** dos meses subsequentes, até final liquidação, parcelas essas já acrescidas de juros de **1,00% (um por cento) ao mês**, calculados pela Tabela PRICE e serão reajustadas anualmente, conforme disposições mencionadas a seguir nesta escritura; **2.1.1.** O pagamento do saldo do preço da presente compra e venda será efetuado por meio de Boletos Bancários a serem emitidos pela outorgante vendedora e credora fiduciária e enviados à Compradora; **2.1.2.** O **COMPRADOR reconhece o saldo da última parcela da entrada e o saldo remanescente** como dívida líquida, certa e exigível, dela confessando-se devedor da **VENDEDORA** e obrigando-se a efetuar seu pagamento integral nos valores e vencimentos fixados, pagamentos esses que serão efetuados diretamente à **VENDEDORA**; **2.1.3.** É obrigação do **COMPRADOR** o pagamento, nos respectivos

vencimentos, do Imposto Predial e Territorial Urbano-IPTU incidente sobre o imóvel objeto deste Instrumento, bem como outros encargos que incidirem sobre o imóvel, aos respectivos credores de tais obrigações, assim como todas as despesas com o registro da venda e compra e da alienação fiduciária no competente Serviço de Registro de Imóveis; **2.2. - DO REAJUSTE DAS PRESTAÇÕES:** A fim de preservar o equilíbrio econômico-financeiro, as Partes convencionam, como condição essencial do presente negócio, que o valor de cada parcela descrita acima, serão pagas com atualização monetária de acordo com a variação percentual anual acumulada do **IPCA** – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo IBGE, tomando-se como índice-reajuste o divulgado no segundo mês anterior ao do efetivo pagamento da prestação; **2.2.1.:** O preço e as parcelas a serem pagos, assim como o saldo devedor, serão corrigidos monetariamente a cada **12 (doze) meses**, ou na menor periodicidade que vier a ser admitida em lei, de acordo com a variação positiva do **IPCA-IBGE** (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), a contar da presente data até o efetivo pagamento de cada uma e até a última parcela do preço do imóvel ora vendido ao Comprador; **2.2.2.:** Fica expressamente avençado que na hipótese de extinção ou falta de publicação do **IPCA-IBGE**, a atualização monetária permanecerá em pleno vigor e, em caso de extinção, este índice será substituído por outro índice oficial, que reflita a efetiva perda do poder aquisitivo da moeda nacional; **2.2.3.:** Na hipótese de extinção ou falta de publicação dos índices acima mencionados, será utilizado índice oficial, levantado ao menos mensalmente, e que reflita efetiva e constantemente a perda do poder aquisitivo da moeda nacional. Neste caso, será utilizado aquele que o Governo Federal aplicar para correção monetária dos valores dos créditos decorrentes de sua dívida ativo-tributária. **2.2.4.:** Cada vez que decorrer atraso na publicação do **IPCA-IBGE** e/ou se por hipótese, dos índices alternativos, ou ainda, sendo exíguo o período decorrido entre a data da publicação desses índices e a data de cobrança das prestações, o **COMPRADOR** pagará atualização monetária idêntica ao do último mês publicado e, tão logo seja conhecido o índice daquele período, serão acertadas as diferenças, a maior ou a menor, eventualmente existentes. **2.2.5.:** Reconhece o **DEVEDOR** que se a **CREDORA** ficar impossibilitada de aplicar os reajustes/correções devidos, em consequência de medidas legais ou judiciais, as partes, desde já, pactuam que as prestações e o saldo devedor continuarão sendo reajustados/corrigidos como antes previstos, e os reajustes/correções, que porventura deixarem de ser aplicados às prestações, serão reajustados/corrigidos e incorporados, de uma única vez, na primeira prestação, que se vencer após a revogação da medida que impossibilitou a aplicação dos reajustes/correções previstos. **2.2.6.:** Sendo admitida periodicidade inferior à prevista nesta Escritura para pagamento dos valores de reajuste, fica desde já convencionado, em caráter irrevogável, que tais valores tornar-se-ão exigíveis automaticamente, mensalmente ou na menor periodicidade permitida, independente de aviso ou notificação, judicial ou não, sem qualquer aditamento contratual. **2.2.7.:** Fica condicionado o pagamento de qualquer prestação à liquidação das obrigações que já estiverem vencidas; **2.3. - LOCAL DO PAGAMENTO E DEMAIS CONDIÇÕES:** Todos os pagamentos devidos à **VENDEDORA**, previstos no presente Instrumento, serão efetuados em horário comercial, nos locais por ela indicados, ou mediante boletos bancários previamente enviados ao **COMPRADOR**. **2.3.1.:** Fica

estabelecido que a falta de recebimento do aviso de vencimento não exime o COMPRADOR de efetuar qualquer dos pagamentos previstos no presente Instrumento, nem constitui justificativa para atraso em sua liquidação; **2.3.2.**: Em face do avençado quanto a preço, prestações, reajustes, correções, resíduos, etc., o pagamento de qualquer prestação, corrigida de maneira diversa da estabelecida neste instrumento, inclusive perante terceiros autorizados a recebê-las, não implicará na quitação do respectivo débito. **2.3.3.**: Qualquer diferença verificada entre os pagamentos efetuados pelo COMPRADOR e a sistemática de cálculos dos valores estabelecidos neste Instrumento, deverá ser imediatamente paga pelo COMPRADOR no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas, contados do aviso que a VENDEDORA lhe dirigir neste sentido. **2.3.4.**: A tolerância da VENDEDORA ou de seus prepostos, no recebimento de qualquer prestação ou encargo, de maneira diversa da estabelecida neste instrumento não poderá ser invocada como precedente ou novação, e sim decorrência de mera liberalidade. **2.3.5.**: A não aplicação imediata das sanções decorrentes do pagamento irregular, não significará na renúncia da VENDEDORA deste direito, podendo vir a exercê-lo a qualquer tempo; **2.4. - DO PAGAMENTO ANTECIPADO**: As partes estabelecem que a liquidação antecipada das prestações devidas, dar-se-á sempre por ordem inversa à dos respectivos vencimentos, devendo ser todas elas integralmente corrigidas, sempre, da maneira prevista nesta Escritura, até a data do seu efetivo pagamento: **a)** não será permitida a antecipação de prestações em períodos de congelamento de preços ou anomalia econômica, ou quando for iminente o aumento extraordinário da correção das prestações em decorrência de fato previsível; **b)** os pagamentos antecipados somente poderão ser efetuados mensalmente, no mesmo dia mensal do vencimento da prestação devida, a menos que, instruções expressas da VENDEDORA autorizem os pagamentos em datas alternativas. Neste caso, o pagamento da prestação deverá sempre incorporar a correção “*pro rata die*” da dívida da maneira a ser estabelecida pela VENDEDORA; **2.4.1.**: Tendo em vista que o pagamento do preço constitui obrigação una, a exoneração dessa obrigação somente ocorrerá quando estiver resgatado integralmente o saldo reajustado, ficando certo, portanto, que a efetivação de pagamentos parciais pelo valor nominal das prestações, sem o pagamento total dos reajustes, se apurada diferença a maior, devida pelo COMPRADOR, não implica exoneração de sua obrigação de pagamento do preço total, com os reajustes, que deverá ser feito com pleno atendimento das condições de parcelamento de pagamento pactuadas neste Instrumento; **2.4.2.**: É condição essencial do presente negócio não só o pagamento integral do saldo devedor com reajuste, mas, também, o cumprimento das demais obrigações, entre elas as de pagar no vencimento os encargos fiscais, emolumentos, com respectivas multas, juros, seguros, e quaisquer outros encargos a que estiverem sujeitos o COMPRADOR, bem como ressarcir à VENDEDORA esses pagamentos nas hipóteses em que esta os tenha efetivados em lugar do COMPRADOR, convencionando as partes que aos valores desses ressarcimentos aplicar-se-ão reajuste monetário, juros e multa com base nos índices, taxas e critérios estipulados para reajuste do preço e para a hipótese de mora; **CAPITULO 03 – DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA**: **3.1.**: Em garantia do pagamento das parcelas do preço e fiel cumprimento de todas as obrigações, contratuais ou legais, que venham a acrescer à dívida nos termos deste instrumento, o COMPRADOR, doravante

denominado DEVEDOR, em tudo o que disser respeito à dívida e à alienação fiduciária, neste ato, aliena à VENDEDORA, doravante denominada simplesmente CREDORA em tudo o que disser respeito ao crédito e à alienação fiduciária, o imóvel objeto desta escritura, alienação essa que é feita em caráter fiduciário, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº. 9.514, de 1997. **3.1.1.**: E por força desta escritura, o DEVEDOR cede e transfere à CREDORA, sem reserva alguma, a propriedade fiduciária e a posse indireta, reservando-se a posse direta na forma da lei, e obriga-se, por si e por seus sucessores, a fazer esta alienação fiduciária sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção, tudo na forma da lei. **3.1.2.**: Com o registro desta Escritura de alienação fiduciária, ora celebrada, estará constituída a propriedade fiduciária em nome da CREDORA para todos os fins de direito, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando o DEVEDOR possuidor direto e a CREDORA possuidora indireta do imóvel objeto desta escritura. **3.1.3.**: Enquanto permanecer adimplente com as obrigações ora pactuadas, o DEVEDOR fica assegurado a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel dado em garantia, para os efeitos do inciso V, do Artigo 24 da Lei 9.514/97. **3.1.4.**: o DEVEDOR obriga-se a arcar com o custo do pagamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) incidente sobre o bem e das taxas condominiais existentes, nos termos do Artigo 23, § 2º, da lei 9.514/97. **3.1.5.**: A garantia fiduciária ora contratada, abrange o imóvel e todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário à quitação integral da dívida e seus respectivos encargos, e permanecerá íntegra até que o DEVEDOR cumpra totalmente todas as demais obrigações contratuais ou legais vinculadas ao presente negócio, valendo como prova de extinção da garantia ora estipulada somente o termo de quitação fornecido pela CREDORA ao DEVEDOR, resolvendo-se a propriedade fiduciária do imóvel, nos termos do Artigo 25 e parágrafos da Lei 9.514/97. **3.2. – DAS BENFEITORIAS**: Qualquer acessão ou benfeitorias que o DEVEDOR efetuar às suas expensas, deverão ser averbadas na Matrícula do Imóvel no Oficial de Registro de Imóveis, sendo que as mesmas integrarão o imóvel dado em garantia e seu valor para fins de realização de leilão extrajudicial, caso este seja necessário. **3.2.1.**: Nos termos do Artigo 27, § 4º, da Lei 9.514/97, nos 5 (cinco) dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, o credor entregará ao fiduciante a importância que sobejar, nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida, das despesas e dos encargos de que trata o § 3º deste artigo, o que importará em recíproca quitação, hipótese em que não se aplica o disposto na parte final do Artigo 516 do Código Civil. **3.3. – VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA**: O valor do imóvel ora alienado fiduciariamente, para fins do disposto no inciso VI do Artigo 24 da Lei nº 9.514/97, é de **R\$ 69.900,00 (SESSENTA E NOVE MIL E NOVECENTOS REAIS)**, expresso em moeda corrente nacional, conforme previsto nesta escritura. **3.3.1.**: Em consonância com o que dispõe o parágrafo único do Artigo 24 da Lei 9.514/97, alteração trazida pela Lei 13.465 de 11 de julho de 2017, caso esse valor se mostre inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para apuração do imposto sobre a transmissão intervivos, exigível por força da consolidação da propriedade em nome da CREDORA, este último será o valor mínimo para efeito de venda do imóvel no primeiro leilão. **3.4. – TRANSFERÊNCIA DE DÍVIDA**: O DEVEDOR poderá transmitir os direitos

e obrigações de que seja titular sobre o imóvel aqui objetivado, desde que haja prévia e expressa anuência da CREDORA ou do novo CREDOR FIDUCIÁRIO, nos casos em que tenha ocorrido a cessão do crédito, e que o adquirente assuma integralmente as obrigações previstas neste instrumento. **3.5. – DA QUITAÇÃO DA DÍVIDA:** Quando do integral cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo DEVEDOR, a CREDORA fornecerá o respectivo termo de quitação, no prazo de 30 dias, na forma do §1º do Artigo 25 da Lei 9.514/97. **3.5.1.:** O não fornecimento do termo de quitação no prazo previsto acarretará multa ao fiduciário equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês, ou fração, sobre o valor do contrato, que se reverterá em favor daquele a quem o termo não tiver sido disponibilizado no referido prazo. **3.5.2.:** O DEVEDOR deverá apresentar ao Oficial de Registro de Imóveis competente o termo de quitação para o fim de tornar plena a propriedade em seu favor, estando ciente de que as despesas/emolumentos decorrentes do referido ato serão de sua inteira responsabilidade. **3.5.3.:** À vista deste termo de quitação, será averbado o cancelamento do registro da propriedade fiduciária, consolidando na pessoa dele DEVEDOR, a plena propriedade do imóvel. **3.6. - COMUNICAÇÕES E DECLARAÇÕES DE VONTADE DO DEVEDOR:** O DEVEDOR assume a obrigação de comunicar à CREDORA eventuais impugnações feitas ao presente instrumento, bem como quaisquer ocorrências que possam, direta ou indiretamente, afetar o imóvel dado em garantia, notadamente a mudança de suas numerações ou identificações, durante a vigência da presente escritura, declarando, também: **a)** a inexistência, a seu encargo, de responsabilidade oriunda de tutela, curatela ou testamentária; **b)** inexistência de débitos fiscais, protestos cambiais ou quaisquer ações contra si ajuizadas que possam afetar os direitos da CREDORA; **c)** que não responde pessoalmente a ações reais, pessoais, reipersecutórias, possessórias, reivindicatórias, arrestos, embargos, depósitos, sequestros, protestos, falências, concordatas e/ou concursos de credores, dívidas fiscais, penhoras ou execuções, que possam comprometer o imóvel dado em garantia constituída em favor da CREDORA; **d)** a autenticidade das indicações sobre o seu estado civil, nacionalidade, profissão e identificação; **e)** autenticidade das declarações que consubstanciaram as condições prévias à assinatura deste instrumento, dos comprovantes e/ou informações de renda e despesas apresentadas no ato da proposta. **3.6.1.:** O DEVEDOR, em caso de locação do imóvel objeto da garantia ora constituída se obrigam a incluir em eventual contrato de locação que vierem a celebrar cláusula expressa em que o locatário tenha ciência inequívoca das condições elencadas no item “LEILÃO EXTRAJUDICIAL” desta escritura. **3.7. – DA MORA E DO INADIMPLEMENTO:** A impontualidade no pagamento de qualquer das prestações deste instrumento importará na cobrança do seu valor reajustado/corrigido até a data do efetivo pagamento, acrescido das seguintes penalidades, sem prejuízo da constituição em mora e consequente execução da Alienação Fiduciária, conforme o disposto neste instrumento: **a)** atualização *pro rata die*, no período decorrido entre a data de vencimento e a data do efetivo pagamento com base no sistema de reajuste e correção acima estabelecido; **b)** juros de mora de **1% (um por cento) ao mês**, calculados sobre o valor da prestação em atraso, já acrescido das atualizações previstas na **alínea "a", supra**; **c)** multa moratória de **2% (dois por cento)** calculada sobre o valor da prestação em atraso já acrescido das atualizações previstas nas **alíneas "a" e "b"**

supra; **d)** despesas com expedientes para notificação para purga de mora, inclusive emolumentos, bem como com a publicação de editais para leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro, na hipótese de alienação do imóvel em público leilão. **3.7.1.** Para os fins previstos no § 2º, Artigo 26, da Lei nº 9.514/97, fica estabelecido como prazo de carência o prazo de 30 (trinta) dias, contados da data de vencimento da primeira prestação vencida e não paga. **3.7.2.** Decorridos 30 (trinta) dias, contados do vencimento de cada prestação, a CREDORA ou seu cessionário, poderá iniciar o procedimento de intimação/notificação via Cartório de Registro de Imóveis, e, mesmo que não concretizado, o DEVEDOR, pretendendo purgar sua mora, deverá fazê-lo com o pagamento das prestações vencidas e não pagas e as que se vencerem no curso da intimação, que incluem os juros compensatórios contratados, da multa e dos juros de mora, dos demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos e contribuições condominiais; **3.7.3.** A mora do DEVEDOR será ratificada mediante **intimação** com prazo de 15 (quinze) dias para sua purgação. **3.7.4.** Qualquer tolerância que venha admitir atrasos maiores do que o pactuado neste instrumento será mera opção da CREDORA, e não se constituirá novação ou fato gerador de direitos ao ora DEVEDOR; **3.7.5.** O simples pagamento da prestação, sem os demais acréscimos moratórios, não exonerará o DEVEDOR da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em mora para todos os efeitos legais e contratuais. **3.7.6.** O procedimento de intimação obedecerá aos seguintes requisitos: **a)** A intimação será feita pessoalmente ao DEVEDOR ou aos seus representantes legais ou procuradores regularmente constituídos, e se for o caso, ao terceiro fiduciante, que por esse ato serão cientificados de que, se a mora não for purgada no prazo legal, a propriedade será consolidada no patrimônio da credora e o imóvel será levado a leilão nos termos dos Artigos 26-A, 27 e 27-A desta Lei, conforme o caso, hipótese em que a intimação poderá ser promovida por solicitação do Oficial do Registro de Imóveis, por Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento; **b)** 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 intimando 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 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil). **c)** Nos condomínios edifícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que trata a letra “b” acima poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência, tudo conforme Artigo 26, parágrafos 3.ºA e 3.ºB da Lei 9.514/97, acrescidos pela Lei 13.465/2017; **d)** Quando o DEVEDOR ou, se for o caso, o terceiro fiduciante, o cessionário, o representante legal ou o procurador regularmente constituído encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, o fato será certificado pelo serventuário encarregado da diligência e informado ao oficial de registro de imóveis, que, à vista da certidão, promoverá a intimação por **edital** publicado pelo período mínimo de 3 (três) dias em jornal de maior circulação local ou em jornal de comarca de fácil acesso, se o local não dispuser de imprensa

diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital; **e)** É responsabilidade do devedor e, se for o caso, do terceiro fiduciante informar ao credor fiduciário sobre a alteração de seu domicílio; **f)** Presume-se que o devedor e, se for o caso, o terceiro fiduciante encontram-se em lugar ignorado quando não forem encontrados no local do imóvel dado em garantia nem no endereço que tenham fornecido por último, observado que, na hipótese de o devedor ter fornecido contato eletrônico, qual seja: **anaxrdo2004@gmail.com**, é imprescindível o envio da intimação por essa via com, no mínimo, **15 (quinze) dias** de antecedência da realização de intimação edilícia; **g)** Considera-se lugar inacessível nos termos da Lei n.º 9.514 de 20 de novembro de 1997: **I** - aquele em que o funcionário responsável pelo recebimento de correspondência se recuse a atender a pessoa encarregada pela intimação; ou **II** - aquele em que não haja funcionário responsável pelo recebimento de correspondência para atender a pessoa encarregada pela intimação. **3.7.7.**: Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalescerá a Escritura de Alienação Fiduciária. **3.7.8.**: O Oficial do Registro de Imóveis nos **03 (três) dias** seguintes à purgação da mora, entregará à CREDORA as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e de intimação. **3.7.9.**: Eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser pago pelo DEVEDOR juntamente com o primeiro ou com o segundo encargo que se vencer após a purgação da mora no Serviço de Registro de Imóveis; **3.7.10.**: Decorrido o prazo de **15 (quinze) dias** e **não purgada a mora**, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, à vista da prova do pagamento por este, do imposto de transmissão **intervivos** e, se for o caso, do laudêmio. **3.7.11.**: Até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária, é assegurado ao DEVEDOR, e, se for o caso, ao terceiro fiduciante, pagar as parcelas da dívida vencidas e as despesas relativas 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, tributos, hipótese em que convalescerá a Escritura de alienação fiduciária. **3.7.12.**: Responde o DEVEDOR pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel dado em garantia, cuja posse tenha sido transferida para o CREDOR, nos termos do parágrafo supra, até a data em que o CREDOR vier a ser imitado na posse. **3.8. - LEILÃO EXTRAJUDICIAL**: Uma vez consolidada a propriedade em nome da CREDORA, em virtude da mora não purgada e transformada em inadimplemento absoluto, deverá ser alienado o imóvel pela **CREDORA** a terceiros, com observância dos procedimentos previstos na Lei nº. 9.514, de 1997, como a seguir se explicita. **3.8.1.**: Em atendimento ao disposto no Artigo 24, inciso VI, da Lei nº 9.514/97, para efeito de venda em público leilão, será garantido, o valor expresso no item “**VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA**” deste Capítulo. **3.8.2.**: Em atendimento ao disposto no **Artigo 27 da Lei 9.514/97**, consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário promoverá **leilão público** para a alienação do imóvel, no prazo de **60 (sessenta) dias**, contado da data do registro de que trata o § 7º do Artigo 26 da Lei, ficando ajustado que: **§ 1º** - Se, no primeiro público leilão, o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado na forma do inciso VI e

do parágrafo único do art. 24, será realizado o segundo leilão, nos quinze dias seguintes; § 2º - No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que seja igual ou superior ao valor integral da dívida garantida pela alienação fiduciária, das despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, podendo, caso não haja lance que alcance referido valor, ser aceito pelo credor fiduciário, a seu exclusivo critério, lance que corresponda a, pelo menos, metade do valor de avaliação do bem; § 2º-A: Para fins do disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo, as datas, os horários e os locais dos leilões serão comunicados ao devedor e, se for o caso, ao terceiro fiduciante, por meio de correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico; § 2º-B Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado às despesas, aos prêmios de seguro, aos encargos legais, às contribuições condominiais, aos tributos, inclusive 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 do credor fiduciário, e às despesas inerentes aos procedimentos de cobrança e leilão, hipótese em que incumbirá também ao fiduciante o pagamento dos encargos tributários e das despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, inclusive das custas e dos emolumentos. (Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023); § 3º - Para os fins do disposto neste artigo, entende-se por: **I - dívida**: o saldo devedor da operação de alienação fiduciária, na data do leilão, nele incluídos os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais; **II - despesas**: a soma das importâncias correspondentes aos encargos e às custas de intimação e daquelas necessárias à realização do leilão público, compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro; e **III - encargos do imóvel**: os prêmios de seguro e os encargos legais, inclusive tributos e contribuições condominiais (Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023); § 4º - Nos 5 (cinco) dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, o credor entregará ao fiduciante a importância que sobejar, nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida, das despesas e dos encargos de que trata o item anterior, o que importará em recíproca quitação, hipótese em que não se aplica o disposto na parte final do art. 516 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil); § 5º Se no segundo leilão não houver lance que atenda ao referencial mínimo para arrematação estabelecido no § 2º, o fiduciário ficará investido na livre disponibilidade do imóvel e exonerado da obrigação de que trata o § 4º deste artigo (Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023); § 5º-A Se o produto do leilão não for suficiente para o pagamento integral do montante da dívida, das despesas e dos encargos de que trata o § 3º deste artigo, o devedor continuará obrigado pelo pagamento do saldo remanescente, que poderá ser cobrado por meio de ação de execução e, se for o caso, excussão das demais garantias da dívida, ressalvada a hipótese de extinção do saldo devedor remanescente prevista no § 4º do art. 26-A desta Lei (Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023); § 6º-A Na hipótese de que trata o § 5º, para efeito de cálculo do saldo remanescente de que trata o § 5º-A, será deduzido o valor correspondente ao referencial mínimo para arrematação do valor atualizado da dívida, conforme estabelecido no § 2º deste

artigo, incluídos os encargos e as despesas de cobrança (Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023); § 7º Se o imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de trinta dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do fiduciário, devendo a denúncia ser realizada no prazo de noventa dias a contar da data da consolidação da propriedade no fiduciário, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica, destacando-se das demais por sua apresentação gráfica (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004); § 8º Responde o fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para o fiduciário, nos termos deste artigo, até a data em que o fiduciário vier a ser imitado na posse (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004); § 9º O disposto no § 2º-B deste artigo aplica-se à consolidação da propriedade fiduciária de imóveis do FAR, na forma prevista na Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009 (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017); § 10 Os leilões e a publicação dos respectivos editais poderão ser realizados por meio eletrônico (Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023); § 11. Os direitos reais de garantia ou constrições, inclusive penhoras, arrestos, bloqueios e indisponibilidades de qualquer natureza, incidentes sobre o direito real de aquisição do fiduciante não obstam a consolidação da propriedade no patrimônio do credor fiduciário e a venda do imóvel para realização da garantia (Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023); § 12. Na hipótese prevista no § 11 deste artigo, os titulares dos direitos reais de garantia ou constrições sub-rogam-se no direito do fiduciante à percepção do saldo que eventualmente restar do produto da venda. (Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023); **3.8.3.**: A CREDORA manterá à disposição do DEVEDOR, a correspondente prestação de contas pelo período de 12 (doze) meses, contados da realização do leilão (primeiro ou segundo). **3.8.4.**: O DEVEDOR pode, com a anuência da CREDORA, dar seu direito eventual ao imóvel em pagamento da dívida, dispensados os procedimentos previstos no item “LEILÃO EXTRAJUDICIAL” desta escritura. **3.9. – REINTERAÇÃO NA POSSE**: O DEVEDOR deverá desocupar o imóvel no dia imediatamente seguinte ao da consolidação da propriedade em favor da CREDORA ou de quem vier a sucedê-la, deixando-o livre e desimpedido de pessoas e coisas, podendo esse prazo ser prorrogado exclusivamente pela CREDORA. **3.9.1.**: O DEVEDOR pagará a CREDORA, ou àquele que tiver adquirido o imóvel em leilão, a **taxa de ocupação** equivalente a **1% (um por cento)** ao mês ou fração, calculada sobre o valor de avaliação do imóvel, desde a data da realização da alienação do imóvel até a data em que a CREDORA, ou seus sucessores vier a ser imitado na posse do imóvel, sem prejuízo de sua responsabilidade pelo pagamento: **a)** de todas as despesas de condomínio, mensalidades associativas, foro, água, luz e gás, impostos, taxas, encargos, incorridos após a realização do público leilão; **b)** de todas as despesas necessárias à reposição do imóvel ao estado em que o recebeu, tudo na forma do Artigo 37 da Lei 9.514/97; **3.9.2.**: Não ocorrendo desocupação do imóvel no prazo e forma ajustados, a CREDORA, seus cessionários ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel, quer tenha adquirido no leilão ou posteriormente, poderão requerer a **reintegração de sua posse**, declarando-se o DEVEDOR ciente de que, nos termos do Artigo 30 da Lei 9.514/97, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de sessenta (60) dias, desde que comprovada, mediante

certidão da matrícula do imóvel, a consolidação da plena propriedade em nome da CREDORA, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda do imóvel no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada com cobrança do valor da taxa diária de ocupação e demais despesas previstas nesta escritura; **3.9.3.**: Arrematado o imóvel ou consolidada definitivamente a propriedade no caso de frustração dos leilões, as ações judiciais que tenham por objeto controvérsias sobre as estipulações contratuais ou os requisitos procedimentais de cobrança e leilão, excetuada a exigência de notificação do devedor e, se for o caso, do terceiro fiduciante, não obstarão a reintegração de posse de que trata este artigo e serão resolvidas em perdas e danos. (Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023). **3.10. – DO VENCIMENTO ANTECIPADO DA DÍVIDA:** A dívida será considerada antecipadamente vencida, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, para efeito de ser exigida de imediato na sua totalidade, com todos os seus acessórios, atualizados na forma desta escritura, por quaisquer dos motivos previstos em lei, e, ainda, na ocorrência das seguintes hipóteses: **a)** se o DEVEDOR ceder, transferir a terceiros os seus direitos e obrigações, ou prometer à venda ou de qualquer outra forma alienar o imóvel objeto do presente, sem prévio e expresse consentimento da CREDORA; **b)** se o DEVEDOR deixar de efetuar o pagamento de qualquer prestação nos termos estipulados neste contrato; **c)** se o DEVEDOR, sem o expresse consentimento da CREDORA, no todo ou em parte, constituir ou permitir que sejam constituídos, sobre o imóvel alienado fiduciariamente, hipotecas ou outros ônus reais; **d)** se for ajuizada a ação de execução ou de qualquer medida judicial que afete o imóvel dado em garantia; **e)** se desfalcando a garantia em virtude da ocultação de fatos, que possam deteriorar ou depreciar o imóvel, e o DEVEDOR não a reforçar; **f)** se o DEVEDOR tornar-se insolvente, ou como comerciante, requerer recuperação judicial ou vier a falir; **g)** se houver infração de qualquer das cláusulas constantes do presente contrato. **3.10.1.**: Caracterizado o vencimento antecipado da dívida, incidirá multa contratual de **2% (dois por cento)** sobre o valor do saldo devedor devidamente atualizado monetariamente, e sobre eventuais encargos em atraso. **3.11. – CESSÃO:** O crédito fiduciário resultante do presente instrumento poderá ser cedido ou caucionado, no todo ou em parte, pela CREDORA, com a notificação ao DEVEDOR conforme determina o artigo 290 do Código Civil. **3.11.1.**: A CREDORA poderá ainda, a seu critério, promover a cessão, parcial ou total do crédito aqui constituído, inclusive mediante securitização de créditos imobiliários, independentemente de anuência ou interveniência do DEVEDOR, em conformidade com o disposto na Lei 9.514, de 20.11.97. **3.11.2.**: Ocorrendo a alienação e a securitização de créditos imobiliários, a CREDORA poderá ceder a uma companhia securitizadora os créditos originados do presente instrumento, notificando-se o DEVEDOR conforme artigo 290 do Código Civil. **3.11.3.**: Os créditos imobiliários poderão lastrear a emissão, pela companhia securitizadora, de um título de crédito, denominado Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI, que será livremente negociado por meio de sistemas centralizados de custódia e liquidações financeiras de títulos privados. **3.12. – NOVAÇÃO:** Não configurará NOVAÇÃO a simples tolerância, por parte da CREDORA, à inobservância pelo DEVEDOR de obrigações legais e/ou contratuais, assim como as eventuais transigências tendentes a facilitar a regularização de débitos em atraso. **3.13. – DA**

DESAPROPRIAÇÃO: No caso de desapropriação do imóvel dado em garantia, a CREDORA receberá do poder expropriante a indenização correspondente, imputando-a na solução da dívida e liberando o saldo que sobejar, se houver, à disposição do DEVEDOR.

3.13.1.: Se a indenização de que trata o caput desta cláusula for inferior ao saldo da dívida, o DEVEDOR, suportará a diferença apurada, sob pena de cobrança judicial da importância remanescente. **3.14. – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:** Declara o DEVEDOR estar ciente

de que: **a)** 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 aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas; **b)** Responde por todas as despesas decorrentes do presente instrumento, inclusive as relativas a emolumentos junto ao Serviço de Registro de Imóveis, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação, que venha a ser cobrado ou criado. **c)** Tem conhecimento de que a alienação fiduciária ora constituída abrange não só o imóvel caracterizado, como também as acessões, melhoramentos, construções e benfeitorias que nele vierem a ser efetuadas ou incorporadas; **d)** Se obriga por si, seus herdeiros e sucessores a qualquer título pelo inteiro cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento; **e)** Vistoriou o imóvel objeto desta transação e o encontrou desocupado e em perfeita ordem e condições de higiene e habitabilidade; **f)** Se obriga a comunicar, por carta protocolizada à CREDORA, seu novo endereço todas as vezes que mudar de residência, bem como qualquer mudança de seu estado civil; **g)** Possui o estado civil ora declarado e que não manteve ou mantém união estável com quem quer que seja, de modo que não há outorga, nem exigência de anuência expressa de convivente algum necessário à regularidade do presente negócio; **3.15. – DO FORO:** As partes elegem o Foro da Comarca com jurisdição da localidade onde estiver situado o imóvel, que será o único competente para dirimir as dúvidas e as questões decorrentes desta escritura, renunciando, desde já, a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, correndo por conta da parte vencida, em caso de decisão judicial, todas as custas que o processo ocasionar, inclusive honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa. **DO IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DE BENS**

IMÓVEIS: O ITBI. (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a Eles Relativos) foi recolhido junto a Prefeitura Municipal de Mogi Guaçu-SP, através da Guia nº 80000000003547104 paga via internet banking em 15 de julho de 2024, no valor de R\$ 1.398,00 (Um Mil Trezentos e Noventa e Oito Reais), autenticação bancária nº MBB35352D5FF2FB9C5FD295, a qual fica uma via arquivada nestas Notas e outra via da mesma guia acompanhará o traslado desta escritura. **DA CERTIDÃO DE**

PROPRIEDADE: Foi apresentada certidão da matrícula do imóvel sob o n.º 69.650, expedida pelo Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Mogi Guaçu-SP, em 11 de julho de 2024, negativa de ônus reais e ações reais e pessoais reipersecutórias, que fica arquivada digitalmente em Pasta própria destas Notas. **DOS DOCUMENTOS APRESENTADOS:**

Apresentaram-me as partes os seguintes documentos: **1.** GUIA DE RECOLHIMENTO DE IMPOSTO “ITBI.”, a qual fica arquivada na Pasta n.º 52, destas Notas, sob o n.º 100; **2.** CERTIDÃO DE VALOR VENAL MUNICIPAL referente ao imóvel objeto desta escritura,

a qual fica arquivada na Pasta n.º 61, destas Notas, sob o n.º 035; **3. CERTIDÃO POSITIVA COM EFEITO DE NEGATIVA DE DÉBITOS DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS MUNICIPAIS**, referente ao imóvel objeto desta escritura, emitida em 12 de julho de 2024, via internet, através do endereço eletrônico: <https://digital.mogiguacu.sp.gov.br/>, confirmada sua autenticidade por esta Serventia, a qual fica arquivada na Pasta n.º 61, destas Notas, sob o n.º 036; **4. CERTIDÕES NEGATIVAS DE DÉBITOS TRABALHISTAS**, em nome de: **a) SANTANA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE. LTDA.**, CNPJ. n.º 22.969.934-0001-79, sob o n.º 48455445/2024; e **b) ANA CAROLINA RAMOS DE OLIVEIRA**, CPF n.º 520.280.488-16, sob o n.º 48455784/2024, ambas expedida sem 11/07/2024, **válidas até 07/01/2025**, conferidas sua autenticidade por esta Serventia, a qual fica arquivada digitalmente na Pasta n.º 015 (Feitos Ajuizados), sob o n.º 094/095; **DISPONIBILIDADE**: Declara a outorgante vendedora e credora fiduciária, sob as penas da Lei, que o imóvel acima descrito e caracterizado está livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, pessoais ou fiscais, dúvidas, dívidas, impostos, taxas e tributos de toda e qualquer natureza, ações reais, pessoais e pessoais reipersecutórias ou mesmo pendências extrajudiciais. Foi acessada por esta serventia na data de hoje, a **Central de Indisponibilidade**, pelo endereço eletrônico: <https://www.indisponibilidade.org.br>, nos termos do Provimento n.º 13/2012, de 14/05/2012, da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e realizadas as seguintes consultas: **a) CNPJ pesquisado 22.969.934/0001-79 de SANTANA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA ()** na data 09/08/2024 às 09:36:34, constando da referida pesquisa a expressão “Relatório de Indisponibilidade - Nenhum resultado encontrado para o filtro selecionado”, e código Hash n.º **ffb0.6b98.3879.28e6.43bb.378b.5bc8.567e.8c82.95c3**; e **b) CPF pesquisado 520.280.488-16 de ANA CAROLINA RAMOS DE OLIVEIRA** na data 09/08/2024 às 09:37:29, constando da referida pesquisa a expressão “Relatório de Indisponibilidade - Nenhum resultado encontrado para o filtro selecionado”, e código Hash n.º **8fe7.596f.79aa.b2af.24a2.9672.8b6a.876b.919e.5b27**. **LEGISLAÇÃO PREVIDENCIÁRIA**: Os outorgantes, vendedora e devedor, nos termos da Lei Federal n.º 8.212, de 24/07/1991 e alterações posteriores; e nos termos dos Decretos Federais n.º 3.048 de 06/05/1999 e n.º 4.729 de 09/06/2003, com as interpretações dadas pelas Instruções Normativas vigentes do Instituto Nacional do Seguro Social - INSS. e pela Portaria Conjunta PGFN/RFB. n.º 1.751 (Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional / Receita Federal do Brasil) de 02/10/2014; e demais legislações pertinentes, apresentaram as seguintes certidões: CERTIDÕES NEGATIVAS DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO, em nome de: **a) SANTANA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE. LTDA.**, CNPJ. n.º 22.969.934/0001-79, Código de Controle: **1E74.0283.350F.B272**, **válida até 24/08/2024**, emitida às 07:46:59 do dia 26/02/2024 (hora e data de Brasília); e **b) ANA CAROLINA RAMOS DE OLIVEIRA**, CPF. n.º 520.280.488-16, Código de Controle **BCA3.3989.36EC.1A8C**, **válida até 08/01/2025**, emitida às 11:07:33 do dia 12/07/2024 (hora e data de Brasília); ambas pelo Ministério da Fazenda - Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional - Secretaria da Receita Federal do Brasil, Via Internet; confirmadas as suas autenticidades, também via Internet, as quais ficam arquivadas digitalmente na Pasta n.º 009 (Receita Federal).

destas Notas, sob os n.º/s 198/199. **LEI 7.433/85:** Os outorgados, comprador e credora declaram que foi cientificados por este Escrevente do inteiro teor da Lei n.º 7.433, de 18 de dezembro de 1.985, alterada pela Lei n.º 13.097, de 19 de janeiro de 2.015, bem como do Decreto n.º 93.240/86 e dispensam reciprocamente a exibição e exigência de arquivamento nestas Notas das Certidões de Feitos Ajuizados em nome dos outorgantes, vendedora e devedor, bem como de quaisquer outros documentos exigidos em Lei, a não ser as certidões mencionadas na presente escritura.

AUTORIZAÇÃO PARA AVERBAÇÕES E REGISTROS: Pelas partes contratantes me foi dito mais que autorizam o Senhor Oficial de Registro de Imóveis competente, a proceder a todas as averbações e registros que se fizerem necessários à inscrição do presente título, no tocante aos elementos objetivos e subjetivos da matrícula citada. **DEMAIS DECLARAÇÕES:** a) As partes contratantes declaram que todos os tratos que foram por elas entabulados no transcorrer da negociação encontram-se consubstanciados nesta escritura, razão pela qual, consideram-nos integralmente cumpridos por si, herdeiros e/ou sucessores; b) As pessoas indicadas no presente ato notarial declaram que não são pessoas expostas politicamente, seus familiares ou estreitos colaboradores, e, portanto, não se enquadram em nenhuma das hipóteses de que trata a Resolução Coaf. n.º 40, de 22 de novembro de 2021; e c) Declaram finalmente os contratantes que foram orientados por esta Serventia e estão cientes de que a transferência do domínio e o gravame da alienação fiduciária em favor da credora fiduciária só se aperfeiçoarão com o registro do título translativo perante o Oficial de Registro de Imóveis competente e, enquanto não se registrar o título, a alienante continua a ser havida como dona do imóvel (Código Civil, Artigo 1.245 e § 1.º). **DOI/SRFB:** Será emitida a D.O.I. – Declaração sobre Operações Imobiliárias conforme instrução normativa da Secretaria da Receita Federal. **ACEITAÇÃO:** Todos os presentes declaram que esta escritura foi lavrada a pedido das partes; que lhes foi lida em voz alta e clara; que aceitam esta escritura em todos os seus expressos termos e que a outorgam e assinam por considerá-la ato jurídico perfeito e acabado, que consubstancia todas as tratativas mantidas pelas partes; que dispensam a presença de testemunhas. Lavrada esta escritura de forma digital nos termos do Código Nacional de Normas Extrajudicial da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça - Provimento n.º 149, de 30 de agosto de 2023; e colhidas as manifestações de vontades das partes por meio de videoconferência, os quais assinam esta escritura digitalmente. Assim o disseram e dou fé. (Tabelião: R\$ 1.306,79. Estado: R\$ 371,40. Sec. Fazenda: R\$ 254,20. Município: R\$ 65,33. Ministério Público: R\$ 62,73; Sinoreg: R\$ 68,78. Tribunal de Justiça: R\$ 89,69. Santa Casa: R\$ 13,06. Total: R\$ 2.231,98 - Relação de Recolhimento n.º 032/2.024). Eu, BRUNO VENTURIN, Escrevente Autorizado, a digitei. E, eu MARCELO NOGUEIRA DE CARVALHO, Escrevente Substituto, a conferi, subscrevo e assino. **Selos Digitais:** 1252861ES0000000033079249, 1252861ES000000003308024Q. (a.a) **digitalmente IVAN RICARDO DE OLIVEIRA // ANA CAROLINA RAMOS DE OLIVEIRA // BRUNO VENTURIN - Escrevente Autorizado // MARCELO NOGUEIRA DE CARVALHO - Escrevente Substituto.** **MANIFESTO DE ASSINATURAS** - Código de Validação: YFBK3-V2U3E-JMZU6-W7MMB, **Matrícula Notarial Eletrônica:** 125286.2024.08.09.00000332-04. Para verificar as assinaturas acesse: <https://assinatura.enotariado.org.br/validate> e informe o código de validação ou siga o link abaixo: <https://assinatura.e-notariado.org.br/validate/YFBK3-V2U3E-JMZU6-W7MMB>.

Trasladada fielmente em seguida, do próprio original, dou fé. Eu, MARCELO NOGUEIRA DE CARVALHO, Escrevente Substituto, a digitei, conferi, subscrevi, do que dou fé e assino em público e raso.

Em testemunho da verdade.

Assinado digitalmente por:
MARCELO NOGUEIRA DE CARVALHO
CPF: 307.771.188-58
Certificado emitido por AC SyngularID Multipla
Data: 13/08/2024 10:27:24 -03:00



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR CODE impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>
1252861ES0000000033079249, 1252861ES000000003308024Q



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 4CBZR-CD6RY-AVLU8-SWSQD

Matrícula Notarial Eletrônica: 125286.2024.08.09.00000332-04

Este documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

✓ MARCELO NOGUEIRA DE CARVALHO (CPF 307.771.188-58) em 13/08/2024
10:27

Para verificar as assinaturas acesse <https://assinatura.e-notariado.org.br/validate> e informe o código de validação ou siga o link a abaixo:

<https://assinatura.e-notariado.org.br/validate/4CBZR-CD6RY-AVLU8-SWSQD>