

Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra, de Financiamento Imobiliário, de Alienação Fiduciária em Garantia e Outros Pactos Firmado nos Termos da Lei nº 9.514/97.

A – Quadro Resumo

Empreendimento:	Loteamento "JARDIM SAKAIDA"				
Quadra:	23 /	Lote nº.:	46 /	Contrato nº.:	23-46-JS /

1. Vendedora/Credora Fiduciária

CONSULCASA VINTE – DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., com sede na Rua João Casemiro Leme, nº 46, sala 03, Jardim Presidente, nesta cidade de Mogi Guaçu, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob nº **20.921.365/0001-66**, com seu Contrato Social datado de 01 de julho de 2014, registrado na JUCESP sob nº 3522858654-1, em 27 de agosto de 2014, representada por um de seus Diretores Administrativos: **Marisa Aparecida Sakaida de Avellar**, brasileira, casada, advogada, portadora da Cédula de Identidade RG/SP nº 13.294.937-4 e CPF/MF nº 068.498.508-06, residente e domiciliada na Rua Umbelina Ramos Sínico, nº 26, Parque Guainco, nesta cidade e **Maurício Hideo Sakaida**, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG/SSP/SP nº 15.124.941-6, inscrito no CPF/MF sob nº 061.933.358-89, residente e domiciliado na Rua Belém do Pará, nº 236, Jardim Centenário, nesta cidade, juntamente com um de seus Diretores Financeiros: **Ivan Garcia de Oliveira**, brasileiro, casado, advogado, portador da Cédula de Identidade RG/SSP/SP nº 5.539.994-0 e CPF/MF 221.005-558-04 e **Ivan Ricardo de Oliveira**, brasileiro, casado, economista, portador da Cédula de Identidade RG/SSP/SP nº 20.120.963-9, inscrito no CPF/MF sob nº 158.383.338-20, ambos com escritório na Rua João Casemiro Leme, nº 46, Jardim Presidente, nesta cidade, nos termos do artigo 6º, parágrafo 3º, Cap. III, do aludido contrato social.

2. Comprador/Devedor Fiduciante

Nome: LUAN HENRIQUE ANDRE, **Nacionalidade:** brasileira; **Profissão:** Pedreiro; **Data de Nascimento:** 25/04/1993; **Estado Civil:** Solteiro; **CI-RG:** 48.903.626-0 SSP/SP; **CPF/MF:** 423.339.258-41; **Endereço:** Rua Olga Galhardoni Ravagnani, 71, Jardim Fantinato, Mogi Guaçu, SP; **CEP:** 13848-295; **Celular:** (19) 99737-3501, e-mail: luan_andre111@hotmail.com.

3. Do Imóvel

A – Imóvel objeto da matrícula nº. **68.775**, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Mogi Guaçu, SP., assim descrito e caracterizado:

UM LOTE DE TERRENO sob o nº. "46" da QUADRA "23" do loteamento denominado "JARDIM SAKAIDA", na cidade e comarca de Mogi Guaçu-SP, com área de 200,00 metros quadrados e de forma retangular, mede 10,00 metros de frente para a Rua 28; mede 20,00 metros do lado direito de quem da Rua 28 olha para o imóvel, confrontando com o lote 45; mede 20,00 metros do lado esquerdo, confrontando com o lote 47, e mede 10,00 metros no fundo, confrontando com o lote 09.

REGISTRO DE IMÓVEIS
MOGI GUAÇU - SP

Cadastro Municipal nº. NE-43-13-13-046-000

B – Origem:

01- A **Vendedora** é senhora proprietária e legítima possuidora de forma livre e desembaraçada de quaisquer ônus, dúvidas e dívidas, litígios, hipotecas legais ou convencionais, impostos e taxas, de **Uma Gleba de Terras**, formada pelo englobamento da Gleba A2, no imóvel Santa Clara; Gleba B, no imóvel Sítio Palmeirinha e Gleba A, no imóvel Santa Amélia, desta cidade e comarca, contendo a área total de **54,1844ha, ou 541.844,14m²**, cadastrado na **Prefeitura Municipal de Mogi Guaçu** sob a IC.NE:42-12-01-001, 43-05-02-001 e 43-13-09-001-000, perfeitamente descrita e caracterizada da Matrícula nº **61.712**, de 24 de junho de 2016, do **Cartório de Registro de Imóveis** desta cidade e Comarca de Mogi Guaçu, Estado de São Paulo.

02- A gleba de terras acima descrita foi loteada nos termos da Lei Federal nº. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, alterada pela Lei Federal nº. 9.785, de 29 de janeiro de 1999, sob a denominação de "**Jardim Sakaida**", aprovado pelo Decreto Municipal nº. 22.613, de 31 de agosto de 2016, publicado no Jornal "Tribuna do Guaçu", em data de 06 de setembro de 2016, de acordo com o que consta do Processo Administrativo nº. 2386/2016, conforme Registro nº 04 na matrícula nº 61.712 do Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca de Mogi Guaçu-SP, tudo de conformidade com o projeto aprovado pelo Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais - GRAPROHAB e pela Prefeitura Municipal de Mogi Guaçu-SP.

4 – Do Preço de Venda do Imóvel e Demais Valores Pertinentes à Negociação e sua Forma de Pagamento

A – PREÇO DE VENDA: R\$ 85.900,00 (oitenta e cinco mil e novecentos reais).

A.1 - ENTRADA: R\$ 2.863,34 (dois mil e oitocentos e sessenta e três reais e trinta e quatro centavos), como sinal e princípio de pagamento, pago à **VENDEDORA**, através de TED (transferência Eletrônica Disponível), na **conta corrente nº 96579-0, agência nº 0224 do Banco Bradesco (237)** em favor de **CONSULCASA VINTE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, inscrito no CNPJ/MF nº 20.921.365/0001-66.

A quitação dar-se-á após a conferência do crédito.

A.2 – SALDO DO PREÇO: R\$ 83.036,66 (oitenta e três mil e trinta e seis reais e sessenta e seis centavos).

B – Valor de Avaliação para a hipótese de público leilão previsto na Lei 9.514/97: R\$ 85.900,00 (oitenta e cinco mil e novecentos reais).

C – Impostos e demais Encargos Incidentes sobre este Instrumento: R\$ 0,00 (zero real), sendo:

C.1 – ITBI: R\$ 0,00 (zero real).

C.2 – Emolumentos de Registro de Imóveis, com garantia de Alienação Fiduciária

constituída na forma deste instrumento e certidão de ônus: **R\$ 0,00** (zero real).

C.3 – CADASTRO: R\$ 0,00 (zero real).

D – O valor a pagar, por conta do saldo do preço, constante no campo **4-A.2**, incluindo os Impostos e demais Encargos Incidentes sobre este Instrumento, constantes nos campos **4-C.1, 4-C.2 e 4-C.3** é **R\$ 83.036,66 (oitenta e três mil e trinta e seis reais e sessenta e seis centavos)**, que será pago da seguinte forma:

D.1 – Parcelas Iniciais: R\$ 5.726,66 (cinco mil e setecentos e vinte e seis reais e sessenta e seis centavos) através de 02 (duas) parcelas de **R\$ 2.863,33 (dois mil e oitocentos e sessenta e três reais e trinta e três centavos)** mensais, sucessivas, fixas e irrevogáveis, através de boleto bancário, com vencimentos em **30/04/2023 e 30/05/2023**.

D.2 – O saldo no importe de **R\$ 77.310,00 (setenta e sete mil e trezentos e dez reais)**, será pago em **150** (cento e cinquenta) **prestações mensais**, representadas por **150** (cento e cinquenta) **boletos bancários**, no valor de **R\$ 997,29 (novecentos e noventa e sete reais e vinte e nove centavos)** cada uma, com o primeiro **vencimento** em **30/04/2023** e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, até final liquidação, parcelas essas já acrescidas de juros de 1% (um por cento) ao mês, correspondendo a 12,68% (doze virgula sessenta e oito por cento) ao ano, observado o disposto na Cláusula seguintes.

A quitação dar-se-á somente após a conferência dos créditos.

Todas as prestações acima referidas serão reajustadas na forma e pela variação positiva dos índices pactuados neste Instrumento.

5 – Condições do Financiamento

A – Cadastro: Já estipulado no campo 4-C.3

B - Seguros

B.1 – Seguro contra Risco de Morte e Invalidez Permanente: **R\$ 0,00** (zero real) mensais correspondentes a 0,021% do saldo devedor. O valor estipulado neste campo B.1 será atualizado anualmente conforme o saldo devedor.

C – Valor Total dos Encargos Mensais: **R\$ 997,29** (novecentos e noventa e sete reais e vinte e nove centavos).

D – Índice de Atualização:

IPCA – Índice de Preços ao Consumidor Amplo (variação anual positiva).

E – Participação de Cada Comprador, para efeito de Indenização do Seguro:

Titular : LUAN HENRIQUE ANDRE - 0% (zero por cento).

6 – Ressalvas:

- Todos os Impostos e Emolumentos de Registro de Imóveis Incidentes sobre esse Instrumento de Contrato serão de responsabilidade do Comprador.
- Não foi contratado nenhum tipo de seguro sobre o instrumento desse contrato.

B – Cláusulas e Condições

Pelo presente instrumento particular com força de escritura pública, nos termos do artigo 38 da Lei n. 9.514, de 20 de novembro de 1997, a **VENDEDORA** e o **COMPRADOR** este assim doravante denominado independentemente do número ou gênero de pessoas que participem deste Instrumento como **COMPRADOR(ES)** e qualificados no **Quadro Resumo**, tem entre si, certo, ajustada e contratada a **Venda e Compra do imóvel** descrito no Campo **3-A.** do Quadro Resumo, a prazo, com simultânea transferência da propriedade resolúvel do mesmo imóvel, como garantia de **Alienação Fiduciária** constituída, tudo subordinado às **Cláusulas e Condições** adiante consignadas e às remissões feitas aos campos do **Quadro Resumo**.

1. Da Venda e Compra

1.1. A **VENDEDORA** é senhora legítima proprietária e possuidora do imóvel descrito no campo **3-A** do **Quadro Resumo**, livre de ônus real de qualquer natureza, hipotecas legais ou convencionais, dúvidas ou dívidas de encargos fiscais.

1.2. A **VENDEDORA**, neste ato, **vende** ao **COMPRADOR**, como de fato vendido tem, pelo preço referido no campo **4-A** do **Quadro Resumo**, o imóvel descrito e caracterizado no campo **3-A** do **Quadro Resumo**, cedendo e transferindo ao mesmo **COMPRADOR** o domínio e a posse direta que exercia sobre esse mesmo imóvel, para que o mesmo possa usar e gozar como seu que fica sendo, prometendo ela, **VENDEDORA**, por si, seus herdeiros e sucessores a qualquer título, fazer a presente venda sempre boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção de direito na forma da Lei.

1.2.1 O **COMPRADOR** declara conhecer *in loco* o imóvel descrito no campo **3-A** do **Quadro Resumo**, quanto a sua posição e demarcação no terreno do empreendimento e o aceita na conformação em que se encontra, sem nenhuma restrição.

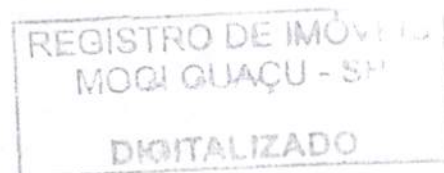
1.2.2 A **VENDEDORA** se obriga a executar, exclusivamente às suas expensas, no loteamento "**Jardim Sakaida**", nos prazos fixados pela Prefeitura Municipal de Mogi Guaçu, SP, os seguintes serviços e obras de infraestrutura:

I – executar, antes do início da comercialização dos lotes:

- a) -demarcação dos lotes e áreas públicas;
- b) -terraplenagem das ruas e áreas públicas;

II – executar, no prazo de 24 (vinte e quatro) meses:

- a)-rede distribuidora de água potável (padrão SAMAE);
- b)-ligação da rede com a existente (padrão SAMAE);
- c)-ligação da rede distribuidora de água potável aos ramais domiciliares de todos os lotes de terrenos, até atingir a área destinada ao passeio público ou que a rede seja construída no próprio passeio (padrão SAMAE);
- d)-fornecimento ao SAMAE de quantidade de hidrômetros igual ao número de lotes (padrão SAMAE);
- e)-rede coletora de esgoto (padrão SAMAE);
- f)-ligação de rede coletora de esgoto aos ramais domiciliares de todos os lotes de terrenos, até atingir a área destinada ao passeio público ou que a rede seja construída no próprio passeio (padrão SAMAE);
- g)-emissário de esgoto se necessário for;
- h)-rede de iluminação pública (padrão da concessionária local);
- i)-rede de energia elétrica domiciliar (padrão da concessionária local);
- j)- guias e sarjetas (padrão SOV);



Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

- k)-rede de drenagem de águas pluviais (padrão SOV)
- l)-pavimentação asfáltica (padrão SOV)
- m)-confecção de placas de identificação das ruas e avenidas do loteamento, após terem recebido denominação oficial (padrão SOV)
- n)- projeto de Arborização conforme aprovado, devendo ser solicitado o acompanhamento da Secretaria da Agricultura, Abastecimento e Meio Ambiente (SAAMA)
- o)-infraestrutura em todas as interligações viárias do empreendimento com o arruamento já existente, inclusive pavimentação, guias e sarjetas

A **Vendedora** declara que todo o loteamento possui sistema eficiente de acessibilidade para pessoas portadoras de necessidades especiais e com capacidade de locomoção reduzida, relativas à mobilidade, guias rebaixadas, rampas, corrimões e outros itens de facilitação e de segurança, conforme disposto nas Leis ns. 10.098/2000 e 13.146/2015.

1.2.3 O COMPRADOR declara ter ciência que o lote de terreno ora compromissado somente poderá receber construções depois da execução das obras de infraestrutura elencadas no item 1.2.2 acima.

1.2.4 O COMPRADOR assume expressamente, além das obrigações já definidas no presente instrumento, as seguintes obrigações:

a) - Respeitar e cumprir os dispositivos da Lei nº 6.766, de 19.12.79, alterada pela Lei 9.785, de 29.01.99, e demais dispositivos legais em vigor aplicáveis à espécie, regulamentos ou portaria urbanas das autoridades competentes a que estiver sujeito o imóvel aqui vinculado.

b) - Defender o imóvel das turbações de terceiros e mantê-lo sempre em perfeitas condições de limpeza, executando no mesmo todas as obras que forem exigidas pelos poderes públicos.

c) - Pagar todas as despesas, impostos, taxas e encargos que incidam ou venham a incidir sobre a presente transação e este Contrato.

d) - Pagar nos devidos prazos, todos os impostos, taxas e demais contribuições que recaírem, a partir desta data, sobre o terreno vendido ou sobre as benfeitorias que nele realizar, respeitadas as disposições legais, ainda que lançados em nome da **VENDEDORA**.

e) - Não permitir que sejam erguidos, no terreno, barracões de madeira utilizados como habitação e não realizar instalações de esgotos ou de águas servidas que afetem os lotes vizinhos.

f) - Comunicar, por carta protocolada, à **VENDEDORA** seu novo endereço todas as vezes que mudar de residência.

g) - Não executar no imóvel qualquer movimentação de terras que o prejudique, ou aos imóveis vizinhos.

h) - Observar e acatar todas e quaisquer exigências ou formalidades determinadas pelos poderes públicos relativamente a benfeitorias, obras ou construções que realizar no imóvel, notadamente no que diz respeito às leis e posturas municipais.

i) - Não construir, no terreno ora vendido, edificações que não sejam de alvenaria e destinadas a outros fins que não sejam aqueles aprovados pela Prefeitura Municipal de Mogi Guaçu.

j) - Não obstruir o leito carroçável das vias públicas, com qualquer tipo de material, seja ele de construção, entulho ou lixo de qualquer espécie.

1.2.5 A **VENDEDORA** e o **COMPRADOR** declaram, expressamente, que dispensam a certidão negativa de débitos municipais, responsabilizando-se solidariamente, até a data de assinatura do presente instrumento, por quaisquer débitos porventura existentes sobre o imóvel descrito no campo 3-A acima.

2. Do Preço, Forma de Pagamento e de Reajustamento das Prestações.

2.1. Do preço ajustado para a venda e compra, estipulado no campo **4-A** do **Quadro Resumo**, o **COMPRADOR** já pagou até a presente data o valor mencionado no campo **4-A.1** do **Quadro Resumo**, restando o saldo constante do campo **4-D** do **Quadro Resumo** ao qual foram incluídos os valores referentes às despesas com o **ITBI** e com os emolumentos de Cartório, cujo montante o **COMPRADOR** reconhece como sua dívida líquida, certa e exigível, dela confessando-se devedor da **VENDEDORA** e obrigando-se a efetuar seu pagamento integral nos valores e vencimentos fixados nos campos acima referidos, pagamentos esses que serão efetuados à **VENDEDORA**, conforme estabelecido no campo **4-D-1** e **D.2** do **Quadro Resumo**.

2.1.1. O pagamento do preço da presente compra e venda constantes do campo **4-D**, do **Quadro Resumo**, será pago pelo **COMPRADOR** à **VENDEDORA**, a prazo, conforme estabelecido no campo **4-D.2** e **5-D** do **Quadro Resumo**.

2.1.2. É ainda 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**, caso essas não tenham sido incorporadas no financiamento.

2.1.3. Além das despesas acima, constitui encargo do **COMPRADOR** o pagamento mensal das apólices de seguro contra risco de morte e invalidez permanente e danos físicos ao imóvel, na forma da **Cláusula 7**, abaixo, e nos valores constantes no campo **5-B** do **Quadro Resumo**, bem como do Cadastro, no valor estabelecido no campo **4-C.3** do **Quadro Resumo**.

2.2. O preço e as parcelas a serem pagas, 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**, a contar da presente data até o efetivo pagamento de cada uma e até a última parcela do preço do imóvel ora comprometido à venda.



- 2.2.1. Fica expressamente avençado que na hipótese de extinção ou falta de publicação do **IPCA**, a atualização monetária permanecerá em pleno vigor e o reajustamento será efetuado pelos seguintes índices alternativos, respeitada a ordem em que são citados, tomando-se o índice anterior para o fim aqui visado obedecida a seguinte ordem:
- a) - IPC/FIPE,
 - b) - IVC/DIEESE
- 2.2.2. 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.
- 2.2.3. Cada vez que decorrer atraso na publicação do **IPCA** 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.
- 2.3. 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.
- 2.4. Sendo admitida periodicidade inferior à prevista neste contrato 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.
- 2.5. Fica condicionado o pagamento de qualquer prestação à liquidação das obrigações que já estiverem vencidas.
- 2.6. Todos os pagamentos devidos à **VENDEDORA**, previstos no presente **Contrato**, serão efetuados em horário comercial, nos locais por ela indicados, ou mediante boletos bancários previamente enviados ao **COMPRADOR**. Fica estabelecido que a falta de recebimento do aviso de vencimento não exime o **COMPRADOR** de efetuar qualquer dos pagamentos previstos no presente **Contrato**, nem constitui justificativa para atraso em sua liquidação.
- 2.7. Em face do avençado quanto a preço, prestações, reajustes, correções, resíduos, etc., o pagamento de qualquer prestação, corrigida de maneira

8
6

diversa da estabelecida neste contrato, inclusive perante terceiros autorizados a recebê-las, não implicará na quitação do respectivo débito. 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.

2.8. A tolerância da **VENDEDORA** ou de seus prepostos, no recebimento de qualquer prestação ou encargo, de maneira diversa da estabelecida neste **Contrato** não poderá ser invocada como precedente ou novação, e sim decorrência de mera liberalidade. 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.

2.9. 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 neste contrato, 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**.

2.10. 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**.

2.11. É condição essencial do presente financiamento 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.

2.12. O COMPRADOR declara que o imóvel, ora adquirido, destina-se a fins residenciais.

3. Da Impontualidade

3.1. 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 conseqüente 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.

4. DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

4.1. Como garantia do integral pagamento do principal, juros, multa, custas, honorários advocatícios e quaisquer outras importâncias que venham a acrescer à dívida nos termos deste contrato, o **COMPRADOR**, doravante denominado **DEVEDOR**, este assim doravante denominado independentemente do número ou do gênero de pessoas que participem deste **Instrumento** como **COMPRADOR(ES)**, em tudo o que disser respeito à dívida e à alienação fiduciária, neste ato, aliena(m) à **VENDEDORA**, doravante denominada simplesmente **CREDORA** em tudo que disser respeito ao crédito e à alienação fiduciária, o imóvel descrito no campo **3-A do QUADRO RESUMO**, alienação essa que é feita em caráter fiduciário, abrangendo futuras acessões, melhoramentos e benfeitorias que vierem a ser efetuadas ou incorporadas ao mesmo, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº. 9.514, de 1997.

4.1.1. Por força deste contrato, 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.

4.2 Enquanto adimplente, fica assegurado ao **DEVEDOR** a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária.

18

10

6

4.3 A garantia fiduciária ora contratada abrange o imóvel identificado no **QUADRO RESUMO** e todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas e permanecerá pelo tempo necessário ao integral pagamento do saldo devedor, reajustado, e seus encargos, e até que o **DEVEDOR** cumpra integralmente todas as demais obrigações relativas ao contrato e ao imóvel, 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.

4.4. Como alienante, em caráter fiduciário, o DEVEDOR:

- a) se pessoa física, declara não estar sujeito à apresentação da CND-INSS, por não ser contribuinte desse órgão;
- b) se pessoa física, solteira, viúva, divorciada ou separada judicialmente, declara, sob responsabilidade civil e criminal, que o imóvel aqui objetivado não foi adquirido na constância de união estável prevista na Lei nº 9.278, de 10/05/96, razão pela qual é seu único e exclusivo proprietário; caso contrário, tem eficácia o disposto no item 4.5 abaixo;
- c) se pessoa jurídica, apresenta, neste ato a Certidão de Quitação de Tributos Federais e à Dívida Ativa da União-SRF.

4.5. Não se verificando a hipótese da alínea “b” da cláusula 4.4 supra, comparece, neste ato, a(o) companheira(o) do(a) **DEVEDOR**, qualificada(o) no intróito, com quem vive em regime de união estável, dando sua integral anuência à alienação fiduciária em garantia, sem que tal concordância tenha qualquer reflexo de caráter registrário, pois não infringidos os princípios da especialidade subjetiva e da continuidade.

4.6. Mediante o registro do contrato de alienação fiduciária, ora celebrado, estará constituída a propriedade fiduciária em nome da **CREDORA**, e efetiva-se o desdobramento da posse, tornando-se o **DEVEDOR** possuidor direto e a **CREDORA** possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fiduciária.

4.6.1 A posse direta de que fica investido o **DEVEDOR** manter-se-á enquanto este se mantiver adimplente, obrigando-se o mesmo a manter, conservar e guardar o imóvel, pagar pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel.

4.6.2 Se a **CREDORA** vier a pagar algum dos encargos inerentes ao imóvel ou à garantia, o **DEVEDOR** deverá reembolsá-la dentro de trinta (30) dias, contados do recebimento de sua comunicação, sendo aplicáveis as mesmas penalidades para casos de inadimplemento.

4.7. O **DEVEDOR** compromete-se a manter o imóvel alienado, em perfeito estado de segurança e habitabilidade, bem como a fazer às suas custas, dentro do prazo da notificação que lhe(s) for feita, as obras e os reparos julgados necessários, ficando vedada a realização de qualquer obra de modificação ou

acréscimo, sem o prévio e expresso consentimento da **CREDORA**. O cumprimento desta obrigação poderá ser fiscalizado pela **CREDORA**, obrigando-se o **DEVEDOR** a permitir o ingresso de pessoa credenciada a executar as vistorias periódicas.

- 4.8. No caso de mora superior a 30 (trinta) dias no pagamento de qualquer das prestações, de acordo com o art. 26, § 2º, da Lei nº 9.514, de 1997, o **DEVEDOR** será intimado a satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, com os juros convencionais, multa, penalidades e demais encargos contratuais ou encargos legais, inclusive tributos imputáveis ao imóvel, além das despesas com a cobrança e de intimação.
- 4.9. A intimação obedecerá ao seguinte procedimento:
- a) a intimação será requerida pela **CREDORA**, ou seu cessionário, ao Oficial do Registro de Imóveis, indicando o valor vencido e não pago e penalidades moratórias;
 - b) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localizar o imóvel, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do imóvel, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo Correio, com aviso de recebimento;
 - c) a intimação será feita pessoalmente ao **DEVEDOR**, ou a seu representante legal ou a procurador regularmente constituído;
- c.1) se o destinatário da intimação se encontrar em local incerto e não sabido, 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 durante 3 (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, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital. (Lei 13.043/2014).
- 4.10. Purgada a mora, convalerá o contrato de alienação fiduciária.
- 4.11. Na hipótese do **DEVEDOR** não purgar a mora no prazo assinalado, o Oficial do Registro de Imóveis certificará esse fato e, diante da comprovação do recolhimento do imposto de transmissão inter vivos – ITBI, registrará a consolidação da propriedade em nome da **CREDORA**, nos termos do artigo 26 da Lei nº. 9.514, de 20.11.97, com a redação que lhe foi dada pela Lei 10.931 de 02 de agosto de 2.004.
- 4.12. Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, a **CREDORA**, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo 26 da Lei nº. 9.514, de 20.11.97, promoverá público leilão para a alienação do imóvel, nos termos do artigo 27 da mesma Lei, abaixo transcrito:

- a) Se, no primeiro público leilão, o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado no item 4-B do **QUADRO RESUMO**, reajustado, na forma do inciso VI do art. 24 da Lei 9.514, de 20/11/97, será realizado o segundo leilão, nos quinze dias seguintes.
- b) No segundo leilão, 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, e das contribuições condominiais.
- c) Para os fins do disposto nesta cláusula, 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 custas de intimação e as necessárias à realização do público leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro, além de contribuições devidas ao condomínio de utilização (valores vencidos e não pagos à data do leilão), na hipótese de o imóvel ser unidade autônoma integrante de condomínio especial; mensalidades (valores vencidos e não pagos à data do leilão) devidas a associação de moradores ou entidade assemelhada, se o imóvel integrar empreendimento com tal característica; despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso; IPTU, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso; taxa diária de ocupação, fixada em 0,033% sobre o valor do imóvel, atualizado pelo mesmo índice aqui pactuado, e devida desde o primeiro dia subsequente ao da consolidação da plena propriedade na pessoa da CREDORA; qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela CREDORA em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia ao DEVEDOR; custeio dos reparos necessários à reposição do imóvel em idêntico estado de quando foi entregue ao DEVEDOR, a menos que ele já o tenha devolvido em tais condições a CREDORA ou ao adquirente no leilão extrajudicial; imposto de transmissão e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pela CREDORA, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento do DEVEDOR; outros encargos devidos na forma do presente instrumento.

- d) Nos cinco dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, a CREDORA entregará ao devedor a importância que sobejar, considerando-se nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos de que tratam os itens "b" e "c" acima, fato esse que importará em recíproca quitação, não se aplicando o disposto na parte final do art. 1.219 do Código Civil.
- e) Se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor referido no item b acima, considerar-se-á extinta a dívida e exonerado a CREDORA da obrigação de que trata o item d acima.
- f) Na hipótese de que trata o item "e" acima, a CREDORA, no prazo de cinco dias a contar da data do segundo leilão, dará ao DEVEDOR quitação da dívida, mediante termo próprio.
- g) 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

REGISTRO DE IMÓVEIS
MOGI GUAÇU - SP

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.

- h) 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.
- 4.12.1 Os públicos leilões serão anunciados mediante edital único, com prazo de dez dias contados do primeiro anúncio, publicado por três dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do imóvel ou em outro jornal de comarca de fácil acesso, se no local do imóvel não houver circulação diária de jornal.
- 4.12.2 A **CREDORA**, já como titular do domínio pleno do imóvel, em razão da consolidação, transmitirá seu domínio e posse, direta e/ou indireta, ao licitante vencedor.
- 4.12.3 A **CREDORA** manterá, em seus escritórios, à disposição do **DEVEDOR**, a correspondente prestação de contas pelo período de doze (12) meses, contados da realização do(s) leilão(ões).
- 4.12.4 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, constante do campo **4-B do QUADRO RESUMO**, 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.
- 4.12.5 O **DEVEDOR** deverá desocupar o imóvel até a data da realização do primeiro público leilão, conforme prevista na alínea "a" acima, deixando-o livre e desimpedido de pessoas e coisas, podendo esse prazo ser prorrogado exclusivamente pela **CREDORA**.
- 4.12.6 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 art. 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 neste contrato.

4.12.7 Se o imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com prazo de trinta dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito da **CREDORA**, devendo a denúncia ser realizada no prazo de noventa dias a contar da consolidação da propriedade pela **CREDORA**.

4.12.8 Responde o **DEVEDOR** 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 a **CREDORA**, nos termos desta cláusula, até a data em que a **CREDORA** (ou seus sucessores) vier a ser imitada na posse.

5. DA CESSÃO DOS CRÉDITOS DA CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO E DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

5.1. Fica reservado a **CREDORA** o direito de ceder ou caucionar a terceiros, no todo ou em parte, os direitos creditórios decorrentes deste instrumento, independente de aviso ou concordância do **DEVEDOR**, subsistindo todas as cláusulas desta escritura em favor do cessionário.

5.1.1 As despesas bancárias decorrentes do recebimento das parcelas serão de responsabilidade do **DEVEDOR**.

5.2. O crédito ora constituído poderá servir de lastro para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI, de Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI ou outros títulos, consoante o disposto na Lei 9.514, de 20.11.97, na Lei 10.931/2004 e respectivas alterações.

6. DOS SEGUROS

6.1. O **DEVEDOR** contrata neste ato os seguros para cobertura dos riscos de morte e invalidez permanente e danos físicos ao imóvel, obrigando-se a pagar os respectivos prêmios, com reajustes idênticos aos contratados neste instrumento, juntamente com as prestações mensais, nos valores constantes do campo **5-B** do **QUADRO RESUMO**.

6.2. Se, por inobservância do **DEVEDOR** quanto aos prazos e procedimentos de comunicação e/ou comprovação dos sinistros, cuja cobertura venha a ser reconhecida pela Seguradora, esta desembolsar indenização em valor insuficiente à quitação do saldo devedor, ficará o mesmo obrigado à efetiva liquidação daquele saldo perante a **CREDORA**.

6.3. O **DEVEDOR** igualmente responderá por revisões das taxas dos seguros contratados, caso venham a ser alteradas no curso do pagamento da dívida, obrigando-se pelos valores que resultarem, sem prejuízo dos reajustes referidos na cláusula 6.1 acima.

6.4. A indenização do seguro, que vier a ser devida, na hipótese de morte ou invalidez permanente, será apurada proporcionalmente à participação de cada **OUTORGADO**, conforme mencionado no campo **5-E** do **QUADRO RESUMO**.

REGISTRO DE IMÓVEIS
MUNICÍPIO DE GUARUJÁ - SP
DIGITALIZADO

7. DAS DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DO DEVEDOR

7.1. O DEVEDOR :

- a) 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;
- b) se obriga por si, seus herdeiros e sucessores a qualquer título pelo inteiro cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento;
- c) apresenta as guias de recolhimento do imposto de transmissão de bens imóveis e de direitos a eles relativos, devido à Prefeitura Municipal local, anexa ao presente;
- d) vistoriou o imóvel objeto desta transação e o encontrou desocupado e em perfeita ordem e condições de higiene e habitabilidade;
- e) a VENDEDORA e o COMPRADOR/DEVEDOR declaram que dispensam a apresentação das certidões previstas na Lei nº 7.433/85 e seu regulamento Decreto nº. 93.240/86, inclusive as certidões fiscais e de feitos ajuizados na esfera cível e trabalhista;
- f) se obriga a comunicar, por carta protocolizada a **CREDORA**, seu novo endereço todas as vezes que mudar de residência.

8. DO VENCIMENTO ANTECIPADO

8.1. Para todos os efeitos de direito, a dívida se vencerá antecipadamente, com a totalidade de seus encargos, podendo a **CREDORA** exigir o seu pronto pagamento, independente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, nos casos previstos em lei e ainda:

- 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 expresso 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 expresso 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 o **DEVEDOR** não mantiver o imóvel alienado fiduciariamente em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade;
- e) se for ajuizada a ação de execução ou de qualquer medida judicial que afete o imóvel dado em garantia;
- f) se desfalcando a garantia em virtude da ocultação de fatos, que possam deteriorar ou depreciar o imóvel, e o **DEVEDOR** não a reforçar;
- g) se o **DEVEDOR** tornar-se insolvente, ou como comerciante, requerer concordata ou vier a falir;
- h) se o **DEVEDOR** deixar de pagar, nas épocas próprias, todos os impostos, taxas, multas, despesas de condomínio se houver, laudêmio, foro ou quaisquer outras obrigações fiscais e/ou particulares, que

recaiam ou venham a recair direta ou indiretamente sobre o imóvel alienado fiduciariamente;

- i) se o **DEVEDOR**, quando exigido, deixar de apresentar a **CREDORA** os comprovantes dos pagamentos concernentes às obrigações mencionadas na alínea anterior;
- j) se houver desapropriação, total ou parcial, do imóvel alienado fiduciariamente;
- k) se houver infração de qualquer das cláusulas constantes do presente contrato.

8.2. 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, excetuando-se o disposto na alínea "j", acima.

9. DO REGISTRO

9.1. Fica autorizado o registro do presente contrato pelo Registro de Imóveis competente, correndo todos os custos exclusivamente por conta do **DEVEDOR**.

10. DOS MANDATOS

10.1. O **DEVEDOR**, em caráter irrevogável, como condição do negócio, na forma o art. 684 do Código Civil Brasileiro, nomeia e constitui a **CREDORA** sua bastante procuradora, até a solução total da dívida, com amplos, gerais e irrevogáveis poderes para, em juízo ou fora dele, no caso de desapropriação total ou parcial do imóvel objeto da garantia, representá-lo no respectivo processo, recebendo inclusive a primeira citação, receber e dar quitação da indenização correspondente, concordar ou não com o valor de avaliação do imóvel, efetuar levantamento de depósitos judiciais, representá-lo, onde for necessário, constituir advogados com a cláusula "ad judicium", para agir em qualquer juízo, instância ou tribunal, com todos os poderes para o foro em geral, podendo substabelecer o presente no todo ou em parte. O **DEVEDOR** constitui também a **CREDORA** sua bastante procuradora, com poderes irrevogáveis até a solução da dívida, para representá-lo nas repartições públicas federais, estaduais e municipais, cartórios em geral e de registros imobiliários, autarquias, bancos, companhias de seguro, instituições financeiras em geral, inclusive Banco Central do Brasil e Caixa Econômica Federal e demais entidades públicas ou privadas e sociedades de economia mista, e ainda para assinar escritura de rratificação, tudo relacionado com o presente instrumento e com a Alienação Fiduciária nele contida, registros, taxas, desapropriações, recuos ou investiduras, retificações na descrição do imóvel, podendo pagar, receber seguros no caso de sinistro, receber impostos e taxas quando devolvidos pelas repartições, passar recibos, dar quitação, requerer, impugnar, concordar, recorrer, desistir, enfim praticar todo e qualquer ato necessário ao desempenho deste mandato, inclusive substabelecer.

10.2. Sendo mais de um **DEVEDOR**, ou ainda marido e mulher, um constitui o outro seu bastante procurador, para o fim especial de receber citação, intimação,

REGISTRO DE IMÓVEIS
MOGI GUAÇU - SP

DIGITALIZADO

interpelação, notificações e avisos de cobrança oriundos de processo de execução judicial ou extrajudicial, bem como para representação em rerratificações, alterações e/ou reformulações contratuais, sendo este mandato outorgado em caráter irrevogável, nos termos do art. 684 do Código Civil, como condição dos negócios aqui pactuados, até solução final da dívida.

- 10.3. Caso venha ocorrer a cessão dos direitos creditórios objeto do presente instrumento, os poderes ora constituídos serão substabelecidos aos respectivos cessionários.

11. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

- 11.1. No caso de desapropriação, parcial ou total, do imóvel alienado fiduciariamente, a **CREDORA** receberá do poder expropriante a indenização correspondente, imputando-a na solução da dívida e colocando o saldo devedor, se houver, à disposição do **DEVEDOR**. Se a indenização for inferior à dívida, a **CREDORA** receberá do **DEVEDOR** a diferença correspondente.
- 11.2. A não utilização pelas partes de qualquer dos direitos assegurados neste contrato ou na legislação em vigor, não constituirá perdão, renúncia, novação ou alteração do pactuado, não devendo ser interpretado como desistência de ações futuras. Qualquer tolerância por qualquer das partes 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 previstas 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.
- 11.3. Para efeitos fiscais e de registro, as partes declaram que o preço certo e ajustado, para a venda e compra, é o constante do campo **4-A** do **QUADRO RESUMO**.
- 11.4. Para os efeitos de venda em público leilão, o imóvel objeto da Alienação Fiduciária fica avaliado pelo valor declarado no campo **4-B** do **QUADRO RESUMO**, que será corrigido pelos mesmos índices de atualização previstos neste instrumento, reservando-se a **CREDORA** o direito de proceder nova avaliação, a qualquer tempo.
- 11.5. A **VENDEDORA** apresenta a Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais e à Dívida Ativa da União, Administrados pela Secretaria da Receita Federal, anexa ao presente.
- 11.6. O **DEVEDOR** se responsabiliza pelas seguintes declarações, que consubstanciam condições prévias à assinatura do contrato, obrigando-se a comprová-las se e quando solicitado pela **CREDORA**: a) inexistência de responsabilidade oriunda de tutela, curatela ou testamentária porventura a seu cargo; b) inexistência de débitos fiscais, protestos cambiais ou quaisquer ações contra si ajuizadas que possam afetar os direitos da **CREDORA**; c) veracidade das informações sobre sua identidade, estado civil, nacionalidade, profissão, endereço, cadastro fiscal e econômico-financeiro; d) em se tratando

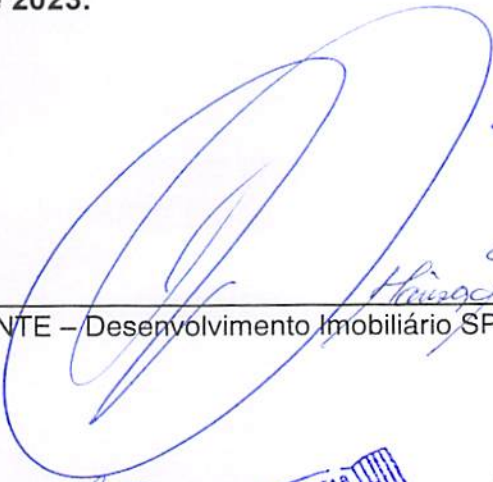
de imóvel integrante de condomínio, estão quitadas todas as suas obrigações condominiais relativas ao mesmo, existentes até a presente data.

11.7. Fica eleito o foro da Comarca de Mogi Guaçu, Estado de São Paulo, situação do imóvel para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste instrumento, renunciando as partes 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.

E assim por estarem as partes justas e contratadas, assinam o presente em 03 (três) vias de igual teor e forma, juntamente com as testemunhas abaixo.

Mogi Guaçu, 21 de março de 2023.

VENDEDORA/CREDORA:



CONSULCASA VINTE – Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.

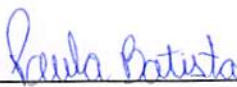
COMPRADOR/DEVEDOR


Luan Henrique André

"Emitida DOI - Declaração sobre
operação imobiliária - conforme
IN/SRF - vigente"

TESTEMUNHAS


Érica de Almeida Santos
CPF: 325.336.498-48
RG: 43.232.530-X SSP/SP


Paula Batista
CPF: 465.360.828-85
RG: 53.501.669-4 SSP/SP

2º TABELÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS DE MOGI GUAÇU
R. JOSÉ COLOMBO, 152 - MOGI GUAÇU - SP - CEP 13840-065 - TEL. (11) 3861-1362
TABELÃO: WILSON D'AVILA BITENCOURT

RECONHECIDO POR SEMELHANÇA 3 FIRMA(S) COM VALOR ECONÔMICO DE:
IVAN RICARDO DE OLIVEIRA, LUAN HENRIQUE ANDRÉ E MARISA
APARECIDA AVALLA DE AVELLAR
MOGI GUAÇU, 12 de abril de 2023

BRUNA DAIANE DA SILVA SOUZA - ESCRIVENTE - CUIP/SP 33.75
Imp.:1404939 Selo(s): 0605AA-306647, 0605AA-200538

Colégio Notarial do Brasil - Início das Atividades - ANU/SP
112896
FIRMA
VALOR ECONÔMICO 1
C10605AA0306647

Colégio Notarial do Brasil - Início das Atividades - ANU/SP
112896
FIRMA
VALOR ECONÔMICO 2
C20605AA0200538

20
Mogi Guaçu, SP

REGISTRO DE IMÓVEIS
MOGI GUAÇU - SP
DIGITALIZADO

LD