



LIVRO Nº 0199-T
FOLHA Nº 119

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

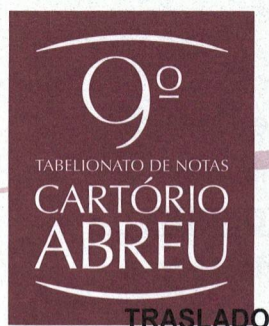
ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM PACTO ADJETO DE CONFISSÃO DE DÍVIDA E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA que fazem **HABITEC HABITAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA.** e **KEVININ DA SILVA COSTA**, na forma abaixo:

S A I B A M quantos esta escritura pública de compra e venda com pacto adjeto de confissão de dívida e alienação fiduciária em garantia virem que, aos 29 (vinte e nove) dias do mês de novembro do ano de 2019 (dois mil e dezenove), neste 9º Tabelionato de Notas, situado na Rua Professor Marciano Armond, nº 307, bairro Adrianópolis, nesta cidade de Manaus, Capital do Estado do Amazonas, República Federativa do Brasil, compareceram, de um lado, como **outorgante vendedora e credora fiduciária** **HABITEC HABITAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA.**, sociedade empresária limitada sediada nesta Capital, na Avenida Mário Ypiranga, nº 315, Sala 701-C, bairro Adrianópolis, inscrita no **CNPJ sob nº 14.484.294/0001-89**, com seu contrato social registrado na Junta Comercial do Estado do Amazonas - JUCEA sob nº 13200571070, em 04/10/2011, e sua 2ª alteração contratual registrada na referida Junta Comercial sob nº 20180474499, em 22/10/2018, com endereço eletrônico pricila@engeco.com.br, cujas cópias ficam arquivadas nestas Notas, neste ato representada por seus administradores **JOSÉ PORFÍRIO CHAGAS SALDANHA**, brasileiro, casado, engenheiro civil, nascido em 14/05/1961, filho de José Dantas Saldanha e Otilia Das Chagas Saldanha, portador da Carteira Nacional de Habilitação CNH nº 00583064142, expedida pelo DETRAN/AM em 04/04/2014, inscrito no **CPF/MF sob nº 044.510.858-45**, residente e domiciliado na Avenida Ephigênio Salles, nº 2477, Condomínio Ephigênio Salles, bairro Aleixo, nesta cidade, e **MAURY DO NASCIMENTO GUERREIRO**, brasileiro, divorciado, não mantém união estável conforme declara, engenheiro civil, nascido em 16/10/1959, filho de Mario Expedito Neves Guerreiro e Terezinha do Nascimento Guerreiro, portador da Cédula de Identidade nº 336.933, expedida pela SESEG/AM em 16/08/2012, inscrito no **CPF/MF**

sob nº 111.202.232-53, residente e domiciliado na Alameda Alaska, nº 1827, Apartamento 1201, Condomínio Barão do Rio, bairro Ponta Negra, nesta cidade; e de outro lado, como **outorgado comprador e devedor fiduciante** **KEVININ DA SILVA COSTA**, brasileiro, solteiro, não mantém união estável conforme declara, empresário, nascido em 06/07/2001, filho de Raimundo Divino Paiva Costa e Danielle Regina Oliveira da Silva, portador da Cédula de Identidade RG nº 62.629.225-6, expedida pela SSP/SP em 26/08/2019, inscrito no **CPF/MF sob nº 030.240.612-31**, residente e domiciliado na Rua Ribeira do Pombal, nº 90, bairro Jardim Presidente Dutra, Guarulhos/SP, ora de passagem por esta cidade, com endereço eletrônico kevn123@gmail. As partes, por si ou por seus representantes legais, foram identificadas documentalmente por mim **Ana de Fátima Abreu Chagas, Tabeliã**, de cuja capacidade para o ato dou fé. Então, pelas partes acima qualificadas me foi dito que tem entre si, certo, ajustado e contratado a compra e venda de imóvel urbano, a prazo, com simultânea transferência de propriedade resolúvel do mesmo bem imóvel, por constituição de alienação fiduciária como garantia do preço do referido bem, tudo subordinado às cláusulas e condições a seguir: **CLÁUSULA PRIMEIRA - DO IMÓVEL**

OBJETO: A **outorgante vendedora e credora fiduciária** é proprietária e legítima possuidora do seguinte **IMÓVEL: CASA nº 08, da Quadra "A", do Condomínio Residencial Vitta Club House, situado na Avenida Torquato Tapajós, nº 11.411, bairro Tarumã-Açú, segundo distrito imobiliário desta cidade**, contendo as seguintes dependências: varanda coberta, sala de estar/jantar, hall, suíte, banheiro da suíte, banheiro social, gabinete, quarto, cozinha e área de serviço, possuindo ainda: Área Real Privativa de Divisão Não Proporcional (casa): 72,95m²; Área Real Privativa de Divisão Não Proporcional (área livre de terreno): 160,21m²; Área Real Privativa da Unidade: 233,16m²; Área Real de Uso Comum de Divisão Proporcional (áreas comuns): 325,90m²; Área Real Global da Unidade: 559,06m²; Fração Ideal da Unidade: 0,005122. **Dito imóvel encontra-se devidamente descrito e caracterizado na matrícula sob nº 27.569, do Livro 2-RG, do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca.** **CLÁUSULA SEGUNDA - DA INEXISTÊNCIA DE ÔNUS REAIS E DE AÇÕES REAIS E PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS:** A **outorgante vendedora e credora fiduciária**, sem embargo da apresentação das certidões ao final mencionadas e sob as penas da lei, declara que não responde a ações reais e pessoais reipersecutórias e que o aludido imóvel encontra-se livre e desembaraçado de todo e qualquer ônus ou encargo real ou pessoal, judicial ou extrajudicial, dívidas, dúvidas, hipotecas de qualquer espécie, penhora, arresto, sequestro, foro ou pensão, locação a prazo fixo ou por tempo indeterminado, quite de impostos e taxas.

CLÁUSULA TERCEIRA - DA COMPRA E VENDA: Em cumprimento ao Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda celebrado em 06/11/2019, por esta escritura e na melhor forma de direito, a **outorgante vendedora e credora fiduciária VENDE a KEVININ DA SILVA COSTA**, pelo preço certo e previamente ajustado de **R\$**



TRASLADO



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO Nº 0199-T
FOLHA Nº 120

307.500,00 (trezentos e sete mil, quinhentos reais), o imóvel acima descrito e caracterizado, sendo que, até a presente data, já foi pago pelo **outorgado comprador e devedor fiduciante** o valor total de **R\$ 70.128,17 (setenta mil, cento e vinte e oito reais e dezessete centavos)**, pelo que a **outorgante vendedora e credora fiduciária** dá plena quitação, remanescendo o saldo devedor atual devedor atual **R\$ 237.371,83 (duzentos e trinta e sete mil, trezentos e setenta e um reais e oitenta e três centavos)**. **CLÁUSULA QUARTA - DA CONFISSÃO DE DÍVIDA:** O **outorgado comprador e devedor fiduciante**, por este instrumento, confessa dever à **outorgante vendedora e credora fiduciária**, em caráter irrevogável e irretratável, a quantia de **R\$ 237.371,83 (duzentos e trinta e sete mil, trezentos e setenta e um reais e oitenta e três centavos)**, que será quitada de forma parcelada, conforme pactuado e demonstrado no Aditivo ao Contrato Particular com Promessa de Venda e Compra de Imóvel Residencial sob Regime de Incorporação, datado de 12/11/2019, sendo as referidas parcelas reajustadas conforme variação do IGP-M - Índice Geral de Preços de Mercado, não negativo, publicado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, acrescidas com juros de 6,50% (seis virgula cinquenta por cento) ao ano, com as seguintes datas de vencimento e previsões de valores: **a) 120 (cento e vinte)** parcelas mensais, atualizáveis e sucessivas, no valor de R\$ 2.007,95 (dois mil, sete reais e noventa e cinco centavos) cada uma, vencendo-se a primeira em 20/12/2019, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, sendo a última prevista para 20/01/2030; **b) 10 (dez)** parcelas anuais, sucessivas e atualizáveis no valor de R\$ 10.799,08 (dez mil, setecentos e noventa e nove reais e oito centavos) cada uma, vencendo-se a primeira em 20/11/2020, e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes sendo a última parcela prevista para 20/11/2029; **c) 01 (uma)** parcela única, atualizável no valor de R\$ 51.649,56 (cinquenta e um mil, seiscentos e quarenta e nove reais e cinquenta e seis centavos), cujo o vencimento dar-se-a em 20/03/2025; **d) 01 (uma)** parcela única, atualizável no valor de R\$ 115.229,97 (cento e quinze mil e duzentos e vinte e nove reais e noventa e sete centavos), cujo o vencimento dar-se-a em 20/12/2029. **Parágrafo Único:** O mês base do reajuste é o de Agosto/2019, sendo utilizado o número índice referente a 90 (noventa) dias anteriores a data da assinatura

9º TABELIONATO DE NOTAS
Luana Natália Ramos Colares Bellan
Escritor Autorizada

do já mencionado Aditivo ao Contrato Particular com Promessa de Venda e Compra de Imóvel Residencial sob Regime de Incorporação, e 90 (noventa) dias anteriores a data de pagamento da parcela ou atualização ou vencimento. **CLÁUSULA QUINTA -**

DA ENTREGA DO IMÓVEL: A **outorgante vendedora e credora fiduciária** cede e transfere ao **outorgado comprador e devedor fiduciante**, após vistoria final, vistada por ambas as partes, a posse, o domínio, os direitos e as ações que exercia sobre o imóvel vendido, consoante às cláusulas e condições adiante estipuladas. **CLÁUSULA**

SEXTA - VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE PÚBLICO LEILÃO: R\$ 307.500,00 (trezentos e sete mil e quinhentos reais). O valor mencionado está posicionado na

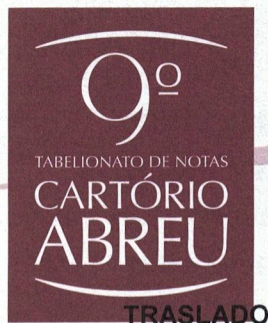
data de assinatura do presente contrato. A atualização desse valor será feita pela variação acumulada do índice pactuado que se verificar 90 (noventa) dias anteriores ao mês do mencionado Aditivo ao Contrato Particular com Promessa de Venda e Compra de Imóvel Residencial sob Regime de Incorporação firmado pelas partes acima qualificadas, e a 90 (noventa) dias do mês pretendido para excussão do imóvel.

Na ausência do IGP-M – Índice Geral de Preços do Mercado, calculado pela Fundação Getúlio Vargas e publicado pela Revista Conjuntura Econômica, poderão ser utilizados o IPCA do IBGE ou IPC da FIPE, **como índices substitutos no caso de extinção do IGP-M, ou ausência de publicação do índice.** **CLÁUSULA SÉTIMA - DO**

PARCELAMENTO DO SALDO DEVEDOR: **7.1** - Para pagamento de parte do preço do IMÓVEL o **outorgado comprador e devedor fiduciante**, doravante denominado somente **DEVEDOR**, obteve da **outorgante vendedora e credora fiduciária**, doravante denominada somente **CREDORA**, o parcelamento da quantia constante dos itens anteriores, nos termos das Leis nº 9.514/97 e nº 10.931/2004, que será pago por ele **DEVEDOR**, com todos os seus encargos, nas condições anteriormente estipuladas e de acordo com o Aditivo ao Contrato Particular com Promessa de Venda e Compra de Imóvel Residencial sob Regime de Incorporação mencionado acima. **7.2** - O **DEVEDOR**, tendo adquirido a propriedade e a posse plena do IMÓVEL objeto do presente instrumento, com parte do preço a ser pago de modo parcelado, se reconhece e se confessa devedor da **CREDORA** das parcelas acima relacionadas, e se obriga a pagá-las à **CREDORA**, com a atualização monetária e acrescidas de juros, conforme definido, através de Fichas de Compensação bancária ou de outra forma indicada pela **CREDORA**, em prestações mensais, nos valores, nas condições e nos prazos fixados na Cláusula Quarta da presente escritura. **7.3** - O **DEVEDOR** poderá, a qualquer momento, solicitar, por sua conta e risco, Financiamento Bancário, para quitar seu saldo devedor. **7.4** - O valor das prestações compreende a quantia destinada ao pagamento do Saldo Devedor, dos juros, despesas e encargos, tudo conforme indicado no **Aditivo ao Contrato Particular com Promessa de Venda e Compra de Imóvel Residencial sob Regime de Incorporação.** **CLÁUSULA OITAVA**

- DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO DO CONTRATO: **8.1** - A fim de preservar o equilíbrio econômico-financeiro e permitir a reposição integral do valor

9º TABELIONATO DE NOTAS
Luana Natália Ramos Colares Bellan
Escrevente Autorizada



TRASLADO



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

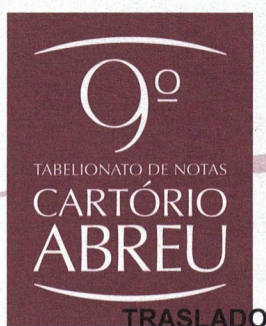
LIVRO Nº 0199-T
FOLHA Nº 121

correspondente ao Saldo Devedor no prazo pactuado, o **DEVEDOR** e a **CREDORA** convencionam, como condição essencial do presente negócio, que o Saldo Devedor e o valor de cada uma das prestações serão atualizados monetária e mensalmente, de acordo com o índice de atualização indicado, tomando-se como termo inicial a data de referência a de assinatura do Aditivo ao Contrato Particular de Venda e Compra de Imóvel Residencial sob Regime de Incorporação, firmado em 12/11/2019, e como termo final a data em que o **DEVEDOR** concluir o pagamento integral do preço.

CLÁUSULA NONA - DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA: 9.1 - O valor de pagamento das parcelas mensais de amortização, assim como do saldo devedor nominal serão atualizados monetariamente pela variação acumulada do indexador indicado, tomando-se como base o índice ocorrido 90 (noventa) dias antes da assinatura do contrato e o índice ocorrido 90 (noventa) dias antes a data de vencimento de cada uma das parcelas. **9.2** - Se o índice eleito for extinto ou considerado inaplicável a este contrato, as partes convencionam, desde já, que as prestações da reposição, vencidas e não pagas, e as vincendas, passarão, automaticamente e de pleno direito a ser atualizadas monetariamente de acordo com o índice que por disposição legal ou regulamentar vier a substituí-lo e que permita a viabilização jurídica e econômico-financeira da cessão do crédito e sua respectiva securitização. **9.3** - Na falta de disposição legal ou regulamentar indicando o índice substituto, serão utilizados automaticamente e de pleno direito, pela ordem de indicação, os índices substitutos anteriormente mencionados. **9.4** - Na hipótese de atraso na publicação e conhecimento do índice eleito, o **DEVEDOR** efetuará o pagamento da parcela conforme a última variação percentual publicada. Uma vez conhecida a variação do período, no mês imediatamente posterior será efetuado o acerto da diferença, para mais ou para menos, conforme o caso. **9.5** - As partes convencionam como condição do presente negócio, que, em face do princípio constitucional do respeito ao direito adquirido e ao ato jurídico perfeito, não se aplicará a este **Contrato** qualquer norma superveniente de congelamento ou deflação, total ou parcial, do Saldo Devedor e/ou do valor de cada prestação. **9.6** - Na hipótese de a **CREDORA** aceitar temporariamente, por mera liberalidade e sem que tal fato caracterize novação, o

9º TABELIONATO DE NOTAS
Luana Natália Ramos Colares Benevides
Escrevente Autorizada

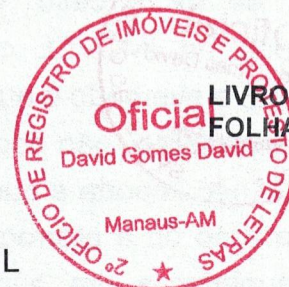
congelamento ou deflação do valor de algumas prestações, fica ajustado como condição do presente negócio, que: **a)** os índices de atualização monetária eleitos neste instrumento continuarão sendo computados a cada mês no Saldo Devedor, de modo que, se o valor correspondente a atualização não for computado, proporcionalmente no valor das prestações, os pagamentos feitos pelo **DEVEDOR** sem a correspondente atualização monetária mensal corresponderão a valor inferior ao que deveria ser pago, pois o somador dos valores da prestação sem atualização mensal será insuficiente para, no prazo fixado no **Contrato**, quitar o Saldo Devedor; **b)** a diferença a maior entre o valor de cada prestação atualizada monetariamente e o valor efetivamente pago, será cobrada pela **CREDORA** tão logo se encerre, de modo direto ou indireto, o congelamento ou deflação, acrescida dos juros contratuais; e **c)** a outorga de quitação pela **CREDORA**, total ou parcial, fica condicionada a apuração posterior do Saldo Devedor e seu respectivo pagamento pelo **DEVEDOR**, ainda que não haja ressalva expressa no recibo ou boleto bancário. **9.7 - O DEVEDOR** poderá efetivar amortizações antecipadas, cujo valor somente poderá ser aplicado na redução do prazo contratual, ficando convencionado que o valor de cada amortização antecipada deverá corresponder ao valor necessário a redução de, no mínimo, 01 (um) mês do prazo estabelecido para o pagamento parcelado e sempre em valores equivalentes a prestações inteiras. **9.7.1** O pedido de amortização antecipada deverá ser formalizado com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência. **9.8 -** Toda amortização antecipada, total (liquidação antecipada) ou parcial (amortização extraordinária), deverá ser efetuada na data de vencimento da primeira prestação vencível após a solicitação apresentada pelo **DEVEDOR**. **9.9 - O DEVEDOR** não poderá pagar qualquer prestação do Saldo Devedor enquanto não tiverem sido pagas e quitadas aquelas vencidas anteriormente. Se tal fato ocorrer, o pagamento será imputado na liquidação ou amortização da primeira prestação vencida e não paga. **9.10 -** O recibo de pagamento da última prestação vencida não presume quitação das prestações anteriores. **CLÁUSULA DÉCIMA - DO INCONTROVERSO:** **10.1 - O DEVEDOR** tem ciência de que, de acordo com o artigo 50 da Lei nº 10.931/2004, são devidos os pagamentos das parcelas não controvertidas, mesmo na hipótese de proposição de algum procedimento judicial, nos vencimentos estabelecidos no presente instrumento, sendo o seu inadimplemento causa para a execução da Dívida, na forma da legislação aqui aplicada. **10.2 - O DEVEDOR** tem ciência, ainda, de que são de suas responsabilidades os pagamentos dos impostos, taxas, cotas condominiais, bem assim, todos os demais encargos relacionados ao IMÓVEL e de que, nos termos do artigo 49 da Lei nº 10.931/2004, em caso de ação judicial relativa ao presente negócio, o juiz poderá cassar liminar ou decisão antecipatória de mérito que eventualmente tenha deferido, caso o **DEVEDOR** não pague tempestivamente tais impostos, taxas e demais encargos. **10.3 - O DEVEDOR** obriga-se a apresentar Apólice de Seguro para cobertura de danos físicos ao imóvel, e de quitação, no caso



TRASLADO



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO Nº 0199-T
FOLHA Nº 122

de falecimento natural ou acidental do **DEVEDOR**, de forma a garantir integralmente a quitação do saldo devedor da unidade, em caso de sinistro. **CLÁUSULA DÉCIMA-PRIMEIRA - DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA:** **11.1** - Em garantia do pagamento do Saldo Devedor do preço de compra, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais ou legais, o **DEVEDOR** aliena à **CREDORA**, em caráter fiduciário, o **IMÓVEL** descrito na Cláusula Primeira, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514, de 20/11/1997, com as alterações introduzidas pela legislação subsequente relativa à matéria. **11.2** - 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 do Saldo Devedor, garantia essa que permanecerá íntegra até que o **DEVEDOR** cumpra a totalidade das demais obrigações contratuais e legais vinculadas ao presente negócio. **11.3** - Por força deste Contrato o **DEVEDOR** cede e transfere à **CREDORA**, sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta do **IMÓVEL**, reservando-se a posse direta na forma da lei, e obriga-se, por si e por seus sucessores, a fazer a alienação fiduciária sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção. **11.4** - O **DEVEDOR** concorda e está ciente de que o crédito da **CREDORA** poderá ser cedido ou transferido, no todo ou em parte, a terceiros, hipótese em que a propriedade fiduciária do **IMÓVEL** objeto da garantia será transmitida à nova credora, ficando esta sub-rogada em todos os direitos, ações e obrigações, inclusive seguros. O **DEVEDOR** autoriza que a **CREDORA** e/ou sua cessionária empenhem e/ou caucionem a terceiros os créditos decorrentes deste contrato. Neste caso o **DEVEDOR** se compromete a assinar a documentação necessária à transferência e cessão/penhor/caução dos créditos, autorizando, desde logo, a **CREDORA** a anuir em seu nome nessas operações. **11.5** - O **DEVEDOR** compromete-se a manter-se na posse do **IMÓVEL**, bem como a mantê-lo em perfeito estado de segurança e habitabilidade e a fazer, às suas custas, dentro do prazo da notificação que lhe for feita, as obras e os reparos julgados necessários, que resultem de eventos não cobertos pela apólice de seguro, ficando vedada a realização de qualquer obra de modificação ou acréscimo, sem o prévio consentimento da

9º TABELIONATO DE NOTAS
Luana Natália Ramos Colares Bellan
Escritório Autorizada

CREDORA. O cumprimento desta obrigação poderá ser fiscalizado pela **CREDORA**, obrigando-se o **DEVEDOR** a permitir o ingresso de pessoa credenciada a executar a vistoria, se for o caso. Qualquer acessão ou benfeitorias somente poderá ser introduzida no **IMÓVEL** caso obtidas as licenças administrativas necessárias, a **CND-INSS** e averbado o aumento ou a incorporação ao **IMÓVEL**, bem como seu valor, para fins de leilão, não podendo o **DEVEDOR** invocar o direito de indenização ou de retenção, não importa a que título ou pretexto. **11.6 - O DEVEDOR** está ciente de que a contratação ou a prorrogação de locação do **IMÓVEL** alienado fiduciariamente por prazo superior a um ano sem a concordância por escrito da **CREDORA** será considerada ineficaz e sem qualquer efeito perante a **CREDORA**, de acordo com o artigo 37-B da Lei nº 9.514/97, incluído pelo artigo 57 da Lei nº 10.931/04. Obriga-se o **DEVEDOR**, sob pena de vencimento antecipado da dívida, a incluir no contrato de locação que vier a celebrar, que o locatário toma conhecimento de que: **a)** a propriedade fiduciária do **IMÓVEL** é da **CREDORA**; **b)** eventual indenização por benfeitorias, de qualquer espécie ou natureza, passará a integrar o valor do lance vencedor em leilão, não podendo ser pleiteada indenização ou direito de retenção, não importa a que título ou pretexto; **c)** o(a) locatário(a) sujeitar-se-á aos efeitos da ação de reintegração na posse prevista no artigo 30 da Lei nº 9.514/97, independentemente de sua citação ou intimação; **d)** nos termos do parágrafo único do artigo 32 da Lei nº 8.245/91, com a redação dada pelo parágrafo único do artigo 61 da Lei nº 10.931/2004, o locatário(a) não tem direito de preferência e/ou de continuidade da locação caso ocorra a consolidação da propriedade pena em nome da **CREDORA** e/ou a alienação do **IMÓVEL** a terceiros em leilão público extrajudicial; **e)** **caso não tenha consentido com a locação, a CREDORA e seus eventuais cessionários ou sucessores poderão, nos termos do § 7º do artigo 27 da Lei nº 9.514/97, denunciá-la, com prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação, devendo a denúncia ser realizada no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data da consolidação da propriedade da CREDORA, ficando essa cláusula destacada, em negrito, nos termos do dispositivo legal aqui referido. (Ex-lege desta Lei); 11.7 -** No ato de assinatura desta escritura serão apresentadas as certidões negativa de Ações Reais e Pessoais Reipersecutórias, bem como a **POSITIVA** de Ônus Reais, relativas ao **IMÓVEL**, extraída da respectiva matrícula, expedidas pelo competente Registro de Imóveis. **11.8 -** Como alienante, em caráter fiduciário, o **DEVEDOR**, se pessoa jurídica, neste ato: apresenta a **CND** Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União. **11.8.1 -** A não apresentação da **CND** Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União significa que o **DEVEDOR**, pessoa jurídica, na forma da Lei, se encontra dispensada de sua apresentação por ser empresa que explora, exclusivamente, atividade de compra e venda de imóveis, locação, desmembramento ou loteamento de terreno, incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados a venda, e que o **IMÓVEL** aqui objetivado integra contabilmente seu ativo



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



LIVRO Nº 0199-T
FOLHA Nº 123

circulante, jamais tendo constado do seu ativo permanente, o que declara sob responsabilidade civil e criminal. **11.8.2** - O **DEVEDOR** obriga-se a pagar o imposto incidente sobre a transmissão de bens imóveis e demais taxas decorrentes da presente escritura, bem como a promover, no prazo máximo de 30 dias, o registro desta junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente. **11.9** - Mediante registro da escritura de alienação fiduciária, ora celebrada, estará constituída a propriedade fiduciária em nome da **CREDORA**, e efetivado o desdobramento da posse, tornando-se o **DEVEDOR** possuidor direto e a **CREDORA** possuidora indireta do IMÓVEL objeto da garantia fiduciária. **11.10** - A posse direta de que fica investida o **DEVEDOR** manter-se-á enquanto este se mantiver adimplente, obrigando-se o mesmo a manter, conservar e guardar o IMÓVEL, e pagar pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre o IMÓVEL ou que sejam inerentes à garantia, tais como contribuições devidas ao condomínio de utilização do edifício ou a associação que congregue os moradores do conjunto imobiliário respectivo. **11.11** - Se a **CREDORA** vier a pagar algum dos encargos inerentes ao IMÓVEL dado em garantia, o **DEVEDOR** deverá reembolsá-la dentro de trinta (30) dias, contados do recebimento de sua comunicação, sendo aplicáveis, no caso de atraso desse reembolso, as mesmas penalidades previstas para casos de inadimplemento das obrigações concernentes ao presente Contrato. **11.12** - A **CREDORA** reserva-se no direito de, a qualquer tempo, exigir comprovantes de pagamento dos referidos encargos fiscais e/ou tributários, ou quaisquer outras contribuições. **11.13** - Nos termos do disposto nos parágrafos 4º e 5º do artigo 27º da Lei nº 9.514/97, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pela **CREDORA**. **11.14** - Na hipótese de a propriedade IMÓVEL dado em garantia se consolidar em nome da **CREDORA**, não havendo a venda do IMÓVEL no leilão, não haverá direito de indenização pelas benfeitorias. **11.15** - O **DEVEDOR** poderá ceder os direitos de que é titular sobre o IMÓVEL, aqui objetivado, desde que haja prévia e expressa anuência da **CREDORA**, e que o adquirente assuma integralmente as obrigações do **DEVEDOR** previstas neste contrato. **11.16** - O **DEVEDOR** deverá apresentar ao Registro de Imóveis o termo de quitação para o

cancelamento do registro da propriedade fiduciária, visando a reversão da propriedade plena do IMÓVEL a seu favor. **11.17** - O cancelamento imobiliário do registro da propriedade fiduciária, com a consequente consolidação da plena propriedade do imóvel na pessoa do **DEVEDOR**, a luz do aludido Termo de Quitação, será de inteira responsabilidade e custo do **DEVEDOR**. **CLÁUSULA DÉCIMA-SEGUNDA - DA MORA**

E DO INADIMPLEMENTO: **12.1** - A mora do **DEVEDOR** no cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas neste Contrato acarretará a responsabilidade pelo pagamento das seguintes penalidades: **a)** atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste Contrato e calculada *pro rata die*, se necessário; **b)** juros compensatórios na mesma taxa prevista neste Contrato e calculados *pro rata die*, se necessário; **c)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia, que incidirão sobre o Saldo Devedor; **d)** multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor das prestações vencidas e não pagas, atualizado monetariamente; **e)** despesas com cobrança administrativa e intimação da devedora, inclusive honorários de cobrança e advocatícios; e **f)** despesas com publicação dos editais do leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro de 5% (cinco por cento) sobre o valor do montante em atraso ou do lance vencedor, se houver, na hipótese de alienação do IMÓVEL em leilão público extrajudicial. **12.2** - Decorrido o prazo de 30 (trinta) dias, fixado como prazo de carência para esta Escritura Pública, como exigido pelo parágrafo 2º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, contados do vencimento de qualquer prestação devida, a **CREDORA**, ou seu cessionário, poderá iniciar o procedimento de intimação e, mesmo que não concretizada, o **DEVEDOR** que pretender purgar a mora deverá fazê-la mediante pagamento das prestações vencidas e não pagas e as que se vencerem no curso da intimação, que incluem os juros compensatórios contratados, atualização monetária, a multa, os juros de mora, os demais encargos e as despesas de cobrança e intimação, inclusive tributos, contribuições condominiais e associativas. **12.3** - A mora do **DEVEDOR** estará automaticamente comprovada se, decorridos os 15 (quinze) dias a contar do recebimento da intimação, o **DEVEDOR** deixar de purgar a mora, mediante pagamento de todas as prestações vencidas e não pagas, atualizadas e com todos os seus acréscimos, mais as despesas correspondentes ao procedimento junto ao Registro de Imóveis. **12.4** - O simples pagamento da prestação, sem atualização monetária e 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. **12.5** - O procedimento de intimação para purgação de mora obedecerá aos seguintes requisitos: **a)** A **CREDORA** informará ao **DEVEDOR** que está iniciando o procedimento de intimação; **b)** a intimação será requerida pela **CREDORA**, ou seu cessionário, ao Oficial do Registro de Imóveis do local do IMÓVEL, indicando o valor vencido e não pago e penalidades moratórias; **c)** a diligência de intimação será realizada pelo referido Oficial do Registro de Imóveis, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou por meio do

9º TABELIONATO DE NOTAS
Luana Natália Ramos Colares Bellan
Escrivente Autorizada



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



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 a ser firmado pessoalmente pelo **DEVEDOR** ou por quem deva receber a intimação; d) se o destinatário da intimação se encontrar em local incerto e não sabido, impedindo a entrega direta da intimação pelo Oficial do Registro de Imóveis ou do de Registro de Títulos e Documentos, competirá ao primeiro promover sua intimação por edital com prazo de dez (10) dias, contados da primeira divulgação, publicado por três dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do IMÓVEL ou noutro da comarca de fácil acesso, se no local do IMÓVEL, não houver imprensa com circulação diária, e e) caberá ao **DEVEDOR**, não obstante o pagamento do valor vencido e não pago acrescido das penalidades legais e contratuais, o pagamento das despesas e honorários de cobrança e de intimação, sendo esta última devida ao Registro Imobiliário competente. **12.6** - Purgada a mora perante o Oficial do Registro de Imóveis, considerar-se-á preservado o contrato de alienação fiduciária, caso em que, nos três dias seguintes, o Oficial entregará à **CREDORA** as importâncias recebidas, prosseguindo ao **DEVEDOR** o cumprimento das obrigações que se vencerem daí em diante, no tempo e modo contratados. **12.6.1** - Eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pelo **DEVEDOR** juntamente com a primeira ou com a segunda prestação que se vencer após a purgação da mora no Registro de Imóveis. **12.7** - Se a mora for purgada por cheque, este deverá ser exclusivamente cheque OP (Ordem de Pagamento), nominativo à **CREDORA** ou a quem expressamente indicado no requerimento de intimação, cuja quitação fica condicionada a devida compensação e efetivo crédito na conta corrente do favorecido. **12.8** - Decorrido o prazo de 15 (quinze) dias de que trata a cláusula 12.3 acima, sem purgação da mora por parte do **DEVEDOR**, o Oficial do Registro de Imóveis, à vista da prova de pagamento do ITBI pela **CREDORA**, promoverá a averbação na matrícula do IMÓVEL da consolidação da propriedade em nome da **CREDORA**. **CLÁUSULA DÉCIMA-TERCEIRA - DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL E DA CLÁUSULA PENAL:** **13.1** Uma vez consolidada a propriedade em favor da **CREDORA**, por força da mora não purgada, deverá o IMÓVEL ser alienado pela

CREDORA a terceiros, com observância dos procedimentos previstos na Lei nº 9.514, de 20/11/1997, como a seguir se explicita: a) a alienação far-se-á sempre por público leilão, extrajudicialmente; b) o primeiro leilão público será realizado dentro de trinta (30) dias, contados da data da averbação da consolidação da plena propriedade em nome da **CREDORA**, devendo ser ofertado pelo valor de averbação do IMÓVEL, indicado anteriormente; c) não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as partes estabeleceram, conforme alínea "b" supra, o IMÓVEL será ofertado em 2º leilão, a ser realizado dentro de quinze (15) dias, contados da data do primeiro público leilão, no mínimo, pelo valor da dívida, acrescido das despesas e honorários de cobrança; d) os públicos leilões serão anunciados mediante edital único, que será feito por três (3) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do IMÓVEL ou noutro de Comarca de fácil acesso, se, no local do IMÓVEL, não houver imprensa com circulação diária; e) havendo licitante vencedor, a **CREDORA**, já como titular de domínio pleno, transmitirá o domínio e a posse, indireta e/ou direta, do IMÓVEL ao licitante vencedor. **13.2** - Para fins do leilão extrajudicial, as partes adotam os seguintes conceitos: a) Valor do IMÓVEL é o mencionado no Edital para esse fim, incluído o valor das benfeitorias necessárias, executadas às expensas do **DEVEDOR**, obedecidos os demais requisitos previstos neste contrato, atualizado monetariamente de acordo com a variação percentual acumulada pelo mesmo índice e na mesma periodicidade aplicáveis para atualização do valor do Saldo Devedor a partir da presente data; b) para fins do primeiro público leilão, poderá, a critério das partes, ser feita uma avaliação do IMÓVEL para verificação do valor apurado na forma da alínea anterior, prevalecendo o maior dos valores; c) valor da Dívida é o equivalente a soma das seguintes quantias: c.1) valor do Saldo Devedor acrescido das taxas de gestão, vencidas e não pagas, atualizadas monetariamente até o dia do leilão e acrescidas das penalidades moratórias e despesas abaixo elencadas; c.2) contribuições devidas ao condomínio de utilização (valores vencidos e não pagos até a data do leilão), na hipótese de o IMÓVEL ser unidade autônoma integrante de condomínio especial; c.3) mensalidades (valores vencidos e não pagos até a data do leilão) devidas à associação de moradores ou entidades assemelhada, se o IMÓVEL integrar empreendimento com tal característica; c.4) despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos até a data do leilão), se for o caso; c.5) IPTU, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidente (valores vencidos e não pagos até a data do leilão), se for o caso; c.6) 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**; c.7) custeio dos reparos necessários à reposição do IMÓVEL em idêntico estado ao que se encontrava quando foi entregue ao **DEVEDOR**, a menos que eles já o tenham devolvido em tais condições à **CREDORA** ou ao adquirente no leilão extrajudicial; c.8) imposto de transmissão, e eventualmente laudêmio, que tenham sido



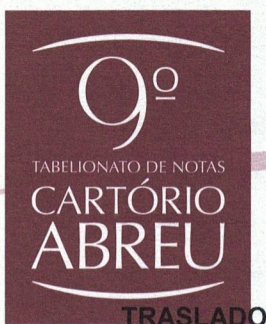
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



pagos pela **CREDORA**, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento do **DEVEDOR**; **c.9)** despesas com a consolidação da propriedade em nome da **CREDORA**; **d)** despesas são o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do público leilão, nestes compreendidos, entre outros: **d.1)** os encargos, honorários de cobrança e custas de intimação do **DEVEDOR**; **d.2)** os encargos e custas com a publicação de editais; e **d.3)** a comissão do leiloeiro. **13.3** - As quantias a que se referem às alíneas "c.2" até "c.8" desta cláusula serão acrescidas das penalidades devidas a seus respectivos credores, bem como atualizadas monetariamente pelo indexador previsto neste **Contrato**, desde a data do seu pagamento aos credores até a data do leilão. **13.4** - Se o maior lance oferecido no primeiro leilão for inferior ao valor do IMÓVEL será realizado segundo leilão; se superior, a **CREDORA** entregará ao **DEVEDOR** a importância que sobrar, na forma adiante estipulada. **13.5** - No segundo leilão: **a)** será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da Dívida e das despesas, hipótese em que, nos cinco (05) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento a **CREDORA** entregará ao **DEVEDOR** a importância que sobrar, como adiante convencionado; **b)** poderá ser recusado o maior lance oferecido se inferior ao valor da Dívida e das despesas, caso em que a Dívida perante a **CREDORA** será considerada extinta e a **CREDORA** exonerada da obrigação de restituição ao **DEVEDOR** de qualquer quantia, a que título for, nos termos do parágrafo 5º do artigo 27 da Lei nº 9.514/97; e **c)** extinta a Dívida, dentro de 5 (cinco) dias a contar da data da realização do segundo leilão, a **CREDORA** colocará a disposição do **DEVEDOR** o termo de extinção da obrigação. **13.6** - Também será extinta a dívida se no segundo leilão não houver licitante. **13.7** - Caso em primeiro ou segundo leilão sobejar importância a ser restituída ao **DEVEDOR**, a **CREDORA** colocará a diferença a sua disposição, considerado nela incluído o valor da indenização das benfeitorias, podendo tal diferença ser depositada em conta corrente bancária do **DEVEDOR**. **13.8** - A **CREDORA** manterá em seus escritórios, à disposição do **DEVEDOR**, por até 12 (doze) meses, a contar da data da realização do segundo leilão, a respectiva prestação de contas. **13.9** - O **DEVEDOR** deverá restituir o IMÓVEL ao **DEVEDOR** da seguinte ao da consolidação da propriedade em nome da **CREDORA**,

deixando-o livre e desimpedido de pessoas e coisas, sob pena de pagamento à **CREDORA**, ou àquele que tiver adquirido o IMÓVEL em leilão, da taxa de ocupação mensal equivalente a 1% (um por cento) incidente *pro rata die* sobre o valor do IMÓVEL, como definido neste Contrato, sem prejuízo de sua responsabilidade pelo pagamento das seguintes despesas: **a)** de todas as cotas de condomínio, mensalidades associativas, foro, contas de água, energia e gás vencidas até a entrega do IMÓVEL; e **b)** custos necessários a reposição do IMÓVEL no estado em que o recebeu. **13.10** - A taxa de ocupação referida na cláusula 13.9 anterior incidirá a partir da data da alienação do imóvel em leilão ou da consolidação plena da propriedade em nome da **CREDORA**, no caso de em segundo leilão não haver lance vencedor, e será exigível até a data em que a **CREDORA**, ou seus sucessores vierem a ser imitidos na posse do IMÓVEL. **13.11** - Não ocorrendo a desocupação do IMÓVEL no prazo e forma ajustadas, a **CREDORA**, seus cessionários ou sucessores, inclusive aquele que o tenha adquirido no leilão ou posteriormente, estarão legitimados a promover judicialmente a reintegração de posse do IMÓVEL, declarando-se o **DEVEDOR** ciente de que, nos termos do artigo 30 da Lei nº 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. **13.12** - O **DEVEDOR** tem ciência inequívoca da dispensa de sua intimação pessoal para dar ciência da realização do Leilão extrajudicial, razão pela qual, se houver interesse em seu acompanhamento, o **DEVEDOR** poderá solicitar, por escrito, informações à **CREDORA**, ou a quem esta vier a designar, sem que isso implique em prejuízo da continuidade do processo de realização do leilão. **DAS DISPOSIÇÕES GERAIS - CLÁUSULA DÉCIMA-QUARTA - DO CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES AJUSTADAS** **14.1** - A tolerância por qualquer da contratante 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. **14.2** - O disposto na cláusula anterior prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente. **14.3** - A ocorrência de uma ou mais hipóteses supra referidas não importará em precedente, novação ou modificação de quaisquer estipulações deste contrato, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido. **14.4** - As obrigações constituídas por este instrumento são extensivas e obrigatórias aos herdeiros, sucessores e cessionários ou promitentes

9º TABELIONATO DE NOTAS
Luana Natália Ramos Colares Bellan
Escrivente Autorizada



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



cessionários da contratante, ficando, desde já, autorizados todos registros, averbações e cancelamentos que forem necessários perante o Registro de Imóveis competente.

CLÁUSULA DÉCIMA-QUINTA - DO CRITÉRIO DE CÁLCULO PRO RATA DIE: 15.1 -

A atualização monetária *pro rata die* de valores constantes deste instrumento será calculada mediante incidência diária de 1/30 da última variação percentual disponível do índice eleito neste **Contrato**, de forma exponencial, pelo número de dias corridos, existente entre a data do último vencimento e a data do efetivo pagamento. **15.2 -** Os juros *pro rata die* incidentes sobre os valores constantes deste instrumento serão

calculados, mediante incidência diária sobre o Saldo Devedor diário, calculado conforme nos termos aqui ajustados, de 1/30 da última variação percentual disponível do índice eleito neste **Contrato**, de forma exponencial, pelo número de dias corridos, existente entre a data do último vencimento e a data do efetivo pagamento.

CLÁUSULA DÉCIMA-SEXTA - DA OBRIGAÇÃO SOLIDÁRIA DO DEVEDOR: 16.1 -

Figurando dois ou mais devedores, todos declaram-se solidariamente responsáveis por todas as obrigações assumidas perante a **CREDORA** e, mútua e reciprocamente, se constituem procuradores um do outro, conferindo-se poderes especiais para receber citações, intimações e interpelações de qualquer procedimento, judicial ou extrajudicial, decorrente do presente contrato, de modo que, realizada a citação ou intimação na pessoa de qualquer um deles, estará completo o quadro citatório.

CLÁUSULA DÉCIMA-SÉTIMA - DO VENCIMENTO ANTECIPADO DA DÍVIDA: 17.1 -

Além dos casos previstos neste **Contrato** e dos contidos na lei, a Dívida vencer-se-á automaticamente e antecipadamente também pelos seguintes motivos: **a)** se as obrigações não forem cumpridas nas épocas próprias e se o **DEVEDOR** faltar com o pagamento de qualquer prestação de juros ou de principal, ou de qualquer outra quantia por ela devida em decorrência do presente contrato; **b)** em caso da falência, recuperação judicial ou extrajudicial, concurso de credores ou insolvência do **DEVEDOR**; **c)** se não forem mantidos em dia os pagamentos de todos os tributos, impostos, taxas ou quaisquer outras contribuições, cotas de condomínio, contribuições associativas, foro, atribuíveis ou vinculados, por qualquer forma ao **IMÓVEL** oferecido em garantia no presente instrumento; **d)** se forem prestadas informações ou

declarações falsas neste instrumento; **e)** se ocorrer cessão ou transferência pelo **DEVEDOR** de seus direitos e obrigações decorrentes deste contrato, ou constituição de qualquer ônus, seja de que natureza for, sobre os direitos aquisitivos de que a **CREDORA** seja titular; **f)** se ocorrer a distribuição de ação desapropriatória do IMÓVEL; **g)** se o **DEVEDOR** não mantiver o IMÓVEL em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, ou realizar, sem o prévio e expresso consentimento da **CREDORA**, obras de demolição, alteração ou acréscimo, que comprometam a manutenção ou a realização da garantia; **h)** se o **DEVEDOR** abandonar o IMÓVEL; e **i)** se houver infração a qualquer cláusula do presente contrato. **CLÁUSULA DÉCIMA-OITAVA - DA DESAPROPRIAÇÃO E DA**

INDENIZAÇÃO: **18.1** - Na hipótese de desapropriação total ou parcial do IMÓVEL, a **CREDORA**, como proprietária, ainda que em caráter resolúvel, será única e exclusiva beneficiária da justa e prévia indenização paga pelo poder desapropriante. **18.2** - Se, no dia de seu recebimento pela **CREDORA**, a justa e prévia indenização for: **a)** superior ao valor da Dívida, tal como definida neste Contrato para fins do leilão extrajudicial, a importância que sobrar será entregue ao **DEVEDOR**; e **b)** inferior ao valor da Dívida, tal como definida neste Contrato para fins do leilão ao público extrajudicial, a mesma será considerada extinta perante a **CREDORA** e exonerada ficará a **CREDORA** da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for, ao **DEVEDOR**. **CLÁUSULA DÉCIMA-NONA - DAS CERTIDÕES:** Integram o presente contrato as certidões (expedidas há não mais do que trinta dias desta data) de propriedade, negativa de ônus e de ações reais e pessoais reipersecutórias.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - DAS OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DOS DEVEDORES: 20.1

- O **DEVEDOR** se obriga a comunicar a **CREDORA**: **a)** qualquer mudança de seu estado civil e de seus representantes, se pessoa física; **b)** qualquer turbacão de sua posse sobre o IMÓVEL alienado fiduciariamente; **c)** qualquer mudança de tipo societário, ou fusão, cisão e incorporação, se pessoa jurídica; e **d)** manter seu endereço de correspondência atualizado. **20.2** - O **DEVEDOR** responde por todas as despesas decorrentes do presente negócio, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da Municipalidade e de propriedade, as necessárias a sua efetivação e as demais que se lhe seguirem, inclusive aquelas relativas a emolumentos e custas de Serviço de Registro de Imóveis, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação, que venha a ser cobrado ou criado, mesmo que o pagamento caiba, por lei ou convenção, à **CREDORA**. **20.3** - O registro imobiliário deste instrumento será efetuado pela **CREDORA**, que, para esse fim, foi provisionado pelo **DEVEDOR**, do valor estimado para o reconhecimento das firmas aqui apostas, para o pagamento dos impostos devidos, para o registro imobiliário e para o recadastramento do IMÓVEL em nome do **DEVEDOR**, de cujo empenho prestará contas, encaminhando ela, **CREDORA**, ao **DEVEDOR**, cópia da matrícula imobiliária com os assentamentos

9º TABELIONATO DE NOTAS
Luana Natália Ramos Colares Bellan
Escrevente Autorizada



TRASLADO



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



devidos. **20.4** - O **DEVEDOR** declara: **a)** ter recebido previamente a minuta desta escritura, para seu prévio exame; **b)** que os termos desta escritura são de sua inteira compreensão e alcance; e **c)** que as obrigações em dinheiro ora assumidas estão de acordo com sua capacidade econômico-financeira, estando ele, **DEVEDOR**, em condições de honrá-las. **CLÁUSULA VIGÉSIMA-PRIMEIRA - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:** **21.1** - As partes autorizam, desde já, o Oficial do Registro de Imóveis competente a proceder a todos os registros e averbações necessários decorrentes do presente instrumento. Para esse fim, o **DEVEDOR** constitui e nomeia sua procuradora a **CREDORA**, conferindo-lhe poderes especiais, na forma prevista nos artigos 683 e 684 do Código Civil, para re-ratificar ou aditar o presente instrumento, tão-somente visando suprir eventuais exigências formuladas pelo referido Oficial, para viabilizar os mencionados registros e averbações, desde que tal re-ratificação ou aditamento não altere o conteúdo econômico e jurídico dos negócios pactuados neste instrumento, notadamente os valores e os direitos e obrigações das partes, conferindo poderes à **CREDORA**, ainda, para representar o **DEVEDOR** perante o Município para proceder a inscrição imobiliária cabível, em decorrência da compra e venda com pacto de alienação fiduciária ora pactuada. **21.2** - As partes elegem o foro da situação do IMÓVEL para dirimir as eventuais controvérsias oriundas do presente instrumento, ainda que outro mais privilegiado exista. **CLÁUSULA VIGÉSIMA-SEGUNDA - DECLARAÇÕES DA CREDORA:** Declara a **CREDORA**, sob as penas da lei, que: **a)** não existem em trâmite sobre o imóvel, quaisquer feitos ajuizados fundado em ações reais ou pessoais reipersecutórias; **b)** A **CREDORA**, para viabilizar o empreendimento, firmou com instituição financeira, Banco do Brasil S/A, um contrato de abertura de crédito e financiamento para a construção do empreendimento, o que implicou: (i) a outorga de garantia real, consistente em hipoteca, que abrangeu a totalidade das unidades autônomas do empreendimento, e (ii) a cessão fiduciária dos recebíveis/o penhor de créditos provenientes dos instrumentos de comercialização das unidades do empreendimento. O **DEVEDOR** concorda, desde logo, com o oferecimento dessas garantias, ficando claro que a responsabilidade pelo pagamento do financiamento de produção é exclusivamente da **CREDORA**; **c)** Diante do acima previsto, o **DEVEDOR**

9º TABELIONATO DE NOTAS
Luana Natália Ramos Colares Bellan
Escrevente Autorizada

declara sua expressa ciência e anuência, irrevogável e irretratável, quanto à contratação das garantias que a **CREDORA** constituiu em favor da instituição financeira, Banco do Brasil S/A, e, se necessário, ratificará sua anuência, ora manifestada na presente escritura; **d)** para formalização deste ato apresenta as Certidões adiante estabelecidas. **CLÁUSULA VIGÉSIMA-TERCEIRA - DAS**

DECLARAÇÕES DOS DEVEDORES: Pelo **DEVEDOR** foi declarado mais, o que segue: **23.1** - O **DEVEDOR** autoriza desde já a **CREDORA**, em qualquer época, a

ceder e/ou empenhar e/ou caucionar a terceiros os créditos decorrentes deste contrato, inclusive para o Banco do Brasil S/A, para quem o referido imóvel já se encontra hipotecado, como é do conhecimento **DEVEDOR**. Nesse caso, o **DEVEDOR** compromete-se a assinar a documentação necessária à transferência e cessão/penhor/caução dos créditos, autorizando, desde logo, a **CREDORA** a anuir em seu nome nessas operações. **23.2.** Que procedeu à vistoria do imóvel objeto da presente Escritura, manifestando, portanto, aceitação plena sobre o imóvel e aceita esta Escritura em seus expressos termos; **23.3** - Que autoriza o Senhor Oficial do Registro de Imóveis competente a proceder a todos os atos que se fizerem necessários à perfeita regularização deste título. **CLÁUSULA VIGÉSIMA-QUARTA -**

DAS CERTIDÕES E DOCUMENTOS: Foram-me apresentadas as seguintes certidões e documentos que ficam devidamente arquivados nestas notas: **24.1 - MUNICIPAL:** O

outorgado comprador e devedor fiduciante dispensa por parte da outorgante vendedora a apresentação da Certidão Negativa relativa aos débitos de IPTU nos termos do art. 1º, parágrafo 2º, do Decreto nº 93.240/86, que regulamenta a Lei nº 7.433/85, onde o imóvel se encontra matriculado sob número 471543. **24.2 - DE**

ÔNUS E AÇÕES: As certidões negativa de ônus reais e negativa de ações reais e pessoais reipersecutórias relativas ao imóvel, expedidas pelo Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca em 27/11/2019; **24.3 - RECEITA FEDERAL:** A

Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União sob código de controle nº 258E.33EF.AB6C.D247, emitida em 31/07/2019, e válida até 27/01/2020, extraída via INTERNET para verificação em 18/11/2019, em nome da outorgante vendedora e credora fiduciária; **24.4 - CERTIDÃO**

TRABALHISTA: A Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, emitida em 18/11/2019, e válida até 15/05/2020, extraída via INTERNET para verificação em 18/11/2019 sob nº 189488709/2019, em nome do outorgante vendedora e credora fiduciária. As partes foram cientificadas da possibilidade de obtenção prévia de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), nos termos do art. 642-A da CLT, com a redação dada pela lei nº 12.440/2011, conforme a recomendação nº 03 do CNJ, de 15 de março de 2012; **24.5 - CERTIDÃO DE PROTESTO:** A Certidão Unificada de Protesto expedida em 21/11/2019, válida por 30 (trinta dias), sob código de autenticação 90P-098-N68, com resultado NEGATIVA junto aos 1º, 2º, 3º, 4º, 5º e 6º Tabelionato de Protesto desta Comarca, em nome da outorgante vendedora e credora fiduciária; **24.6 -**



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



CENTRAL NACIONAL DE INDISPONIBILIDADE DE BENS: Consulta realizada à CNIB em 29/11/2019, por meio do site <https://www.indisponibilidade.org.br>, código hash 536a.4058.563c.7550.ee8f.c83d.2c49.c77a.0a10.73ec, com RESULTADO NEGATIVO, em nome da outorgante vendedora e credora fiduciária, conforme dispõe o Provimento 39/2014 do CNJ; **24.7) - CONDOMÍNIO:** O outorgado comprador e devedor fiduciante declara expressamente, para efeito do disposto no artigo 1.345 do Código Civil, que responde por quaisquer débitos condominiais em relação ao imóvel objeto da presente. **IMPOSTO DE TRANSMISSÃO:** Certifico que o imóvel foi avaliado pela Fazenda Municipal de Manaus em **R\$ 335.155,03 (trezentos e trinta e cinco mil, cento e cinquenta e cinco reais e três centavos)**, conforme guia de avaliação número 8186/2019, com processamento nº 11000000136039341, em 26/11/2019, e que o imposto de transmissão respectivo no valor de R\$ 6.032,79 (seis mil, trinta e dois reais e setenta e nove centavos), foi pago em 28/11/2019, no Banco Itaú S/A. Foi emitida Declaração sobre Operação Imobiliária - DOI - nos termos da IN/RFB. Pelo outorgado comprador e devedor fiduciante me foi dito que aceita esta escritura em todos os seus termos, dispensando a apresentação pela outorgante vendedora e credora fiduciária dos documentos e certidões relativos à Lei nº 7.433/85, regulamentada pelo Decreto nº 93.240/86. E, por assim estarem as partes justas e contratadas, me pediram lhes lavrasse esta escritura, a qual sendo-lhes lida, acharam conforme, aceitam, ratificam e assinam. Eu, (ass) Luana Natalia Ramos Colares Bellan, Escrevente Autorizada, digitei e lavrei. E eu, (ass) ANA DE FÁTIMA ABREU CHAGAS, TABELIÃ, subscrevo, dou fé e assino. Valores Cobrados pelo ato: Emolumentos: R\$ 6.008,52 + FUNETJ R\$ 802,64 + FUNDPAM R\$ 401,32 + COMPUTAÇÃO R\$ 15,06 + SELO R\$ 14,00 + FUNDPGE R\$ 240,78 + ISS R\$ 300,99 = FARPAM R\$ 401,32 = Total R\$ 8.184,63. Valido somente com selo de fiscalização e controle. No ato foi colhida a assinatura (ass) de JOSÉ PORFÍRIO CHAGAS SALDANHA, MAURY DO NASCIMENTO GUERREIRO, KEVININ DA SILVA COSTA. Eu _____ Luana Natalia Ramos Colares Bellan, Escrevente Autorizada, extraí por meio eletrônico o presente Traslado, conferi dou fé e assino.

9º TABELIONATO DE NOTAS
Luana Natalia Ramos Colares Bellan
Escrevente Autorizada

EM TESTEMUNHO

DA VERDADE

Luana Natália Ramos Colares Bellan
Escrevente Autorizada

SELO ELETRÔNICO TJAM - SELO
ESCPUB0045310OE304BBT4405Q25,
Valor do ato: R\$ 5.143,90, Consulte o selo
em <https://cidadao.portalseloam.com.br/> ou
através do QR Code:



SELO ELETRÔNICO TJAM - SELO
ESCPUB004531CZOI7NT400O7ZU23,
Valor do ato: R\$ 5.143,90, Consulte o selo
em <https://cidadao.portalseloam.com.br/> ou
através do QR Code:



9º TABELIONATO DE NOTAS
Luana Natália Ramos Colares Bellan
Escrevente Autorizada



2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E PROTESTO DE LETRAS | MANAUS / AM

Oficial: *David Gomes David* | cartorio@2rimanaus.com.br
Av. Boulevard Alvaro Maia nº 2397 - Ed. Corporate Trade Center - Adrianópolis | Fone: (92)3345-4004/3083-0528

Protocolizado sob nº 109462 em 13/06/2025
Certifico que foi(ram) efetuado(s) o(s) seguinte(s) ato(s):
R-9/R-10/27.569 - Reg. Geral
Manaus-AM, 30/06/2025

Ana Paula M. da Silva
Suboficiala





PREFEITURA DE MANAUS - AM
SEMEF
DEPARTAMENTO DE CADASTROS
GERÊNCIA DE LANÇAMENTO DE ITBI

8186/2019

VALIDAÇÃO DE PAGAMENTO DE ITBI

Tipo Requerimento: Normal

VALIDAÇÃO DO DAM

Data: 04/06/2025

Adquirente: KEVININ DA SILVA COSTA

CPF/CNPJ: 03024061231

Transmitente: HABITEC HABITACAO E CONSTRUCAO LTDA

CPF/CNPJ: 14484294000189

Solicitante: ABREU - 9º OFÍCIO DE NOTAS

Legislação: LEI 459/1998;

Nosso Número	Emissão	Parcela	Vencimento	Pagamento	Desconto	Agente Arrecadador	Valor Pago R\$
11000000136039341	26/11/2019	1/1	26/12/2019	28/11/2019	670,31	BCO ITAU S/A	6.032,79

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula Fiscal (IPTU): 471543

Inscrição Cadastral: 16106961000800010

Endereço no Cadastro Fiscal: AVENIDA TORQUATO TAPAJÓS, 11411.

TARUMÃ-AÇU - QD-A CASA-08, RES VITTA HOUSE

Valor de Base de Cálculo: R\$ 335.155,03

Valor Declarado da Operação: R\$ 307.500,00

Valor do Imposto: R\$ 6.703,10

Natureza da Operação: COMPRA E VENDA (SIMPLES OU CONDICIONAL)

Fração Transmitida: 100.0000

Dados sobre o imóvel a ser Transmitido:

CASA nº 08, da quadra "A", do Condomínio Residencial Vitta Club House, situado na Avenida Torquato Tapajós, nº 11.411,

bairro Tarumã - Açú, desta cidade.

Cartório: 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula do Registro de Imóveis: 27569

Livro do Registro de Imóveis: 2

Folha do Registro de Imóveis: 1

Nº Protocolo/Ano: P-212795



