

ESCRITURA DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL – MODELO EXCLUSIVO PARA VENDA DIRETA COM PREÇO PARCELADO, SEM CORREÇÃO MONETÁRIA E JUROS REMUNERATÓRIOS (MATRÍCULA ÚNICA)

S A I B A M quantos a presente escritura pública virem que aos **XX** dias do mês de **XX** do ano de **XXXX** (**XX/XX/XXXX**), nesta Cidade e Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, neste Tabelionato, sito à **XXXX**, e em **VIDEOCONFERÊNCIA**, nos termos do Provimento nº 100, de 26 de maio de 2020 do Conselho Nacional de Justiça, perante mim, **XXXX**, Escrevente Autorizado do **XX**º Tabelião de Notas de **XXX**, compareceram as partes entre si justas e contratadas, a saber: de um lado, como **OUTORGANTE VENDEDORA**, e, posteriormente, como **CREDORA FIDUCIÁRIA** na alienação fiduciária em garantia objeto desta escritura: **XXXX**, com sede na XXXX inscrita no CNPJ/MF sob o nº **XXXXXX** e NIRE **XXXX**, doravante denominada, simplesmente, por **OUTORGANTE VENDEDORA** ou **CREDORA FIDUCIÁRIA**, sendo representada, neste ato, nos termos do seu vigente ato societário e do instrumento público de mandato lavrado em **XX/XX/XXXX** às fls. **XX**, livro **XX**, do **X**º Tabelionato de Notas da Comarca de **XX**, por **XX** e **XX**, ambos com domicílio comercial na sede da **OUTORGANTE VENDEDORA**, que declara(m), sob responsabilidade civil e penal, não haver quaisquer alterações contratuais posteriores aos atos mencionados; e, de outro lado, inicialmente como **OUTORGADA COMPRADORA** e, posteriormente, como **DEVEDORA FIDUCIANTE** na alienação fiduciária em garantia objeto desta escritura: **XXXX**, doravante denominada, simplesmente, por **OUTORGADA COMPRADORA** ou **DEVEDORA FIDUCIANTE**, sendo representada, neste ato, **nos termos do seu vigente ato societário e do instrumento público de mandato lavrado em XX/XX/XXXX às fls. XX, livro XX, do Xº Tabelionato de Notas da Comarca de XX, por XX, com endereço XXXX**, que declar(am), sob responsabilidade civil e penal, não haver quaisquer alterações contratuais posteriores aos atos mencionados. Os presentes capazes e conhecidos entre si como os próprios e por mim identificados, **por meio do reconhecimento facial**, como sendo os próprios e assinando ao final **utilizando seus certificados digitais**, do que dou fé, reconhecendo a identidade e capacidade das partes, estas doravante denominadas simplesmente de “Partes” quando citadas em conjunto. E, pelas Partes, me foi dito:

CAPÍTULO I – DA VENDA E COMPRA – 1.1. A **OUTORGANTE VENDEDORA**

declara ser senhora e legítima proprietária do imóvel localizado na XX, melhor descrito e caracterizado na **matrícula nº XX** do XX Oficial de Registro de Imóveis de XX (o “**Imóvel**”), cuja completa descrição fica dispensada pelas Partes nos termos do art. 2º, da Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985 (a “Lei 7.433/1985”), cadastrado junto a Prefeitura do Município de XX pelo contribuinte nº XX, com valor venal de referência no presente exercício de **R\$XX (XXX)**, adquirido pela **OUTORGANTE VENDEDORA** por **integralização de capital com conferência de bens**, nos termos do XX registrado em XX/XX/XXX sob o número XX arquivado sob o número XX na Junta Comercial do Estado XX, conforme consta registrado sob o ato R-XX da matrícula XXXX em XX/XX/XXXX. **1.2. a OUTORGADA COMPRADORA**, aceitando aos termos desta escritura, adquire o **Imóvel** pelo preço certo e determinado de **R\$XX (XXXXX)** (o “Preço”), tendo pago a importância de **R\$XX (XXXXX)** a título de sinal e início de pagamento (o “Sinal”), por meio de transferência eletrônica disponível - TED, para a conta corrente n.º XXX, mantida na agência n.º xxx do Banco Bradesco S.A., de titularidade da **OUTORGANTE VENDEDORA**, servindo o comprovante de transferência como meio e prova de quitação do Sinal, desde que devidamente processado e compensado pelo sistema bancário para não mais reclamar e, se obrigado a pagar a importância remanescente do Preço, ou seja, **R\$XX (XXXXX)**, em XX (XX) parcelas, mensais e consecutivas, no valor cada uma de **R\$XX (XXXX)**, fixas e irrevogáveis que, somadas formam o montante não quitado do preço (o “Saldo do Preço”). Neste ato, a **OUTORGANTE VENDEDORA** confere a mais ampla, geral e irrevogável quitação quanto ao pagamento do Sinal, para nada mais reclamar nesse sentido, sendo que, uma vez pago o Saldo do Preço, a **OUTORGANTE VENDEDORA** dará a mais plena e irrevogável quitação do Preço, para nada mais reclamar nesse sentido, sendo que, caso a data de pagamento de qualquer das parcelas do Saldo do Preço coincida com um sábado, domingo ou feriado no município da sede/domicílio da **OUTORGADA COMPRADORA**, o seu vencimento será prorrogado, automaticamente, para o primeiro dia útil subsequente, sem que nenhum encargo seja devido pela **OUTORGADA COMPRADORA** em função dessa prorrogação. **1.2.1.** Os pagamentos das parcelas que compõem o Saldo do Preço serão efetuados por meio de boletos bancários a serem enviados, mensalmente, pela **OUTORGANTE VENDEDORA** à **OUTORGADA COMPRADORA** ao endereço físico ou eletrônico fornecido por esta na presente escritura. Em caso do não recebimento do boleto bancário até a data de seu vencimento, a **OUTORGADA COMPRADORA** deverá entrar em contato com a **OUTORGANTE**

VENDEDORA para obter os dados necessários que possibilitem o pagamento tempestivo da parcela. **1.3.** Por força desta escritura, que consubstancia uma operação definitiva de venda e compra do **Imóvel**, a **OUTORGANTE VENDEDORA** cede e transfere a **OUTORGADA COMPRADORA**, no estado em que se encontra, a posse, domínio útil, direitos e ações que exerce sobre o **Imóvel**, para que a **OUTORGADA COMPRADORA** dele use, goze e livremente disponha, como proprietária exclusiva que passa a ser a partir desta escritura, obrigando-se, a **OUTORGANTE VENDEDORA**, por si e seus sucessores, a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção, sendo que as Partes acordam que a indenização pela eventual evicção somente será paga após o regular trânsito em julgado da decisão judicial que a reconhecer e ficará limitada ao montante correspondente a somatória do Sinal e das parcelas comprovadamente pagas do Saldo do Preço, nas datas dos pagamentos do Sinal e das parcelas do Saldo do Preço até a data do pagamento da indenização, acrescido dos eventuais valores pagos pela **OUTORGADA COMPRADORA** a título de comissão ao Corretor de Imóveis, dos custos com escritura e seu registro, bem como o registro e baixa da alienação fiduciária objeto do Capítulo II desta escritura e, especificamente em relação às parcelas do Saldo do Preço, incidentes sobre as parcelas dos Saldo do Preço das datas dos pagamentos dessas parcelas até a data do pagamento da indenização, não sendo conferido à **OUTORGADA COMPRADORA** o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, a exemplo daqueles estipulados nos artigos 448 e 450 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (o “Código Civil”) e tampouco por benfeitorias eventualmente introduzidas no **Imóvel** após a data desta escritura, pelas quais não poderá a **OUTORGADA COMPRADORA** sequer pleitear direito de retenção do **Imóvel**. Nesse sentido, as Partes firmam a presente venda e compra do **Imóvel** em caráter ad corpus, nos termos do Código Civil, reconhecendo que as dimensões do **Imóvel** são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, de sorte que a **OUTORGANTE VENDEDORA** transmite e a **OUTORGADA COMPRADORA** aceita o **Imóvel** como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeira limitações, sejam elas quais forem, não podendo a **OUTORGADA COMPRADORA** exigir da **OUTORGANTE VENDEDORA** complemento de área, abatimento ou devolução proporcional do Preço. **1.4.** A **OUTORGANTE VENDEDORA** declara que: (a) o **Imóvel** se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, dívidas ou constrições de qualquer natureza, e que desconhece a existência de ações reais e pessoais reipersecutórias relativas ao **Imóvel** ou

de outros ônus reais incidentes sobre ele; (b) é solvente, bem como não concedeu avais ou fianças em montante que, em caso de terem que ser honradas, modifique o seu estado de solvência; (c) no seu melhor conhecimento, não possui contra si ação ou execução, seja ela de que natureza for, que coloque em risco a presente operação; e (d) o contrato social supracitado é o último ato constitutivo registrado da **OUTORGANTE VENDEDORA**.

1.5. A OUTORGADA COMPRADORA declara, de maneira irrevogável e irretratável, que: (a) ao firmar esta escritura, leu e aceitou todas as condições previstas neste instrumento; (b) previamente à aquisição do **Imóvel**, realizou todos os levantamentos necessários para apuração da situação física, cadastral, documental e registral do **Imóvel**, bem como procedeu com as diligências física, documental, cadastral, registral, jurídica, legal e urbanística que antecede a celebração de negócios desta natureza, realizando, assim, todos os levantamentos necessários para a sua convicção de compra, incluindo, sem se limitar, a constatação de eventuais invasões, desapropriações, tombamentos ou restrições urbanísticas, incluindo, sem se limitar, quanto aos usos permitidos e não permitidos, zoneamento, gabaritos, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, exigências e restrições impostas pelas legislações e/ou entidades municipais, estaduais e federais, bem como no tocante a preservação ambiental, saneamento, situação enfiteutica (se o caso) e, ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio ou de associações, quando for o caso, às quais estará obrigada a respeitar por força da aquisição do **Imóvel** e do exercício da sua propriedade, assumindo, a **OUTORGADA COMPRADORA**, a responsabilidade por eventuais restrições eventualmente existentes; (c) para essas diligências, previamente à aquisição do **Imóvel**, promoveu ao levantamento de todos os documentos e certidões do **Imóvel** e/ou da **OUTORGANTE VENDEDORA** para a formação do seu convencimento de compra do **Imóvel**; (d) não há, por consequência, pendências de qualquer natureza que impeçam ou condicionem a livre disposição da **OUTORGADA COMPRADORA** em firmar a presente escritura, estando ciente e de pleno acordo que a **OUTORGANTE VENDEDORA** não responderá por construções, reformas ou demolições, em andamento ou concluídas, não averbadas à margem da matrícula do **Imóvel** e/ou não atualizadas junto às entidades competentes (Prefeitura, Fazenda Pública, Corpo de Bombeiros, Cartórios, Secretaria de Patrimônio da União - SPU etc.), bem como por quaisquer outras providências ou encargos necessários ao cumprimento de exigências cartorárias ou dessas entidades, tendo por objeto a regularização física, cadastral, documental e registral do **Imóvel**, que, se necessárias,

serão providenciadas e correrão exclusivamente às expensas da **OUTORGADA COMPRADORA**, ficando a **OUTORGANTE VENDEDORA** isenta de qualquer responsabilidade ou ônus nesse sentido; (e) está ciente de que serão de sua exclusiva responsabilidade todas as regularizações perante as entidades competentes e o custeio de todos os encargos, tributos, taxas, custas, emolumentos e demais despesas, que sejam necessários para a regularização de eventuais pendências e/ou divergências físicas, cadastrais, documentais e/ou registrais do **Imóvel**, incluindo, sem se limitar, daquelas que resultem de obras, reformas e/ou demolições, concluídas ou em andamento; (f) está ciente que a **OUTORGANTE VENDEDORA** não se responsabiliza pelo status de documentos, cadastros e certificados relativos ao **Imóvel**, tais como, sem limitar, Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros-AVCB, “Habite-se”, inscrição fiscal municipal, Registro Imobiliário Patrimonial – RIP na SPU (se o caso), cabendo sempre à **OUTORGADA COMPRADORA** a constatação e a providência de qualquer eventual regularização necessária, incluindo, sem se limitar, pelos custos que derivarem disto, observado o disposto na alínea “e”, acima; (g) conhece o **Imóvel**, bem como o seu estado físico, cadastral, documental e registral, concordando em adquiri-lo na situação fática, jurídica, documental, cadastral, registral e regulatória em que se encontra, sem qualquer observação e/ou objeção, para nada reclamar a qualquer tempo; (h) considerando o tempo de construção e o estado de uso, a **OUTORGANTE VENDEDORA** não responderá por vícios de qualquer natureza que recaiam sobre o **Imóvel**, incluindo, sem se limitar, pelos aparentes ou ocultos, em função do que a **OUTORGADA COMPRADORA** recebe o **Imóvel** no estado em que se encontra, sem direito de reivindicar qualquer tipo de reparo ou indenização derivada do estado de conservação do **Imóvel**; (i) tem ciência de que a **OUTORGANTE VENDEDORA** não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo, bem como por qualquer outra situação que venha a configurar um dano ambiental; (j) é titular e/ou beneficiária final efetiva de todos os valores e investimentos movimentados ou detidos por intermédio desta aquisição, utilizados ou a serem utilizados para a quitação do Preço, que são verdadeiras e completas as informações prestadas, que são lícitos a origem da renda, faturamento e patrimônio, bem como declara ciência do art. 11, II, da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998 (“Lei 9.613/1998”), e suas alterações, inclusive, sem se limitar, pela Lei nº 12.683, de 9 de julho de 2012, e dos artigos 297, 298 e 299 do Código Penal, devendo manter atualizadas as informações ora declaradas, comprometendo-se a prestar nova declaração, caso qualquer uma das situações *retro* mencionadas se altere, no prazo máximo de 10 (dez) dias, ou quando solicitado pela

OUTORGANTE VENDEDORA; (l) está ciente de que os equipamentos de vigilância do Imóvel (câmeras, alarmes, fechadura magnética, gravador, central de alarme, sirene, *nobreak*, *link* de internet, sensor de movimento e equipamentos adjacentes desta natureza etc.) são de propriedade da empresa de guarda e vigilância do Imóvel e/ou da **OUTORGANTE VENDEDORA** e, por conseguinte, não compõem o Imóvel e o Preço, de sorte poderão ser retirados e/ou retidos, conforme o caso, pela empresa de vigilância e/ou pela **OUTORGANTE VENDEDORA**, em função do que a **OUTORGADA COMPRADORA** se obriga a não se opor e/ou reivindicar abatimentos de Preço e/ou indenizações por perdas e danos de qualquer natureza (material, moral ou pessoal). **1.6.** Assim, a **OUTORGADA COMPRADORA** é imitada na posse direta do **Imóvel** na presente data, a partir da qual a **OUTORGADA COMPRADORA** passa a responder pelo **Imóvel** em todos os seus aspectos, incluindo, mas não se limitando, por todos os encargos, tributos, obrigações, foro, laudêmio, taxas, contribuições, federal, estadual ou municipal e/ou qualquer outra exigência de autoridades públicas e/ou privadas, bem como por custos com segurança e contas de consumo (água, energia elétrica, gás etc.) que venham a incidir sobre o **Imóvel**, sendo certo que todas as despesas referentes a fatos geradores anteriores à data de celebração desta escritura serão de exclusiva responsabilidade da **OUTORGANTE VENDEDORA**, ainda que lançadas ou cobradas posteriormente em nome da **OUTORGADA COMPRADORA**, ressalvado nas hipóteses em que esta escritura dispuser de forma diversa. **1.6.1.** A **OUTORGADA COMPRADORA** deverá, às suas expensas, providenciar:(a) no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da lavratura desta escritura (o “Prazo Prenotação”), a transferência para sua titularidade das obrigações fiscais, condominiais e de consumo (água, energia etc.) junto às esferas competentes (incluindo, sem se limitar, no cadastro imobiliário da Prefeitura do local do Imóvel e nas concessionárias de serviços públicos), a prenotação desta escritura junto ao Registro de Imóveis Competente; e (ii) no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data de lavratura desta escritura (“o Prazo de Registro”) apresentar à **OUTORGANTE VENDEDORA** o exemplar desta escritura com respectiva certidão de seu registro no competente Cartório de Registro de Imóveis. **1.6.2.** Na hipótese em que o **Imóvel** seja foreiro, a **OUTORGADA COMPRADORA** deverá providenciar, igualmente por conta própria e às suas expensas, a transferência de titularidade perante o senhorio, ainda que cadastrado em nome de terceiros anteriores a **OUTORGANTE VENDEDORA**, observados os prazos previstos em lei para esta atualização. Os eventuais encargos devidos a este título, incluindo, sem se limitar, os relativos a multas e

diferenças de laudêmio pelo não atendimento dos prazos legais, serão arcados de forma exclusiva pela **OUTORGADA COMPRADORA**. **1.6.3.** A fim de atestar o cumprimento das obrigações assumidas nas cláusulas 1.6.1 e 1.6.2, a **OUTORGADA COMPRADORA** deverá enviar, para o endereço eletrônico com.operacoes@bsp.bradescoseguros.com.br, os protocolos e prenotação dos requerimentos feitos aos órgãos competentes para as atualizações cadastrais e registrais dos Imóveis e os comprovantes que atestem a conclusão dessas atualizações. Para tanto, o envio dos protocolos deverá ser feito pela **OUTORGADA COMPRADORA** em até 5 (cinco) dias úteis, contados da data de lavratura desta escritura; e o envio dos comprovantes de conclusão das atualizações cadastrais e registrais em até 1 (um) dia útil, contado do término do Prazo de Registro em relação à obrigação assumida na cláusula 1.6.1, alínea “b” e, do término do prazo legal em relação à obrigação prevista na cláusula 1.6.2. **1.7.** Deixando a **OUTORGADA COMPRADORA** de cumprir com as suas obrigações previstas nas cláusulas 1.6 a 1.6.3, as Partes estabelecem que: (a) ficará facultado à **OUTORGANTE VENDEDORA** quitar os valores lançados e não pagos pela **OUTORGADA COMPRADORA** e/ou adotar as providências necessárias para as atualizações cadastrais e registrais do **Imóvel**, incluindo, sem se limitar, o pagamento de todos os custos necessários para essas atualizações; e (b) o descumprimento dessas obrigações pela **OUTORGADA COMPRADORA** configurará ato atentatório a esta escritura e sujeitará a **OUTORGADA COMPRADORA** ao pagamento de multa penal diária não compensatória, por infração cometida, no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais) por dia de atraso (“a Multa Diária”), atualizado pela variação exclusivamente positiva do Índice Geral de Preços do Mercado divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – IGP-M/FGV (o “Índice de Correção”) a partir do Prazo de Registro, , que poderá ser cobrada judicial ou extrajudicialmente, bem como ocasionar o bloqueio do cadastro da **OUTORGADA COMPRADORA** para a participação em novas vendas de imóveis promovidas pela **OUTORGANTE VENDEDORA** e/ou por outras empresas controladas, direta ou indiretamente, pelo Banco Bradesco S/A e/ou pela BSP Empreendimentos Imobiliários S.A. **1.7.1.** Caso a **OUTORGANTE VENDEDORA** exerça a faculdade prevista na cláusula 1.7, “a”, a **OUTORGADA COMPRADORA** se obriga a ressarcir a **OUTORGANTE VENDEDORA** de todas as perdas e danos suportados por esta, incluindo, mas sem se limitar, todos os custos, despesas, emolumentos, tributos e custas suportados pela **OUTORGANTE VENDEDORA**, devidamente corrigidas pela variação exclusivamente positiva do Índice de Correção e

acrescidas de juros remuneratórios de 1% (um por cento) ao mês incidentes a partir da presente data (“Juros Remuneratórios”), apurados entre as datas da perda ou dano incorrido e a do ressarcimento pela **OUTORGADA COMPRADORA**. **1.7.2.** A Multa Diária e os ressarcimentos deverão ser pagos pela **OUTORGADA COMPRADORA** em até 5 (cinco) dias úteis, contados do recebimento da notificação da **OUTORGANTE VENDEDORA** que apresentar a prestação de contas das perdas e danos por ela sofridos e imputar a referida multa. **1.7.3.** Em caso de mora ou inadimplência da **OUTORGADA COMPRADORA** no cumprimento da obrigação de pagar prevista na cláusula 1.7.2, sobre o valor do débito atualizado ela variação exclusivamente positiva do Índice de Correção e acrescido dos Juros Remuneratórios, incidirão juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e multa moratória de 10% (dez por cento).

CAPÍTULO II – DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DO IMÓVEL: **2.1.** Em garantia do pagamento do Saldo do Preço, demais despesas, encargos e sanções contratuais (multas etc.) previstos nesta escritura e/ou na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e suas alterações (a “Lei 9.514/1997”), bem como do fiel cumprimento das obrigações contratuais e legais assumidas nesta escritura, que compõem a dívida objeto desta garantia na forma da cláusula 2.10.6, alínea “b” e seguintes, e da Lei 9.514/1997, a **DEVEDORA FIDUCIANTE** transfere, em alienação fiduciária, em garantia e favor da **CREDORA FIDUCIÁRIA**, a propriedade fiduciária do imóvel adquirido pela **DEVEDORA FIDUCIANTE** nos termos do Capítulo I, devidamente descrito e caracterizado na cláusula 1.1 (o “Imóvel”), nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/1997. **2.1.1.** Com o registro desta escritura, fica constituída a propriedade fiduciária do **Imóvel** em nome da **CREDORA FIDUCIÁRIA**, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando a **DEVEDORA FIDUCIANTE** possuidora direta e a **CREDORA FIDUCIÁRIA** possuidora indireta do **Imóvel**. **2.1.2.** Enquanto adimplente com as obrigações contratuais e legais assumidas nesta escritura, fica assegurada à **DEVEDORA FIDUCIANTE** a livre utilização, por sua conta e risco, do **Imóvel**, para os efeitos do art. 24, V, da Lei 9.514/1997. **2.1.3.** A **DEVEDORA FIDUCIANTE** se obriga a manter o **Imóvel** no mesmo estado de conservação caracterizado na data desta escritura, conforme respectivo laudo de avaliação ou termo de entrega de chaves com relatório fotográfico, sendo válido e predominante o documento que por último tenha sido emitido, além de se obrigar a guardá-lo e pagar pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos, inclusive tributários e condominiais, que incidam ou venham

a incidir sobre o **Imóvel** ou que sejam inerentes à garantia, tais como, mas sem se limitar a, o Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, foro (se o caso) e as despesas de condomínio. **2.1.4. A CREDORA FIDUCIÁRIA** se reserva o direito de, a qualquer tempo, exigir os comprovantes de pagamentos dos referidos impostos, taxas, contribuições ou encargos relativos ao **Imóvel**. **2.1.5. A** garantia fiduciária ora constituída abrange o **Imóvel** e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações a ele acrescidas, e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral da dívida garantida e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário e sanções por mora ou inadimplência, permanecendo íntegra até que a **DEVEDORA FIDUCIANTE** cumpra integralmente todas as obrigações contratuais e legais vinculadas a esta escritura e/ou derivadas da Lei 9.514/1997. **2.2.** Qualquer acessão ou benfeitoria (qualquer que seja a sua natureza) que a **DEVEDORA FIDUCIANTE** desejar, às suas expensas, efetuar no **Imóvel**, deverá ser notificada à **CREDORA FIDUCIÁRIA**, obrigando-se a **DEVEDORA FIDUCIANTE** a obter as licenças administrativas necessárias, a Certidão Negativa de Débito do Instituto Nacional da Seguridade Social – CND/INSS e a promover as necessárias averbações/registros junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente e atualizações cadastrais perante entidades competentes (Prefeitura, Corpo de Bombeiros, Concessionários de Serviços Públicos etc.), sendo que, em qualquer hipótese, integrarão o **Imóvel** e seu valor para fins de realização de leilão extrajudicial. **2.2.1.** Nos termos do art. 27, §4º e §5º, da Lei 9.514/1997, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que a sua realização tenha sido autorizada pela **CREDORA FIDUCIÁRIA**. **2.2.2. -** Na hipótese da propriedade do **Imóvel** se consolidar em nome da **CREDORA FIDUCIÁRIA**, a indenização por benfeitorias nunca será superior ao saldo que sobejar, depois de deduzidos todo o saldo da dívida e demais acréscimos convencionais e/ou legais, conforme definido na cláusula 2.10.6, alínea “b” e seguintes, e na Lei 9.514/1997, sendo que, não havendo a venda do **Imóvel** no leilão, não haverá direito de indenização pelas benfeitorias. **2.3.** Fica a **DEVEDORA FIDUCIANTE** obrigada a manter o **Imóvel** em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, bem como a fazer, às suas custas, dentro do prazo de notificação que lhe for feita, as obras e reparos necessários, bem como as obras que forem solicitadas pela **CREDORA FIDUCIÁRIA** para preservação da garantia, sendo vedada, entretanto, a realização de obras de demolição, alteração ou acréscimo de área ao **Imóvel**, sem o prévio e expresso consentimento por escrito da **CREDORA FIDUCIÁRIA**. Para constatação do exato cumprimento desta cláusula, fica assegurada à **CREDORA FIDUCIÁRIA** a faculdade de, a qualquer tempo,

vistoriar o **Imóvel**. **2.4.** Reservando-se a **CREDORA FIDUCIÁRIA** o direito de pedir nova avaliação, as Partes estabelecem que, para fins do disposto no art. 24, VI, da Lei 9.514/1997, o valor do **Imóvel** é de **R\$XX (XXXX)**, atualizado monetariamente de acordo com a variação anual acumulada do Índice de Correção, tomando-se como índice-base o divulgado no mês anterior à data de lavratura desta escritura e como índice-reajuste o divulgado no mês anterior ao da realização do público leilão (o “Valor Convencionado do Imóvel no 1º Leilão”). **2.4.1.** Caso o Valor Convencionado do Imóvel no 1º Leilão seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do Imposto de Transmissão Sobre Bens Intervivos - ITBI, exigível por força da consolidação da propriedade em nome da **CREDORA FIDUCIÁRIA**, este último será o valor mínimo para efeito de venda do **Imóvel** no primeiro leilão (“Valor Revisado do Imóvel no 1º Leilão”). **2.5.** É facultada à **DEVEDORA FIDUCIANTE** a liquidação antecipada da dívida, sendo esta composta pelo saldo devedor do Saldo do Preço, demais despesas e encargos definidos na cláusula 2.10.6, alíneas “b” e seguintes, e na Lei 9.514/1997. **2.6.** Desde que esteja em dia com as suas obrigações contratuais e legais, a **DEVEDORA FIDUCIANTE** tem a faculdade de fazer amortizações extraordinárias para a redução do prazo da dívida. **2.7.** A **DEVEDORA FIDUCIANTE** assume a obrigação de comunicar a **CREDORA FIDUCIÁRIA** de eventuais impugnações feitas a esta escritura, bem como quaisquer ocorrências que possam, direta ou indiretamente, afetar o **Imóvel** durante a vigência da garantia, incluindo, sem se limitar, na hipótese de mudança da numeração ou identificação do **Imóvel**, declarando, a **DEVEDORA FIDUCIANTE**, também: (a) que não responde a quaisquer ações reais, pessoais, reipersecutórias, possessórias, reivindicatórias, arrestos, embargos, depósitos, sequestros, protestos, falências, bem como não ter requerido recuperação judicial ou iniciado procedimentos de recuperação extrajudicial, ou ter tido sua falência ou liquidação requerida e/ou ser objeto de concurso de credores, dívidas fiscais, penhoras ou execuções, nada existindo que possa comprometer o **Imóvel**; (b) a autenticidade das declarações que consubstanciaram as condições prévias à assinatura desta escritura; (c) a ausência de quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais incidentes sobre o **Imóvel**, ressalvada a alienação fiduciária em garantia ora constituída em favor da **CREDORA FIDUCIÁRIA**, e de qualquer débito de natureza fiscal, bem como impostos, taxas e tributos, assumindo, em caráter irrevogável e irretratável, a responsabilidade exclusiva por eventuais débitos de tal natureza que possam ser devidos a partir da presente data; e (d) ser responsável pelo regular pagamento de todos os tributos e encargos incidentes e/ou derivados desta operação. **2.7.1.** A

DEVEDORA FIDUCIANTE, caso venha a alugar o **Imóvel**, obriga-se como possuidora direta, sob pena de vencimento antecipado da dívida, a incluir no contrato de locação cláusula, expressa, específica e destacada das demais cláusulas do contrato por sua apresentação gráfica, em que o locatário terá ciência inequívoca das seguintes situações: (a) que em razão da alienação fiduciária em garantia ora constituída, a **DEVEDORA FIDUCIANTE**, na qualidade de locadora, é apenas possuidora direta do **Imóvel**; (b) eventual indenização por benfeitorias (qualquer que seja a sua natureza) integrará, para todos os efeitos, o valor do lance vencedor no leilão de excussão da presente garantia; (c) eventual indenização por benfeitorias (qualquer que seja a sua natureza) somente poderá ser pleiteada perante a **DEVEDORA FIDUCIANTE**, como locadora; (d) qualquer ocupante do **Imóvel** está sujeito aos efeitos da ação de reintegração de posse prevista no art. 30, da Lei 9.514/1997, independentemente de sua intimação ou citação; (e) não ocorre, na hipótese, o direito de preferência e/ou de continuidade da locação, caso haja a consolidação da plena propriedade em nome da **CREDORA FIDUCIÁRIA** e/ou a alienação do **Imóvel** a terceiros em leilão público extrajudicial; (f) a locação poderá ser denunciada com o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito da **CREDORA FIDUCIÁRIA**, devendo a denúncia ser realizada no prazo de até 90 (noventa) dias a contar da data da consolidação da propriedade em nome da **CREDORA FIDUCIÁRIA**; (g) a **DEVEDORA FIDUCIANTE**, como locadora, deverá, ainda, exigir que, se casado o locatário, haja anuência do cônjuge no contrato de locação.

2.7.2. No tocante aos débitos de natureza fiscal a que se refere a cláusula 2.1.3, a **DEVEDORA FIDUCIANTE** se declara responsável pelo pagamento de quaisquer débitos apurados, assumindo, perante a **CREDORA FIDUCIÁRIA**, a responsabilidade pelo pagamento.

2.7.3. A **DEVEDORA FIDUCIANTE** se compromete a comunicar a **CREDORA FIDUCIÁRIA** a eventual alteração nos elementos de sua qualificação e domicílio constantes desta escritura, no prazo máximo de até 10 (dez) dias após a ocorrência do fato, mantendo tais dados atualizados durante toda a vigência da presente garantia.

2.7.4. A **CREDORA FIDUCIÁRIA** fornece, neste ato, à **DEVEDORA FIDUCIANTE**, cópia simples de seu Contrato Social e da procuração pública (conforme aplicável), bem como cópia simples da Certidão da Receita Federal, a fim de que a **DEVEDORA FIDUCIANTE** possa cumprir com o que foi estabelecido nesta escritura, em especial, mas sem se limitar, quanto ao registro desta escritura e, por conseguinte, da garantia dela derivada, no prazo de até 30 (trinta) dias, a contar da presente data.

2.7.5. A **DEVEDORA FIDUCIANTE**

não poderá transferir os direitos e obrigações que lhe competem por esta escritura, sem o prévio e expresso consentimento por escrito da **CREDORA FIDUCIÁRIA**. **2.8.** A dívida será considerada automaticamente e antecipadamente vencida, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, para efeito de ser exigida de imediato na sua totalidade, com todos os seus acessórios, por quaisquer dos motivos previstos nesta escritura ou em lei, e, ainda, na ocorrência de quaisquer das seguintes hipóteses: (a) atraso de 60 (sessenta) dias ou mais no pagamento de qualquer das parcelas do Saldo do Preço, encargos, despesas, penalidades e/ou outras obrigações de pagamento previstas nesta escritura e/ou na Lei 9.514/1997; (b) transferência ou cessão a terceiros, pela **DEVEDORA FIDUCIANTE**, a qualquer título, no todo ou em parte, dos direitos e obrigações decorrentes desta escritura e/ou a cessão, empréstimo, promessa de venda, alienação ou constituição de qualquer ônus sobre o **Imóvel**, sem o prévio e expresso consentimento por escrito da **CREDORA FIDUCIÁRIA**; (c) falta de manutenção do **Imóvel** que afete o seu perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, ou realização, sem prévio e expresso consentimento por escrito da **CREDORA FIDUCIÁRIA**, de obras de demolição, alteração ou acréscimo no **Imóvel**; (d) constituição sobre o **Imóvel**, no todo ou em parte, de qualquer outro ônus real, seja de que natureza for, incluindo, sem se limitar, a alienação fiduciária sucessiva do **Imóvel**; (e) falta de apresentação, quando solicitado pela **CREDORA FIDUCIÁRIA**, de recibos de impostos, taxas ou outros tributos, contribuições condominiais e/ou associativas e foro, bem como os encargos previdenciários e securitários que incidam ou venham a incidir sobre o **Imóvel**; (f) descumprimento de qualquer das obrigações estipuladas nesta escritura, na Lei 9.514/1997 e/ou derivadas de normas ou de outras leis que lhe são aplicáveis; (g) desfalque ou perda da garantia fiduciária, inclusive em virtude de depreciação ou deterioração do **Imóvel**, desde que a **DEVEDORA FIDUCIANTE** não apresente reforço, depois de devidamente notificada; (h) se o **Imóvel** sofrer qualquer ato de constrição judicial, ou haja a decretação de qualquer medida judicial ou administrativa que, de algum modo, o afete no todo ou em parte; (i) a superveniência de desapropriação, integral ou parcial, do **Imóvel**; (j) se a **DEVEDORA FIDUCIANTE** entrar em estado de insolvência civil, liquidação ou falência, requerer recuperação judicial ou iniciar procedimentos de recuperação extrajudicial, tiver sua falência ou liquidação requerida; (k) protesto de títulos e documentos contra a **DEVEDORA FIDUCIANTE**; (l) se não forem mantidos em dia os pagamentos de todos os tributos, impostos, taxas ou quaisquer outras contribuições afetas ao **Imóvel**, lançadas ou de responsabilidade da **DEVEDORA**

FIDUCIANTE; e (m) se forem prestadas informações ou declarações falsas. **2.8.** Para os fins do art. 26, §2º, da Lei 9.514/1997, fica estabelecido o prazo de carência de 30 (trinta) dias, contados da data de vencimento da primeira parcela, despesa, encargo ou penalidade, vencido e não pago. **2.9.** Decorrido o prazo de carência de que trata a cláusula 2.8, a **CREDORA FIDUCIÁRIA** poderá iniciar o procedimento de intimação e, mesmo que não concretizada, a **DEVEDORA FIDUCIANTE**, se pretender purgar a mora, deverá fazê-la mediante o pagamento dos encargos mensais vencidos e não pagos e os que se vencerem no curso da intimação, que incluem atualização monetária pela variação do Índice de Correção, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa moratória, irredutível, de 10% (dez por cento), calculados sobre o valor da dívida em aberto, devidamente atualizada até a data do adimplemento ou da purgação da mora, juntamente com os Juros Remuneratórios, as penalidades e os demais encargos e despesas contratuais e/ou legais, inclusive tributos, contribuições condominiais e associativas, apurados consoante disposições contidas nesta escritura e na Lei 9.514/1997. **2.9.1.** A **DEVEDORA FIDUCIANTE**, após intimada pessoalmente, terá o prazo de 15 (quinze) dias contados da data da intimação, para purgar a sua mora, sem o que a propriedade do **Imóvel** será consolidada no patrimônio da **CREDORA FIDUCIÁRIA** e o **Imóvel** será levado a leilão nos termos desta escritura e, conforme aplicável, dos artigos 27 e 27-A, da Lei 9.514/97, hipótese em que a intimação poderá ser promovida por solicitação do Oficial Delegado do Serviço de Registro de Imóveis competente, por Serviço de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do **Imóvel** ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento, situação em que se aplica, no que couber, o disposto no art. 160, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (a “Lei de Registros Públicos”). **2.9.2.** Qualquer liberalidade que venha admitir atrasos maiores do que o pactuado nesta escritura será mera opção da **CREDORA FIDUCIÁRIA**, e não se constituirá em fato gerador de direitos à **DEVEDORA FIDUCIANTE** e/ou novação da dívida. **2.9.3.** O simples pagamento de quaisquer das parcelas da Dívida sem a devida atualização monetária e/ou acréscimos moratórios, não exonerará a **DEVEDORA FIDUCIANTE** da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em mora para todos os efeitos legais e contratuais. **2.9.4.** O procedimento de intimação para os fins do disposto na Lei 9.514/1997, obedecerá aos seguintes requisitos: (a) a intimação será requerida pela **CREDORA FIDUCIÁRIA** ao Oficial Delegado do Serviço de Registro de Imóveis competente, indicando o valor vencido e não pago e penalidades moratórias; (b) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial Delegado do Serviço de Registro

de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localizar o **Imóvel**, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por meio do Serviço de 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 pela **DEVEDORA FIDUCIANTE** ou por quem deva receber a intimação; (b.1) na hipótese de haver imóveis localizados em mais de uma circunscrição imobiliária em garantia da mesma dívida, a intimação para purgação da mora poderá ser requerida a qualquer um dos registradores competentes e, uma vez realizada, importa em cumprimento do requisito de intimação em todos os procedimentos de excussão, desde que informe a totalidade da dívida e dos imóveis passíveis de consolidação de propriedade; (c) a intimação será feita, na forma da alínea “b”, da presente cláusula, à **DEVEDORA FIDUCIANTE**, ou a seu representante legal ou a procurador regularmente constituído; (c.1) quando, por duas vezes, o Oficial Delegado do Serviço de Registro de Imóveis ou de Serviço de Registro de Títulos e Documentos ou o serventuário por eles credenciados houver procurado o intimado em seu domicílio ou residência sem o encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no dia útil imediato, retornará ao imóvel, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos artigos 252, 253 e 254 da Lei n.º 13.105/2015 (Código de Processo Civil); (c.2) nos condomínios edilícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que trata a alínea anterior, poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência; (d) se o destinatário da intimação encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, o fato será certificado pelo Oficial Delegado do Serviço de Registro de Imóveis ou pelo de Títulos e Documentos, que, à vista da certidão, promoverá a intimação do destinatário por edital publicado pelo período mínimo de 3 (três) dias 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, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital, sendo que, para fins do disposto na presente alínea, presume-se que o destinatário da intimação se encontra em lugar ignorado quando não for encontrado no local do imóvel dado em garantia nem no endereço que tenha fornecido por último, observado que, na hipótese de a **DEVEDORA FIDUCIANTE** ter fornecido contato eletrônico nesta escritura, é imprescindível o envio da intimação por essa via com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da realização de intimação edilícia, de sorte que é responsabilidade da

DEVEDORA FIDUCIANTE informar à **CREDORA FIDUCIÁRIA** sobre a alteração de seu domicílio e de seu endereço eletrônico (e-mail) que ocorra ao longo da vigência da presente garantia; (e) se ocorrer recusa do destinatário em dar-se por regularmente intimado, em função da não aceitação da intimação, ou por se furtar a ser encontrado, ou ainda, por se recusar a assinar a intimação, fica autorizado o Oficial do Registro de Imóveis correspondente, após certificação da não consecução da intimação pessoal, a fazer a publicação de editais, conforme previsto no art. 26, §4º, da Lei 9.514/1997. **2.9.5.** Purgada a mora, convalidará esta escritura, cabendo à **DEVEDORA FIDUCIANTE** o pagamento das despesas de cobrança e de intimação. **2.9.6.** Eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pela **DEVEDORA FIDUCIANTE** juntamente com a primeira ou com a segunda parcela que se vencer após a purgação da mora no Serviço de Registro de Imóveis. **2.9.7.** A **DEVEDORA FIDUCIANTE** não poderá pagar qualquer parcela vincenda da dívida enquanto não tiverem sido pagas e quitadas aquelas vencidas anteriormente. Se tal fato ocorrer, o pagamento será imputado na liquidação ou amortização da primeira parcela vencida e não paga. **2.9.8.** O recibo de pagamento da última parcela vencida não presume quitação das anteriores. **2.9.9.** Havendo mais de um encargo em atraso somente será permitida a purgação da mora caso ocorra, simultaneamente, o pagamento de todos os encargos em atraso, salvo deliberação da **CREDORA FIDUCIÁRIA** em autorizar o pagamento parcelado. **2.9.10.** Se a **CREDORA FIDUCIÁRIA** vier a pagar algum dos encargos inerentes ao **Imóvel** ou à garantia, a **DEVEDORA FIDUCIANTE** deverá reembolsá-la dos valores incorridos, devidamente corrigidos pelo Índice de Correção e acrescidos dos Juros Remuneratórios, dentro de 5 (cinco) dias úteis, contados do recebimento da notificação da **CREDORA FIDUCIÁRIA** que apresentar à **DEVEDORA FIDUCIANTE** a prestação de contas dos encargos por aquela ela incorridos, sendo aplicáveis a essa hipótese as mesmas penalidades para o caso de inadimplemento da dívida garantida, os encargos de mora previstos na cláusula 1.7.2 sobre o valor do débito atualizado e a Multa Penal estabelecida na cláusula 1.7, alínea “b”. **2.9.11.** Na hipótese de a **DEVEDORA FIDUCIANTE** deixar de purgar a mora no prazo assinalado na cláusula 2.9.1, o Oficial Delegado do Registro de Imóveis certificará esse fato e, à vista da comprovação do pagamento do ITBI e, se for o caso, do laudêmio, promoverá o registro da consolidação da propriedade do **Imóvel** em nome da **CREDORA FIDUCIÁRIA**, sendo certo que os direitos reais de garantia ou constrições, inclusive penhoras, arrestos, bloqueios e indisponibilidades de qualquer natureza, incidentes sobre

o direito real de aquisição da **DEVEDORA FIDUCIANTE**, não obstam a consolidação da propriedade no patrimônio da **CREDORA FIDUCIÁRIA** e a venda do **Imóvel** para realização da garantia, ressalvado o direito dos titulares dos direitos reais de garantia ou constrições sub-rogarem-se no direito da **DEVEDORA FIDUCIANTE** à percepção do saldo que eventualmente sobejar do produto da venda do **Imóvel** na excussão da presente garantia. **2.10.** Uma vez consolidada a propriedade em decorrência de inadimplemento da **DEVEDORA FIDUCIANTE**, o **Imóvel** deverá ser alienado pela **CREDORA FIDUCIÁRIA** a terceiros, com observância dos procedimentos previstos na Lei 9.514/1997. **2.10.1.** A alienação far-se-á sempre por leilão público extrajudicial, sendo que os leilões e a publicação dos respectivos editais poderão ser realizados por meio eletrônico. **2.10.2.** O primeiro leilão público será realizado dentro de 60 (sessenta) dias, contados da data do registro da consolidação da plena propriedade do **Imóvel** em nome da **CREDORA FIDUCIÁRIA**, devendo ser ofertado, o que for maior, pelo Valor Convencionado do Imóvel no 1º Leilão, para esse fim estabelecido na cláusula 2.4, ou pelo Valor Revisado do Imóvel no 1º Leilão, na hipótese de que trata a cláusula 2.4.1. **2.10.3.** Não havendo oferta em valor igual ou superior, conforme o caso, ao Valor Convencionado do Imóvel no 1º Leilão ou ao Valor Revisado do Imóvel no 1º Leilão, o **Imóvel** será ofertado em segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias, contados da data do primeiro leilão, devendo o **Imóvel** ser ofertado pelo valor da dívida somado às despesas e encargos, conforme definido na cláusula 2.10.6, alínea “b” e seguintes, e na Lei 9.514/1997 (o “Valor do Imóvel no 2º Leilão”), podendo, caso não haja lance que alcance o Valor do Imóvel no 2º Leilão, ser aceito pela **CREDORA FIDUCIÁRIA**, a seu exclusivo critério, lance que corresponda a, pelo menos, metade do valor de avaliação do **Imóvel**. **2.10.4.** O leilão público (primeiro ou segundo) será anunciado mediante edital único com prazo de 10 (dez) dias, contados da primeira divulgação, publicado por 3 (três) 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, bem como as datas, os horários e os locais dos leilões serão comunicados à **DEVEDORA FIDUCIANTE** por meio de correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao seu endereço eletrônico (se indicado nesta escritura). **2.10.5.** A **CREDORA FIDUCIÁRIA**, já como titular do domínio pleno do **Imóvel**, transmitirá o domínio e a posse, indireta e/ou direta, do bem ao licitante vencedor no leilão. **2.10.6.** Para os fins do leilão extrajudicial, as Partes adotam os seguintes conceitos: (a) valor do **Imóvel** é, o que for maior, o Valor

Convencionado do Imóvel no 1º Leilão ou o Valor Revisado do Imóvel no 1º Leilão, já incluídos os valores das benfeitorias executadas às expensas da **DEVEDORA FIDUCIANTE**, obedecidos os demais requisitos estabelecidos nesta escritura, em especial, sem se limitar, o disposto nas cláusulas 2.4, 2.4.1, 2.10.2 e 2.10.3; (b) valor da dívida é o equivalente à soma das seguintes quantias: (b.1) o valor remanescente do Saldo do Preço, conforme definido na cláusula 1.2, nele incluídas as suas parcelas não pagas, atualizadas monetariamente pelo Índice de Correção e acrescidos dos Juros Remuneratórios até o dia da consolidação da plena propriedade na pessoa da **CREDORA FIDUCIÁRIA**, bem como acrescidas das penalidades moratórias previstas na cláusula 2.9, acima, e das despesas e encargos abaixo discriminadas; (b.2) a soma das importâncias correspondentes aos encargos e às custas de intimação e daquelas necessárias à realização do leilão público, compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro; (b.3) despesas com a consolidação da propriedade em favor da **CREDORA FIDUCIÁRIA**; (b.4) mensalidades (valores vencidos e não pagos até a data do leilão) devidas à associação de moradores ou entidade assemelhada, se o **Imóvel** integrar empreendimento com tal característica; (b.5) despesas de condomínio, de consumo (água, luz, gás, etc.), prêmios de seguro e taxas (valores vencidos e não pagos até a data em que a **CREDORA FIDUCIÁRIA** vier a ser imitada na posse direta do **Imóvel**), se for o caso; (b.6) prêmio de seguro, IPTU, foro (se o caso), outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes sobre o **Imóvel** (valores vencidos e não pagos até a data em que a **CREDORA FIDUCIÁRIA** vier a ser imitada na posse direta do **Imóvel**), se for o caso; (b.7) taxa de ocupação do **Imóvel**, por mês ou fração, correspondente a 1% (um por cento), o que for maior, do Valor Convencionado do Imóvel no 1º Leilão ou do Valor Revisado do Imóvel no 1º Leilão, nas condições mencionadas nesta escritura e no art. 24, VI, da Lei 9.514/1997, computado e exigível desde a data da alienação do **Imóvel** em leilão até a data em que a **CREDORA FIDUCIÁRIA**, ou seus sucessores, vier a ser imitada na posse direta do **Imóvel**; (b.8) qualquer outra despesa, contribuição ou tributo incidente sobre qualquer pagamento feito pela **CREDORA FIDUCIÁRIA**, em decorrência da intimação, da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à **DEVEDORA FIDUCIANTE**; (b.9) custeio dos reparos necessários à reposição do **Imóvel** em idêntico estado de quando foi entregue à **DEVEDORA FIDUCIANTE**, salvo se esta já os tenha devolvido em tais condições à **CREDORA FIDUCIÁRIA** ou ao(à)(s) adquirente(s) no leilão extrajudicial; (b.10) imposto de transmissão e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pela **CREDORA FIDUCIÁRIA**, em decorrência da

consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento da **DEVEDORA FIDUCIANTE**; e (b.11) as penalidades pelo não cumprimento das obrigações assumidas nesta escritura e/ou na Lei 9.514/97, incluindo, sem se limitar, por aquelas previstas nas cláusulas 1.6 a 1.6.2, 1.7.1, 1.7.2, 2.9.10, 2.14, 2.14.2, 2.15.1 e 2.15.2. **2.10.7.** Nos 5 (cinco) dias subsequentes à venda do **Imóvel** no leilão, e desde que tenha ocorrido o pagamento do preço ofertado no leilão e este tenha sido suficiente para a integral satisfação da dívida, despesas e encargos previstos nesta escritura e na Lei 9.514/1997, a **CREDORA FIDUCIÁRIA** entregará a **DEVEDORA FIDUCIANTE** a importância que sobejar, se for o caso, na forma da cláusula 2.10.11. **2.10.8.** Se, no segundo leilão, não houver licitantes ou, em havendo, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao Valor do Imóvel no 2º Leilão, conforme estabelecido na cláusula 2.10.3, a **CREDORA FIDUCIÁRIA** ficará investida na livre disposição do **Imóvel**, e desta forma a **CREDORA FIDUCIÁRIA** será exonerada da obrigação de devolver qualquer importância à **DEVEDORA FIDUCIANTE**. **2.10.9.** Se o produto do leilão não for suficiente para o pagamento integral da dívida, despesas e encargos de que tratam a cláusula 2.10.6, alíneas “b” e seguintes, e a Lei 9.514/1997, a **DEVEDORA FIDUCIANTE** continuará obrigada pelo pagamento do saldo remanescente, que poderá ser cobrado por meio de ação de execução e, se for o caso, excussão das demais garantias da dívida. **2.10.10.** Na hipótese da cláusula 2.10.9, para efeito de cálculo do saldo remanescente será deduzido o valor correspondente ao referencial mínimo para arrematação do valor atualizado da dívida, conforme estabelecidos, respectivamente, nas cláusulas 2.10.3 e 2.10.6, alínea “b” e seguintes, bem como na Lei 9.514/1997. **2.10.11.** Se em decorrência do primeiro ou segundo leilão sobejar importância a ser restituída à **DEVEDORA FIDUCIANTE**, a **CREDORA FIDUCIÁRIA** colocará a diferença à disposição da **DEVEDORA FIDUCIANTE** ou efetuará depósito em conta da **DEVEDORA FIDUCIANTE**, até o 5º (quinto) dia subsequente ao integral e efetivo recebimento do valor da venda do **Imóvel**, considerando nela incluído o valor da indenização pelas benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida, das despesas e dos encargos previstos nesta escritura e na Lei 9.514/1997, o que importará em recíproca quitação, hipótese em que não se aplicará o disposto na parte final do art. 516, do Código Civil. **2.10.12.** Após o(s) leilão(ões), será lavrada ata pela **CREDORA FIDUCIÁRIA**, subscrita por seu(s) representante(s) legal(is) e pelo leiloeiro, circunstanciando todos os fatos e ocorrências, a qual ficará arquivada na sede da **CREDORA FIDUCIÁRIA**, para conhecimento da **DEVEDORA FIDUCIANTE**, caso tenha interesse e para os efeitos

legais. Para estes efeitos, a **CREDORA FIDUCIÁRIA** poderá manter um livro de registros de atas de folhas soltas. **2.10.13.** A **CREDORA FIDUCIÁRIA** manterá à disposição da **DEVEDORA FIDUCIANTE** a correspondente prestação de contas pelo período de 12 (doze) meses, contados da realização do(s) leilão(ões). **2.10.14.** A **DEVEDORA FIDUCIANTE** deverá restituir o **Imóvel** à **CREDORA FIDUCIÁRIA** no dia seguinte ao da consolidação da propriedade em nome da **CREDORA FIDUCIÁRIA**, deixando-o livre e desimpedido de pessoas e coisas, sob pena de pagamento à **CREDORA FIDUCIÁRIA**, ou àquele(a)(s) que tiver(em) adquirido o **Imóvel** em leilão, da penalidade diária equivalente à 1% (um por cento) sobre, o que for maior, o Valor Convencionado do **Imóvel** no 1º Leilão ou o Valor Revisado do **Imóvel** no 1º Leilão, como definido nesta escritura, sem prejuízo da responsabilidade da **DEVEDORA FIDUCIANTE** pelo pagamento de todos os tributos, mensalidades associativas, condomínio, taxas, foro, água, luz e gás incorridas após a data daquela consolidação, bem como de todas as despesas necessárias à reposição do **Imóvel** ao estado em que o recebeu quando da celebração desta escritura. **2.10.15.** Não ocorrendo a desocupação do **Imóvel** no prazo e forma ajustados, a **CREDORA FIDUCIÁRIA**, seus cessionários ou sucessores, inclusive o(a)(s) adquirente(s) do **Imóvel**, quer tenha(m) adquirido(s) no leilão ou posteriormente, poderá(ão) requerer a ação possessória cabível. Nesta hipótese, a **DEVEDORA FIDUCIANTE** declara-se ciente de que, nos termos do art. 30, da Lei 9.514/1997, a reintegração será concedida liminarmente, por ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidão da matrícula do **Imóvel**, a consolidação da plena propriedade em nome da **CREDORA FIDUCIÁRIA**, 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, sem prejuízo da cobrança do valor da taxa diária de ocupação e demais despesas previstas nesta escritura. **2.11.** Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da **CREDORA FIDUCIÁRIA** e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado à **DEVEDORA FIDUCIANTE** o direito de preferência para adquirir o **Imóvel** por preço correspondente ao valor da dívida, somado às despesas e encargos previstos nesta escritura e na Lei 9.514/1997, incluindo, sem se limitar, os valores correspondentes ao ITBI e ao laudêmio (se for o caso), pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da **CREDORA FIDUCIÁRIA**, e às despesas inerentes aos procedimentos de cobrança e leilão, hipótese em que incumbirá também à **DEVEDORA**

FIDUCIANTE o pagamento dos encargos tributários e das despesas exigíveis para a nova aquisição do **Imóvel**, inclusive das custas e dos emolumentos, nos termos do art. 27, §2º-B, da Lei 9.514/1997. **2.11.1.** O exercício do referido direito de preferência consubstancia nova aquisição do **Imóvel** pela **DEVEDORA FIDUCIANTE** e, por isso, ela deverá pagar todos os encargos tributários, além das despesas exigíveis dessa nova aquisição, bem como custas e emolumentos cartorários. **2.12.** No caso de desapropriação, no todo ou em parte, do **Imóvel**, a **CREDORA FIDUCIÁRIA** receberá do poder expropriante a indenização correspondente, imputando-a na solução da dívida, despesas e encargos previstos nesta escritura e na Lei 9.514/1997, e liberando o saldo que sobejar, se houver, à **DEVEDORA FIDUCIANTE**. **2.12.1.** Se a indenização, de que trata a cláusula 2.12, for inferior ao saldo da dívida, despesas e encargos previstos nesta escritura e na Lei 9.514/1997, a **DEVEDORA FIDUCIANTE** fica obrigada a pagar à **CREDORA FIDUCIÁRIA** a diferença apurada, corrigida pela variação do Índice de Correção, em até 5 (cinco) dias úteis, contados da data do recebimento pela **DEVEDORA FIDUCIANTE** da notificação da **CREDORA FIDUCIÁRIA** que apresentar a demonstração dessa diferença, sob pena, em caso de mora ou inadimplência da **DEVEDORA FIDUCIANTE**, de imposição dos encargos de mora previstos na cláusula 2.9 de moratórios e da cobrança judicial da importância remanescente. **2.13.** Não configurará novação a simples tolerância da **CREDORA FIDUCIÁRIA** quanto à eventual inobservância pela **DEVEDORA FIDUCIANTE** das obrigações legais e/ou contratuais, assim como eventuais negociações objetivando facilitar a regularização de débitos em atraso. **2.14.** A **DEVEDORA FIDUCIANTE** se obriga a prenotar esta escritura junto ao Registro de Imóveis Competente no prazo de até 5 (cinco) dias, contados da data de lavratura desta escritura (o “Prazo de Prenotação”), e a apresentar à **CREDORA FIDUCIÁRIA** o exemplar desta escritura com respectiva certidão de seu registro no competente Cartório de Registro de Imóveis, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data de lavratura desta escritura (“o Prazo de Registro”), tanto para fins de registro da venda e compra quanto da constituição da garantia objetos desta escritura. A fim de atestar o cumprimento das obrigações assumidas nesta cláusula, a **OUTORGADA COMPRADORA** deverá enviar, para o endereço eletrônico com.operacoes@bsp.bradescoseguros.com.br, o comprovante de prenotação desta escritura e, posteriormente a isto, as matrículas dos Imóveis com a comprovação do seu registro. Para tanto, o envio do comprovante de prenotação deverá ser feito pela **OUTORGADA COMPRADORA** em até 1 (um) dia útil, contado do término do Prazo

de Prenotação, e as certidões atualizadas das matrículas dos Imóveis, com a prova de seu registro, em até 1 (um) dia útil, contado do término do Prazo de Registro. **2.14.1.** O não cumprimento pela **DEVEDORA FIDUCIANTE** das obrigações estipuladas na cláusula 2.14 será considerado ato atentatório a esta escritura, sujeitando-se, a **DEVEDORA FIDUCIANTE**, às sanções previstas na cláusula 1.7, alínea “b”. Adicionalmente, ficará facultado à **CREDORA FIDUCIÁRIA**: (a) considerar vencida antecipadamente a dívida, acrescida dos encargos e despesas, apurada na forma da cláusula 2.10.6, alíneas “b” e seguintes, e da Lei 9.514/1997; ou (b) a critério da **CREDORA FIDUCIÁRIA**, substituir a **DEVEDORA FIDUCIANTE** na promoção dos atos previstos na cláusula 2.14. **2.14.2.** Caso a **CREDORA FIDUCIÁRIA** opte por providenciar diretamente a prenotação e/ou o registro desta escritura na forma da cláusula 2.14.1, alínea “b”, a **DEVEDORA FIDUCIANTE** fica obrigada: (a) a ressarcir a **CREDORA FIDUCIÁRIA** de todas as perdas e danos sofridas por esta, devidamente corrigidos pelo Índice de Correção e acrescidos dos Juros Remuneratórios, na forma do que dispõe a cláusula 1.7.1; e (b) a pagar a Multa Penal e o ressarcimento de que trata a alínea anterior, no prazo e modo previstos na cláusula 1.7.2. **2.14.3.** Em caso de mora ou inadimplência da **DEVEDORA FIDUCIANTE** em relação à obrigação de pagar prevista na cláusula 2.14.2, sobre os valores dos débitos atualizado pelo Índice de Correção e acrescidos dos Juros Remuneratórios, incidirão os encargos de mora previstos na cláusula 1.7.3. **2.15.** No prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data da liquidação da dívida, a **CREDORA FIDUCIÁRIA** fornecerá o respectivo termo de quitação. **2.15.1.** A **DEVEDORA FIDUCIANTE** deverá prenotar junto ao Cartório de Registro de Imóveis o termo de quitação em até 5 (cinco) dias úteis, contados da data de recebimento do termo de quitação a ser fornecido pela **CREDORA FIDUCIÁRIA**, e a comprovar, mediante a entrega da certidão atualizada da matrícula do **Imóvel**, a consolidação da plena propriedade em seu favor em até 30 (trinta) dias contados do recebimento do referido termo de quitação, declarando-se ciente e concordar, a **DEVEDORA FIDUCIANTE**, que as todas as despesas e emolumentos decorrentes do referido ato serão de sua inteira responsabilidade. A fim de atestar o cumprimento das obrigações assumidas nesta cláusula, a **OUTORGADA COMPRADORA** deverá enviar, para o endereço eletrônico com.operacoes@bsp.bradescoseguros.com.br, o comprovante de prenotação do termo de quitação e, posteriormente a isto, a certidão atualizada da matrícula do **Imóvel**, com a comprovação da consolidação da propriedade em seu nome. **2.15.2.** Em caso de descumprimento pela **DEVEDORA FIDUCIANTE** das obrigações assumidas na

cláusula 2.15.1, aplicar-se-ão os procedimentos, prazos, faculdades, sanções e demais regramentos estabelecidos nas cláusulas 2.14.1 a 2.14.3. **2.16.** Desde que haja prévia e expressa anuência por escrito da **CREDORA FIDUCIÁRIA** e que o(a)(s) adquirente(s) assumam(m) integralmente as obrigações ora previstas, a **DEVEDORA FIDUCIANTE** poderá transferir os direitos e obrigações de que seja titular sobre o **Imóvel**. **CAPÍTULO III – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:** **3.1.** A tolerância por qualquer das Partes, quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra Parte no cumprimento das obrigações ajustadas nesta escritura, 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. **3.2.** O disposto na cláusula 3.1 prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorram repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente. **3.3.** A ocorrência de uma ou mais das hipóteses tratadas na cláusula 3.1 não implicará em precedente, novação ou modificação de quaisquer disposições desta escritura, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse intercorrido. **3.4.** As obrigações constituídas por esta escritura são extensivas e obrigatórias aos herdeiros, sucessores e cessionários ou promitentes cessionários. **3.5.** Desde que sejam efetuados concomitantemente com os registros da compra e venda e alienação fiduciária previstas, respectivamente, nos Capítulos I e II, ficam autorizados todos e quaisquer registros, averbações e cancelamentos na circunscrição imobiliária competente, respondendo a **OUTORGADA COMPRADORA** por todas as despesas decorrentes da presente compra e venda e da constituição da alienação fiduciária em garantia, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Serviços de Tabelionato de Notas e/ou de Registro de Imóveis, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação, que venha a ser cobrado ou criado. **3.6.** as Partes se declaram plenamente capazes para praticar o presente ato, bem como declaram: (a) ter lido minuciosamente esta escritura, achando-a conforme com os ajustes previamente entabulados, concordando com esta escritura e aceitando-a em seus expressos termos, a fim de que produza seus efeitos jurídicos e legais, autorizando e requerendo, desde já, ao Sr. Oficial Registrador competente, a proceder os registros, averbações ou cancelamentos que se fizerem necessários; e (b) ressalvado em relação à comissão do corretor de imóveis paga pela **OUTORGADA COMPRADORA** nos

termos desta escritura e a comissão do leiloeiro que venha a ser paga em caso de excussão da alienação fiduciária objeto desta escritura, os negócios derivados desta escritura não contaram com a assessorias de corretores de imóveis ou agenciadores, de sorte que nenhum valor é devido pelas Partes a título de corretagem, intermediação ou qualquer forma ou natureza de remuneração. **3.7.** Fica eleito o Foro da Comarca da situação do **Imóvel**, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, como o único competente para dirimir eventuais dúvidas decorrentes desta escritura. **3.8.** Em seguida, pelas Partes, foi-me dito, do que dou fé, que o presente ajuste as obriga, assim como a seus herdeiros e sucessores, a qualquer título, e consubstancia todas as tratativas, escritas ou não, entre eles mantidas, razão pela qual são consideradas totalmente refletidas nesta escritura. **CAPÍTULO IV – DO MANDATO:** **4.1.** Havendo duas ou mais **OUTORGADA(S) COMPRADORA(S)**, todas estas declaram-se solidariamente responsáveis por todas as obrigações assumidas perante a **OUTORGANTE VENDEDORA** e constituem-se procuradores recíprocos com poderes especiais para requerer, concordar, recorrer, transigir, receber e dar quitação, desistir, receber citações, notificações, intimações, inclusive de penhora, leilão ou praça, embargar, enfim, praticar todos os atos necessários ao bom e fiel desempenho do presente mandato. **4.2.** A **OUTORGADA COMPRADORA** outorga, neste ato, poderes à **OUTORGANTE VENDEDORA**, para que esta represente aquela em instrumentos que se tornarem necessários para suprir equívocos ou omissões, para atendimento de exigências que porventura sejam feitas a fim de possibilitar o registro desta escritura e/ou do termo de quitação que dela derivar, bem como substituir a **OUTORGADA VENDEDORA** nos pagamentos e adoção das providências previstas nas cláusulas 1.6. a 1.6.2, observado o disposto na cláusula 1.7, alínea “a”, assinando os competentes aditivos, petições para averbações e/ou registros, documentos, requerimentos, enfim, podendo praticar, tudo o mais que se tornar necessário ao bom e fiel cumprimento deste mandato, desde que tais atos, se praticados, não alterem a substância do ato ou modifiquem a vontade das Partes, ora manifestada. **CAPÍTULO V – DOCUMENTOS APRESENTADOS:** Pela **OUTORGANTE VENDEDORA**, em cumprimento a Lei 7.433/1985, foram-me apresentadas as seguintes certidões que ficam arquivadas nestas notas: (a) Certidão de propriedade expedida pelo Oficial de Registro de Imóveis Competente no devido prazo legal; e (b) Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida pela Secretaria da Receita Federal conforme previsto no Capítulo XIV, item 59.2 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do

Estado de São Paulo, Emitida em XX/XX/XXXX às XX:XX:XX, válida até XX/XX/XXXX, código de controle da certidão: XXXXXXXX.

CAPÍTULO VI – DAS DECLARAÇÕES FINAIS DA OUTORGADA

COMPRADORA: Sem prejuízo das demais declarações prestadas ao longo desta escritura, pela **OUTORGADA COMPRADORA** foi-me dito ainda que: (a) aceita a presente escritura em todos os seus expressos termos, relações e dizeres; e (b) dispensa a **OUTORGANTE VENDEDORA** da apresentação e arquivamento de qualquer outra certidão e/ou documento além daqueles descritos no Capítulo V. **CAPÍTULO VII - DO**

ITBI: A **OUTORGADA COMPRADORA** exibiu-me as guias de recolhimento do imposto sobre transmissão de bens imóveis e de direitos a eles relativos (**ITBI**), devidos a Prefeitura Municipal de XX, guias de nºs XX, no valor de R\$ XXX, recolhidas no prazo legal, as quais seguiram para registro com a referida escritura, juntamente com o respectivo comprovante de pagamento. **CAPÍTULO VIII - DA CENTRAL DE INDISPONIBILIDADE DE BENS E DA RECOMENDAÇÃO DO CNJ:** Efetuada consulta à base de dados da Central Nacional de Disponibilidade de Bens – CNIB, nos termos do Provimento n. 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça – CNJ, sendo NEGATIVO o resultado, conforme código(s) hash(s): NOME_COM_CODIGO_HASH.

CAPÍTULO IX – ENCERRAMENTO: Pelas partes me foi dito e autorizam o Sr. Oficial do Registro de Imóveis competente a proceder todos os registros e averbações necessárias. *Todos os documentos de arquivamento obrigatório mencionados neste ato notarial ficam arquivados digitalmente, pelo prazo legal, neste XXº Tabelionato de Notas sob o número de ordem do protocolo informatizado, nos termos do Provimento CNJ nº. 149/2023.* Assim o disseram, dou fé. A pedido das partes, lavrei esta escritura, a qual feita e lhes sendo lida em voz alta, acharam-na conforme, aceitaram, outorgaram e assinam. Emitida declaração sobre Operação Imobiliária, conforme IN/SRF vigente.