

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE ALAGOAS

1º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DE BELÉM – COMARCA DE TAQUARANA

CNPJ: 00.454.036/0001-45

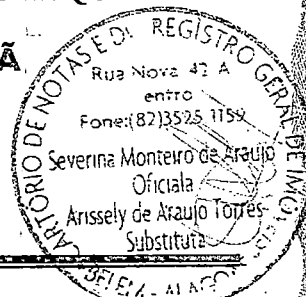
Bela. **SEVERINA MONTEIRO DE ARAÚJO – TABELIÃ**

Bela. **ARISSELY DE ARAÚJO TORRES – SUBSTITUTA**

Rua Nova, nº. 42 A – Centro - Belém/Alagoas.

CEP: 57630-000 Fone: (82) 35251159.

e-mail: cartoriobelem@bol.com.br



**ESCRITURA.....DE COMPRA E VENDA,
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL, NA FORMA ABAIXO.**

Livro 05.

Fls. 027/037v.

TRASLADO 1º.

SAIBAM quantos esta Escritura Pública de Compra e Venda, e Alienação Fiduciária de Imóvel, originário da cédula de crédito bancário n2 B91130415-9, emitida nos termos da lei nº 10.931/2004, subscrita pela Notaria, virem que aos dezesseis (16) dias do mês de outubro (10) do ano de dezenove (2019), neste 1º Serviço Notarial e Registral da cidade de Belém/AL e Comarca de Taquarana, Estado de Alagoas, Republica Federativa do Brasil, situado na Rua Nova, 42-A, perante mim Tabeliã, as partes entre si justas e contratadas, de um lado como **OUTORGANTE VENDEDOR: JOSÉ RICARDO NETO, brasileiro, viúvo, comerciante, portador da Carteira de Identidade n2 824.822-SSP/AL, inscrito no CPF nº 602.555.018-20, residente e domiciliado na cidade de Palmeira dos Índios, Estado de Alagoas, na Rua Tereza Maria de Jesus, n2 230, bairro Graciliano Ramos.** E de outro lado como **OUTORGADA COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE: VERA LUCIA BRITO DIAS, brasileira, solteira, aposentada, portadora da Carteira de Identidade n2 231.301-SEDS/AL, inscrita no CPF/MF nº 331.639.954-20, residente e domiciliada nesta cidade de Maceió, Estado de Alagoas, no Condomínio Residencial Aldebaran Ômega, Quadra A, Lote 01, Jardim Petrópolis,** e de outro lado como **CREDORA FIDUCIÁRIA, SICREDI ALAGOAS - COOPERATIVA DE CRÉDITO,** pessoa jurídica de direito privado, com sede na Av. João Davino, n2 727, Mangabeiras, no Município de Maceió, Estado de Alagoas, inscrita no CNPJ/MF n2 41.180.092/0001-16, neste ato representada por seu bastante procurador **MANOEL AUGUSTO BARBOSA SOBRINHO, brasileiro casado, gerente, portador da Carteira**

AAA - Nº 779282

ASSOCIADO NOTARIAL E REGISTRAL
TABELIÃO E SUBSTITUTO
MONTESINHO

de Identidade nº 663.800-SSP/AL, inscrito no CPF/MF nº 404.108.974-34, residente e domiciliado nesta cidade de Maceió, Estado de Alagoas, na Av. Jorge Montenegro Barros, Condomínio Jardim de La Reina, nº 11, bairro de Santa Amélia, conforme procuração lavrada em 26 de fevereiro de 2019, no Livro 706, Fls. 277, do 12 Ofício de Notas e Protestos da Comarca de Maceió — Estado de Alagoas, que me foi apresentada e que fica arquivada neste Cartório, doravante denominada simplesmente de CREDORA FIDUCIÁRIA, todos juridicamente capazes reconhecidos e identificadas como os próprios, à vista dos documentos apresentados, resolvem celebrar o presente contrato, na forma e termos que seguem: **A — PROPRIEDADE E POSSE —** Declara o VENDEDOR que é a justo título, senhor e legítimo proprietário, de forma livre e desembaraçada de quaisquer ônus real, pessoal ou fiscal, judicial ou extrajudicial, dúvidas, dividas, arrestos, sequestros, penhoras, impostos ou taxas em atraso, ou ainda, restrições de qualquer natureza do imóvel assim caracterizado: Um terreno, situado na "Rua Bráulio Montenegro", bairro "Vila Maria", na cidade de Palmeira dos Índios, no lugar denominado "Salgado", medindo uma área de 2.173,702, confrontando-se do lado direito com Luiz Fernandes de Albuquerque e José Ferreira; do lado esquerdo com Sonia Barbosa Neves e pelos fundos com Luiz Fernandes de Albuquerque, cujo imóvel tem inscrição municipal sob nº 01.2.266.0166.001, de acordo com a Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Livro 86, folhas 176, no 32 Tabelionato de Notas de Palmeira dos Índios, pela tabeliã Sandra Maria Leite Teixeira do Nascimento, em data de 23/05/2019, com o registro R-2 — Matrícula 17.501, em 24/05/2019, conforme certidão de inteiro teor e negativa de ônus reais que me foi apresentada e que fica arquivada nestas notas; **B-DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE A COMPRA E VENDA-** Declaram as partes que todos os impostos, taxas e demais tributos que incidam sobre o imóvel até a data da assinatura deste instrumento de contrato, serão de responsabilidade do VENDEDOR, e as custas cartoriais com o registro deste instrumento de contrato e 1TBI, serão de responsabilidade da OUTORGADA COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE. **C— DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO - O VENDEDOR**, pelo presente e na melhor forma de direito, têm justo e contratado vender, como efetivamente vendido têm, a OUTORGADA COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE, o imóvel acima descrito e caracterizado na letra A, livre e desembaraçado de quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais, arresto, sequestro, foro ou pensão, tal como os possui com todas as benfeitorias, pertences e servidões, pelo preço certo e ajustado de R\$ 224.000,00

AAA - Nº 779284

(duzentos e vinte e quatro mil reais), valor este pago da seguinte forma: R\$ 44.958,19 (quarenta e quatro mil, novecentos e cinquenta e oito reais e dezenove centavos) pago diretamente pela OUTORGADA COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE, e R\$ 179.041,81 (cento e setenta e nove mil, quarenta e um reais e oitenta e um centavos), mediante crédito direto para o VENDEDOR, através de TED (transferência eletrônica disponível) para conta corrente de nº 02880-1, agência 7189, banco 341- Itaú, de titularidade do VENDEDOR, inscrito no CPF/MF nº 602.555.018-20, o que desde já fica autorizado em caráter irrevogável e irretratável pelo VENDEDOR e pela OUTORGADA COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE, pagos diretamente pela CREDORA FIDUCIÁRIA: SICRDEDI ALAGOAS - COOPERATIVA DE CRÉDITO, quando da apresentação deste instrumento de contrato devidamente registrado no competente registro de imóveis, por conta e ordem da OUTORGADA COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE, do que o VENDEDOR dá plena, total, rasa e irrevogável quitação. Que, assim pago e satisfeito do preço da venda, ele VENDEDOR, dá a OUTORGADA COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE, plena, geral e irrevogável quitação, transferindo-lhe o domínio, posse, direito e ação sobre o imóvel ora vendido, por força deste instrumento de contrato e da CLÁUSULA CONSTITUTIVA, obrigando-se por si, herdeiros e sucessores a fazer esta venda sempre firme, boa e valiosa, e a responder pela evicção de direito. Declaram ainda as partes, que aceitam a presente venda nos termos acima estipulados e têm entre si justo e contratado o quanto segue:

PREÂMBULO: Declaram as partes que o presente instrumento é regido pela Lei nº 9.514/97, pelas demais disposições legais aplicáveis que regem o cooperativismo, Lei nº 5.764/71 e Lei Complementar nº 130/2009, pelo Estatuto Social da COOPERATIVA, pelas deliberações assembleares desta e pelas deliberações do seu Conselho de Administração, aos quais a OUTORGADA COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE, na qualidade de associada, livre e espontaneamente aderiu ao integrar o quadro social da entidade credora, e cujos termos os contratantes ratificam, reconhecendo-se nesta operação a celebração de um ATO COOPERATIVO.

CLÁUSULA PRIMEIRA: CRÉDITO - A COOPERATIVA FIDUCIÁRIA, por meio do presente instrumento de contrato, concede a OUTORGADA COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE, um crédito no valor de R\$ 185.000,00 (cento e oitenta e cinco mil reais), sendo R\$ 179.041,81 (cento e setenta e nove mil, quarenta e um reais e oitenta e um centavos) destinado à quitação total do imóvel que constitui o objeto da garantia fiduciária, descrito e caracterizado no corpo do presente instrumento, e R\$

5.958,19(cinco mil, novecentos e cinquenta e oito reais e dezoito centavos), relativo ao 10E-imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, incidente na referida operação de crédito, na forma da legislação em vigor. **PARÁGRAFO ÚNICO** - O VENDEDOR reconhece que os valores acima quitam completa e integralmente o imóvel objeto da alienação fiduciária, servindo os comprovantes de transferência/depósito como prova irrefutável dessa quitação. **CLÁUSULA SEGUNDA. VALOR DA PARCELA E FORMA DE PAGAMENTO** - A dívida será paga pela OUTORGADA COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE em 100 (cem) parcelas iguais e sucessivas, conforme o cronograma seguinte: 06/11/2019, 06/12/2019, 06/01/2020, 06/02/2020, 06/03/2020, 06/04/2020, 06/05/2020, 06/06/2020, 06/07/2020, 06/08/2020, 06/09/2020, 06/10/2020, 06/11/2020,

06/12/2020, 06/01/2021, 06/02/2021, 06/03/2021, 06/04/2021, 06/05/2021, 06/06/2021, 06/07/2021, 06/08/2021, 06/09/2021, 06/10/2021, 06/11/2021, 06/12/2021, 06/01/2022, 06/02/2022, 06/03/2022, 06/04/2022, 06/05/2022, 06/06/2022, 06/07/2022, 06/08/2022, 06/09/2022, 06/10/2022, 06/11/2022, 06/12/2022, 06/01/2023, 06/02/2023, 06/03/2023, 06/04/2023, 06/05/2023, 06/06/2023, 06/07/2023, 06/08/2023, 06/09/2023, 06/10/2023, 06/11/2023, 06/12/2023, 06/01/2024, 06/02/2024, 06/03/2024, 06/04/2024, 06/05/2024, 06/06/2024, 06/07/2024, 06/08/2024, 06/09/2024, 06/10/2024, 06/11/2024, 06/12/2024, 06/01/2025, 06/02/2025, 06/03/2025, 06/04/2025, 06/05/2025, 06/06/2025, 06/07/2025, 06/08/2025, 06/09/2025, 06/10/2025, 06/11/2025, 06/12/2025, 06/01/2026, 06/02/2026, 06/03/2026, 06/04/2026, 06/05/2026, 06/06/2026, 06/07/2026, 06/08/2026, 06/09/2026, 06/10/2026, 06/11/2026, 06/12/2026, 06/01/2027, 06/02/2027, 06/03/2027, 06/04/2027, 06/05/2027, 06/06/2027, 06/07/2027, 06/08/2027, 06/09/2027, 06/10/2027, 06/11/2027, 06/12/2027, 06/01/2028, 06/02/2028, acrescidas dos encargos remuneratórios pactuados, cada uma correspondente a uma parcela fixa do principal, acrescida dos encargos do período sobre o saldo devedor, calculados pelo Sistema de Amortização Constante - SAC, ficando expressamente autorizado o débito na conta de depósitos à vista de titularidade da OUTORGADA COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE, de forma recorrente e independente de qualquer aviso, desde o vencimento até a integral liquidação da dívida, sendo que a OUTORGADA COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE se compromete a manter disponibilidade suficiente para tal. **PARÁGRAFO PRIMEIRO** - A falta de pagamento de qualquer parcela, no prazo fixado, importa em vencimento antecipado deste contrato, tornando-se exigível o saldo devedor integral,

com os encargos aqui ajustados. PARÁGRAFO SEGUNDO - É facultado a COOPERATIVA FIDUCIÁRIA considerar antecipadamente vencido esta cláusula, de pleno direito, e exigível de imediato o pagamento do saldo devedor, independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, tornando exequíveis as garantias reais ou pessoais constituídas, se a OUTORGADA COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE, além das hipóteses previstas em lei e neste contrato: a) descumprir (em) qualquer obrigação deste contrato; b) gerar saldo negativo que ultrapasse o limite de crédito aberto (operações com característica de limite); c) figurar(em) como devedor (es) em situação de mora ou inadimplemento; d) possuir (em) apontamento em órgãos restritivos de crédito; e) tiver (em) títulos de sua responsabilidade legitimamente protestados por quaisquer dos motivos legais, figurar (em) como executado (s) ou réu (s) em cobrança judicial ou sentença condenatória transitada em julgado ou não, responder (em), independentemente do motivo, a processo de execução por quantia certa, ainda que haja embargos; f) requerer (em) recuperação judicial ou extrajudicial, ou ser (em) declarado (s) insolvente (s) ou falido (s), conforme o caso; g) alterar (em) seu patrimônio, de forma a alterar a capacidade de pagamento, sem conhecimento prévio da COOPERATIVA FIDUCIÁRIA; h) ocorrer a extinção do vínculo associativo existente entre a OUTORGADA COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE e a COOPERATIVA FIDUCIÁRIA em decorrência da demissão, eliminação ou exclusão da OUTORGADA COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE do quadro social da CREDORA FIDUCIÁRIA quando for o caso. PARÁGRAFO TERCEIRO —ENCARGOS — Sobre o saldo devedor incidirão encargos denominados básicos, de acordo com a remuneração acumulada dos Certificados de Depósito Interfinanceiro (CDI), apurada e divulgada pela CETIP S.A. — Balcão Organizado de Ativos e Derivativos, ou por outro índice ou metodologia que o mercado financeiro ou a autoridade normativa venham a instituir em substituição, aos quais serão somados os encargos adicionais à taxa efetiva de 7,442417% (sete vírgula quatrocentos e quarenta e dois mil, quatrocentos e dezessete milhonésimos por cento) ao ano (0,600000% ao mês), capitalizados mensalmente, no vencimento, nas amortizações e liquidação da dívida. PARÁGRAFO QUARTO — Os encargos acima serão calculados, devidos e pagos nos vencimentos, nas amortizações e na liquidação da dívida. Na hipótese de liquidação ou amortização do empréstimo fora do dia de referência, incidirá atualização "pro rata" dia útil, com utilização da remuneração acumulada dos CDI desde a última atualização, a qual serão somados, proporcionalmente, os encargos

denominados adicionais. PARÁGRAFO QUINTO — ENCARGOS MORATÓRIOS — a) A contar do vencimento ordinário ou extraordinário (antecipado) deste contrato, passará a incidir a remuneração acumulada, no período, dos Certificados de Depósito Interfinanceiro (CDI), apurada e divulgada pela CETIP S.A. — Balcão Organizado de Ativos e Derivativos ou por outro índice ou metodologia que o mercado financeiro ou a autoridade normativa venham a instituir em substituição, mais juros efetivos anuais de 20,983041% (vinte vírgula novecentos e oitenta e três mil, quarenta e um milionésimos por cento). b) MULTA MORATÓRIA de 2% (dois por cento) incidente sobre o débito total apurado, incluídos principal e todos os encargos, multas, reembolsos e outras verbas convencionadas. CLÁUSULA TERCEIRA — Os encargos previstos na alínea "a" acima serão calculados capitalizados na mesma forma e periodicidade utilizadas até o vencimento deste contrato. A multa de que trata a alínea "b" acima será calculada e exigível nas datas da liquidação ou amortização, sobre os valores amortizados, e, na liquidação da operação ou na hipótese de cobrança judicial, sobre o saldo devedor atualizado. PARÁGRAFO PRIMEIRO — DESPESAS DE COBRANÇA E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS — No caso de inadimplência de qualquer obrigação aqui assumida, além dos encargos remuneratórios e moratórios acima pactuados, serão devidos pela OUTORGADA COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE todas as despesas de cobrança da dívida além de honorários advocatícios extrajudiciais de 10% (dez por cento) do valor total devido e judiciais de 20% (vinte por cento), também sobre o total da dívida apurada. PARÁGRAFO SEGUNDO — DEMONSTRAÇÃO DO SALDO DEVEDOR - A apuração do valor exato da obrigação, ou de seu saldo devedor, representado por este contrato de Crédito Bancário será feita pela CREDORA FIDUCIÁRIA, por meio de planilha de cálculo ou ficha gráfica, a qual integrará este contrato para todos os fins e efeitos de direito. CLÁUSULA QUARTA. PRAÇA DE PAGAMENTO — Os pagamentos das parcelas aqui pactuadas serão efetuados na Unidade de Atendimento da CREDORA FIDUCIÁRIA, na Av. João Davino, n.º 727, bairro de Jatiúca, Maceió/AL, através de débito na conta corrente nº 70625-6, de titularidade da OUTORGADA COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE, nas datas dos respectivos vencimentos, cujo procedimento fica desde já por ela autorizado em caráter irrevogável e irretratável. PARÁGRAFO ÚNICO — Em caso de cessão de crédito, a qualquer título, a CREDORA FIDUCIÁRIA obriga-se a pactuar com o cessionário a manutenção do lugar de pagamento na mesma praça, mediante sistema semelhante. CLÁUSULA QUINTA - DA RESPONSABILIDADE SÓCIOAMBIENTAL — A

AAA - Nº 779286

OUTORGADA COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE declara sob as penas da lei, que não utiliza e se obriga a não utilizar no futuro, em qualquer uma das suas atividades, mão de obra que envolva exploração de trabalhos forçados ou trabalho infantil e se obrigam ainda a envidar esforços para que a referida medida seja adotada nos contratos firmados com seus clientes, fornecedores e prestadores de serviços, bem como, a não utilizar mão-de-obra em condições de trabalho escravo ou degradante. Reconhece a importância de adoção de práticas que viabilizam o acesso ao emprego e à sua manutenção e, obriga-se a adotar políticas de respeito às diferenças, bem como de inclusão social de pessoas portadoras de necessidades especiais, disseminando tais preceitos entre seus empregados, clientes e fornecedores. Declara que cumpre e seguirá cumprindo as determinais legais relativas à normas de Segurança e Medicina no Trabalho, bem como as convenções e acordos trabalhistas e sindicais referente às categorias de trabalhadores que emprega. Da mesma forma, obriga-se a dar rigoroso cumprimento às leis e regulamentos destinados à proteção do meio ambiente, inclusive pela obtenção e manutenção válida de todas as licenças, autorizações e estudos legalmente exigidos para o pleno desenvolvimento de suas atividades, devendo adotar, ainda, as medidas e procedimentos cabíveis, a fim de afastar qualquer agressão, perigo ou risco de dano ao meio ambiente que possa ser causado em decorrência das atividades que desenvolve, inclusive por delegação a terceiros. Obriga-se a cumprir todas as normas e exigências legais relativas à política nacional do meio ambiente, seja, por lei, regulamento ou qualquer outra diretriz legal ou normativa emanadas das esferas Federal, Estadual e Municipal, especialmente quanto: a) utilização racional de recursos naturais, evitando o desperdício; b) correta disposição do resíduo gerado, descartando-o corretamente, viabilizando a reciclagem, evitando a manipulação incorreta e a ocorrência de acidentes ambientais ou pessoais. PARÁGRAFO PRIMEIRO — O descumprimento desta cláusula, o envolvimento em inquérito ou a inclusão em "lista" do Ministério do Trabalho ou de qualquer outro órgão do Governo Federal, Estadual ou Municipal, que o identifique como infratora destas obrigações, ou que investigue tais infrações, pode acarretar em: a) liquidação antecipada das operações de crédito contratadas com qualquer cooperativa de crédito, Banco ou outra empresa que tenha o nome Sicredi em sua denominação, independentemente de qualquer aviso ou interpelação, judicial ou extrajudicial, quando então o valor do saldo devedor poderá ser debitado diretamente da conta corrente da OUTORGADA COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE ou compensado com qualquer crédito da mesmo junto a

1573

CREDORA FIDUCIÁRIA e, b) quando no momento da liquidação antecipada não houver saldo disponível, poderá a CREDORA FIDUCIÁRIA adotar as medidas judiciais cabíveis à execução e cobrança da dívida total representada por este instrumento de contrato e por qualquer instrumento de crédito firmado com a CREDORA FIDUCIÁRIA, sem prejuízo das outras multas e penalidades impostas pelo descumprimento das obrigações de pagar. PARÁGRAFO SEGUNDO — CONTRATO DE DEPÓSITOS: A OUTORGADA COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE assume a condição de depositária das licenças ambientais de que trata esta cláusula, durante a vigência desta operação de crédito e pelo prazo de 6 (seis) anos a contar da liquidação da mesma à qual estejam vinculadas as respectivas licenças, devendo apresentá-las a CREDORA FIDUCIÁRIA ou a quem esta vier a indicar mediante simples solicitação, independentemente de qualquer medida judicial ou extrajudicial. CLÁUSULA SEXTA - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA - Conforme autorizado pelo art. 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97, em garantia do pagamento da dívida confessada de R\$ 185.000,00 (cento e oitenta e cinco mil reais), nesta data, a OUTORGADA COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE aliena fiduciariamente o imóvel abaixo descrito, e obriga-se, ainda, por si e seus herdeiros e sucessores, a fazer a alienação fiduciária aqui prevista, bem como todos os termos deste contrato, sempre bons, firmes e valiosos, respondendo pela evicção de direitos, ficando, em consequência, constituída a propriedade fiduciária sobre o imóvel em favor da COOPERATIVA FIDUCIÁRIA: IMÓVEL: Um terreno, situado na "Rua Braulio Montenegro", bairro "Vila Maria", na cidade de Palmeira dos Índios, no lugar denominado "Salgado", medindo uma área de 2.173,70', confrontando-se do lado direito com Luiz Fernandes de Albuquerque e José Ferreira; do lado esquerdo com Sonia Barbosa Neves e pelos fundos com Luiz Fernandes de Albuquerque, cujo imóvel tem inscrição municipal sob nº 01.2.266.0166.001, de acordo com a Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Livro 86, folhas 176, no 39 Tabelionato de Notas de Palmeira dos Índios, pela tabeliã Sandra Maria Leite Teixeira do Nascimento, em data de 23/05/2019, com o registro R-2 — Matrícula 17.501, em 24/05/2019. PARÁGRAFO PRIMEIRO — A garantia fiduciária abrange o imóvel especificado e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações nele existentes, que venha a existir e que lhes forem eventualmente acrescidas. PARÁGRAFO SEGUNDO — Aplica-se à garantia ora constituída o princípio da indivisibilidade, ou seja, vigorará íntegra até o cumprimento da última obrigação da OUTORGADA COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE. PARÁGRAFO TERCEIRO — Mediante o registro deste contrato junto ao

AAA - Nº 779287

Cartório de Registro de Imóveis competente estará constituída a propriedade fiduciária em nome da CREDORA FIDUCIÁRIA e efetivar-se-á, automaticamente, o desdobramento da posse, tornando-se a OUTORGADA COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE possuidora direta e a CREDORA FIDUCIÁRIA possuidora indireta e proprietária fiduciária do imóvel. CLÁUSULA SÉTIMA — POSSE - A OUTORGADA COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE conservará a posse direta do imóvel ora oferecido em garantia, da qual fica investida e poderá fazer livre utilização por sua conta e risco, enquanto as obrigações deste contrato estiverem sendo regularmente pagas nos seus vencimentos, obrigando-se a manter, zelar, conservar, cuidar e guardar o imóvel, mantendo-o em perfeito estado de uso e conservação, além de utilizá-lo para os fins a que se destina, pagar pontualmente todos os tributos, taxas, despesas e qualquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir, como o ITBI — Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, ou que sejam inerentes a presente garantia, devendo, sempre que solicitado pela CREDORA FIDUCIÁRIA, exibir os comprovantes dos pagamentos respectivos. PARÁGRAFO PRIMEIRO — A OUTORGADA COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE se obriga a não alugar, ceder, emprestar, vender, prometer vender, ou de qualquer forma onerar o imóvel ora cedido fiduciariamente, sem o PRÉVIO e EXPRESSO consentimento da CREDORA FIDUCIÁRIA ou de quem vier a se sub-rogar nos direitos deste. PARÁGRAFO SEGUNDO — No caso de desapropriação do imóvel alienado fiduciariamente, a COOPERATIVA FIDUCIÁRIA receberá do poder expropriante as indenizações correspondentes, imputando-as na liquidação da dívida e colocando o saldo, se houver, à disposição da OUTORGADA COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE, na forma prevista neste contrato. CLÁUSULA OITAVA — BENFEITORIAS — A OUTORGADA COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE fica autorizada a fazer, além da manutenção normal destinada à conservação do imóvel, quaisquer benfeitorias, reformas ou melhoramentos, desde que realizadas de comum acordo com a CREDORA FIDUCIÁRIA, por termo escrito, ficando as obras incorporadas ao imóvel. PARÁGRAFO PRIMEIRO — A realização de benfeitorias que contravenham ao disposto nesta cláusula, caracterizará má-fé da OUTORGADA COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE, acarretando, entre outras consequências, e a critério da CREDORA FIDUCIÁRIA, a rescisão contratual de pleno direito, independentemente de aviso ou notificação prévia, tornando-se vencida antecipadamente toda a dívida (art. 1.425, do Código Civil), que será exigível em uma só vez e imediatamente. PARÁGRAFO SEGUNDO — A OUTORGADA COMPRADORA E DEVEDORA



FIDUCIANTE declara conhecer o disposto nos §§ 42 e 52 do art. 27 da Lei n.2 9.514/97, que, em resumo, estabelece: I — a indenização por benfeitorias feitas no bem somente ocorrerá se houver licitante em leilão do imóvel; II — o valor da indenização nunca será superior ao do saldo que sobejar, depois de deduzida toda a dívida, acompanhada dos acréscimos autorizados por lei e por este contrato; III — não havendo a venda do imóvel em leilão, inexistirá qualquer direito de indenização pelas benfeitorias; IV — em qualquer caso, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pela CREDORA FIDUCIÁRIA, porque a Lei n.2 9.514/97 expressamente exclui este direito no § 42, in fine, do seu artigo 27. PARÁGRAFO TERCEIRO — A OUTORGADA COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE obriga-se a promover o registro deste contrato no Cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo máximo de 30 (trinta dias), a contar da data de assinatura deste contrato, entregando a COOPERATIVA FIDUCIÁRIA uma via deste contrato devidamente registrada, sob pena de ser considerada, mediante notificação, resolvida a operação financeira aqui representada, pois a OUTORGADA COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE tem ciência plena que o crédito objeto deste contrato só será liberado mediante a entrega deste contrato devidamente registrado e constatado que está em perfeita ordem formal. PARÁGRAFO QUARTO — Se a CREDORA FIDUCIÁRIA tiver conhecimento do descumprimento das obrigações aqui assumidas tais como, mas sem limitar, o pagamento de tributos, taxas condominiais, ou qualquer outra despesa, a seu critério, terá a faculdade de substituir a OUTORGADA COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE nos respectivos pagamentos, ficando sub-rogada, de pleno direito, nos respectivos créditos. Configurada esta hipótese, a OUTORGADA COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE deverá reembolsar a CREDORA FIDUCIÁRIA de tais despesas no prazo de 30 (trinta) dias, em valores acrescidos de correção monetária de acordo com os índices que remuneram as cadernetas de poupança, mais juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, e multa de 2% (dois por cento) sobre o montante apurado, iniciando-se a contagem daquele prazo na data do recebimento da notificação, enviada pela CREDORA FIDUCIÁRIA, sem prejuízo da dívida resultante deste contrato ser considerada vencida por antecipação. PARÁGRAFO QUINTO — A OUTORGADA COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE poderá transmitir os direitos de que seja titular sobre o imóvel aqui cedido fiduciariamente, desde que haja prévia e expressa anuência da CREDORA FIDUCIÁRIA por escrito, e que eventuais adquirentes tenham condições financeiras de assumirem integralmente as obrigações

AAA - Nº 779288

previstas neste contrato, mantendo integralmente as garantias outorgadas. PARÁGRAFO SEXTO — No prazo de 30 (trinta) dias a contar da liquidação da dívida, a requerimento da parte interessada, a CREDORA FIDUCIÁRIA fornecerá, ou encaminhará para o endereço de correspondência da OUTORGADA COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE, o respectivo Termo de Quitação. PARÁGRAFO SÉTIMO — É de responsabilidade da OUTORGADA COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE: (i) apresentar ao Cartório de Registro de Imóveis competente ao tempo da extinção da dívida o correspondente Termo de Quitação para o cancelamento dos registros da propriedade fiduciária; (II) informar a CREDORA FIDUCIÁRIA imediatamente, qualquer alteração de endereço de correspondência, sob pena de reputar plenamente válidas as remessas de correspondências feitas ao último endereço declarado; (III) enviar a CREDORA FIDUCIÁRIA, no prazo máximo de 90 (noventa) dias após a quitação, as certidões do respectivo Cartório de Registro de Imóveis, comprovando o cancelamento dos registros da propriedade fiduciária ora constituída. PARÁGRAFO OITAVO — O pagamento da prestação ou da obrigação principal sem a atualização monetária e sem os acréscimos moratórios não exonerará a OUTORGADA COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em mora para todos os efeitos legais e contratuais. CLÁUSULA NONA - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - Para os efeitos do disposto no artigo 24, VI, da Lei nº 9.514/97, as partes avaliam o bem dado em garantia em R\$ 675.700,00 (seiscentos e setenta e cinco mil reais), nesta data superior ao valor do crédito concedido, sendo que a atualização do imóvel terá como base a variação do Índice de Valores de Garantias de Imóveis Residenciais/Comerciais Financiados (IVG-R), fornecidos pelo Banco Central do Brasil, que se deixar ser publicado, e não for oficialmente substituído, as partes estabelecem, desde já a escolha de um novo indexador que mais se aproxime daquele extinto, nela já incluídos os valores das benfeitorias executadas as expensas da OUTORGADA COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE, ou aquele valor utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão inter vivos, exigível por força da consolidação da propriedade em nome da CREDORA FIDUCIÁRIA, prevalecendo o maior entre eles. PARÁGRAFO PRIMEIRO — O valor da dívida corresponderá ao saldo devedor deste contrato, nele incluídas as prestações, os prêmios de seguros e as taxas de administração cobrança vencidos e não pagos atualizados monetariamente até o dia do leilão e acrescidas dos juros convencionais, das penalidades e dos demais encargos contratuais. PARÁGRAFO SEGUNDO — As

despesas são a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do público leilão, nessas compreendidas as relativas ao anúncio e a comissão do leiloeiro. CLÁUSULA DÉCIMA - PRAZO DE CARÊNCIA - O atraso no pagamento no prazo de carência de 30 (trinta) dias, contados do vencimento da prestação em atraso e também no caso de vencimento antecipado das obrigações assumidas neste contrato, conferirá à CREDORA FIDUCIÁRIA o direito de intimar a OUTORGADA COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE, para que no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de reputar-se em mora, satisfaça a prestação ou a obrigação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, acrescidas dos encargos contratuais e legais, inclusive tributos e taxas condominiais imputáveis ao imóvel que tiverem sido pagas pela CREDORA FIDUCIÁRIA, além das despesas de cobrança e intimação, na forma e para os efeitos do Parágrafo Segundo, do artigo 26 da Lei n.º 9.514/97, que dispõe textualmente "Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, propriedade do imóvel em nome do fiduciário". PARÁGRAFO PRIMEIRO — O procedimento de intimação obedecerá aos seguintes requisitos: (I) a intimação será requerida pela CREDORA FIDUCIÁRIA ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, indicando o valor vencido e não pago e as penalidades moratórias; (II) as diligências de intimação serão realizadas pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localizar o imóvel cedido fiduciariamente, podendo, a critério desse Oficial, ser realizada por Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do imóvel, ou do domicílio de quem deva recebê-las, ou ainda, pelo Correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pela OUTORGADA COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE; (III) a intimação será feita pessoalmente a OUTORGADA COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE ou a seu procurador regularmente constituído; (IV) quando, por duas vezes, o Oficial de Registro de Imóveis ou de Registro de Títulos e Documentos ou o Serventuário por eles credenciado houver procurado a intimanda em seu domicílio ou residência sem a 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 arts. 252, 253 e 254 da Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil); (V) nos condomínios edifícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que trata o §32, alínea "a", do art. 26 da Lei n.º 9.514/97,

AAA - Nº 779289

poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência; (VI) ocorrendo recusa do destinatário da intimação em dar-se por regularmente intimado, por não aceitação da intimação ou recusa em assinar o seu recebimento, e/ou estiver em lugar incerto e não sabido, certificado tal na forma da lei, competirá ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis promover a intimação por edital, nos termos do §42, do art. 26 da Lei n.2 9.514/97, com prazo de 15 (quinze) dias contados da última publicação, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação nos locais dos imóveis ou em outra comarca de fácil acesso, se no local dos imóveis não houver imprensa com circulação diária. PARÁGRAFO SEGUNDO -Purgada a mora perante o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis, o Oficial competente entregará a CREDORA FIDUCIÁRIA as importâncias recebidas deduzidas as despesas de cobrança e de intimação, e este Contrato de Crédito permanecerá em vigor, em todos os seus termos e condições, independentemente de aditivo contratual. PARÁGRAFO TERCEIRO - Eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pela OUTORGADA COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE, juntamente com a primeira, ou não havendo tempo hábil, com a segunda parcela que se vencer após a purgação da mora no Oficial do Cartório de Registro de Imóveis. PARÁGRAFO QUARTO — Em caso de não purgação da mora no prazo assinalado na intimação, o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, certificará este fato e promoverá, em ato contínuo, a averbação nas matrículas dos imóveis da consolidação da propriedade em nome da COOPERATIVA FIDUCIÁRIA. PARÁGRAFO QUINTO - Qualquer tolerância que venha a admitir atrasos maiores do que o pactuado nesta cláusula, será mera opção e liberalidade da CREDORA FIDUCIÁRIA, não se constituindo em fonte geradora de direitos (NOVAÇÃO) a OUTORGADA COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - 12 E 22 LEILÕES - A intimação da OUTORGADA COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE, feita nos termos das cláusulas anteriores, constituir-se-á também em notificação para que esta, ou seus respectivos procuradores, acompanhem todos os atos relativos aos leilões exigidos no art. 27 da Lei n2 9.514/97. PARÁGRAFO PRIMEIRO — Fica pactuado por meio deste instrumento de contrato que, em caso de serem necessários leilões, deverá a OUTORGADA COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE, após ser intimada e no caso de não purgar a mora, manter contato com a CREDORA FIDUCIÁRIA, a fim de saber quando e onde serão realizados os leilões, ficando a CREDORA FIDUCIÁRIA desobrigada de nova comunicação,

intimação ou notificação, judicial ou extrajudicial. PARÁGRAFO SEGUNDO—A ausência da OUTORGADA COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE nos leilões, caracterizará desinteresse desta nos procedimentos e trâmites adotados pela CREDORA FIDUCIÁRIA, mas não gerará qualquer direito ou óbice aos leilões e suas consequências. PARÁGRAFO TERCEIRO — Os leilões serão intermediados por leiloeiro oficial e precedidos de publicação de, ao menos, um edital, com antecedência mínima de 10 (dez) dias do primeiro leilão, contendo especificações sobre a realização do primeiro e da possível realização do segundo leilão. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA — DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE; DA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL; DA OBRIGAÇÃO DE DESOCUPAÇÃO E DA TAXA DE OCUPAÇÃO — Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, a CREDORA FIDUCIÁRIA, no prazo de trinta dias, contados da data do registro que trata o §72, do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, promoverá público leilão para a alienação do imóvel, devendo ser ofertado pelo valor para esse fim estabelecido neste instrumento, atualizado nos termos do que estabelece a Cláusula Nona deste instrumento, ou do valor utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre a transmissão inter vivo, exigível por força da consolidação da propriedade fiduciária em nome da CREDORA FIDUCIÁRIA. PARÁGRAFO PRIMEIRO — Se no primeiro público leilão o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado na forma do inciso VI e do parágrafo único do art. 24 da Lei nº 9.514/07, será realizado o segundo público leilão nos 15 (quinze) dias seguintes, devendo o imóvel ser ofertado pelo valor da dívida, acrescido das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais. PARÁGRAFO SEGUNDO — No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais. PARÁGRAFO TERCEIRO - Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da CREDORA FIDUCIÁRIA e até a data da realização do segundo público leilão, é assegurado a OUTORGADA COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado os encargos e despesas de que trata o §22, do art. 27 da Lei nº 9.514/97, aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão inter vivos, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da CREDORA FIDUCIÁRIA, e as despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, a OUTORGADA COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE o pagamento dos

encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, de que trata este instrumento, inclusive custas e emolumentos. PARÁGRAFO QUARTO - Se no primeiro público leilão o maior lance oferecido superar o valor da dívida e despesas, a CREDORA FIDUCIÁRIA devolverá a OUTORGADA COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE a importância que sobejar no prazo de 5 (cinco) dias ao integral e efetivo recebimento. PARÁGRAFO QUINTO - Não havendo oferta em valor igual ou superior ao valor determinado para o imóvel, este será ofertado em segundo público leilão. PARÁGRAFO SEXTO - No segundo público leilão extrajudicial será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida somado as despesas, os prêmios de seguro, os encargos legais, inclusive tributos, e às contribuições condominiais, hipótese em que nos 5 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento, a CREDORA FIDUCIÁRIA entregará a OUTORGADA COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE as importâncias que excederam, observando o adiante disposto. a) Caso o maior lance oferecido não seja igual ou superior ao valor da dívida com os encargos legais, despesas e tributos, a dívida perante a CREDORA FIDUCIÁRIA será considerada extinta, exonerando-a da obrigação de restituição a OUTORGADA COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE de qualquer quantia, seja a que tempo ou título for. Extinta a dívida, dentro de 5 (cinco) dias a contar da data da realização do segundo leilão, a CREDORA FIDUCIÁRIA dará a OUTORGADA COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE quitação da dívida mediante termo próprio. b) Também será extinta a dívida se no segundo leilão não houver licitante. PARÁGRAFO SÉTIMO - Caso ocorram as hipóteses previstas acima, a CREDORA FIDUCIÁRIA, nos 5 (cinco) dias que se seguirem a venda do imóvel, colocará eventual diferença positiva apurada em razão da alienação do imóvel à disposição da OUTORGADA COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE, em sua conta corrente, considerando incluído na diferença o valor das indenizações das benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos, fato que importará em recíproca quitação, não se aplicando o disposto na parte final do art. 1.219 do Código Civil Brasileiro. PARÁGRAFO OITAVO — A OUTORGADA COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE restituirá o imóvel no dia seguinte ao da consolidação da propriedade fiduciária em nome da CREDORA FIDUCIÁRIA, deixando-o livre e desembaraçado de pessoas e coisas, sob pena de responder integralmente pelo pagamento: a) dos tributos, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos, mensalidades associativas, água, luz e gás que recaiam ou venha a recair sobre o

imóvel, cuja posse direta tenha sido transferida ou a quem vier a sucedê-la nos termos da lei, até a data em que a CREDORA FIDUCIÁRIA venha a ser imitada efetivamente na posse direta do imóvel. PARÁGRAFO NONO — A OUTORGADA COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE pagará ainda a CREDORA FIDUCIÁRIA ou a quem vier a sucedê-la, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a 1% (um por cento) do valor do imóvel, indicado na Clausula Nona, ou outro valor alcançado a partir da sua revisão, computável e exigível desde a data da alienação em leilão ou da data do segundo leilão, caso não haja arrematante ou o lance oferecido seja inferior ao mínimo legal, até a data em que a CREDORA FIDUCIÁRIA ou seus sucessores vierem a ser efetivamente emitidos na posse do imóvel sem prejuízo da responsabilidade pelo pagamento das outras despesas determinadas nesta cláusula de alienação fiduciária. PARÁGRAFO DÉCIMO — Não ocorrendo à desocupação do imóvel no prazo e forma ajustados, a CREDORA FIDUCIÁRIA, seus sucessores ou cessionários, inclusive adquirentes do imóvel, poderão requerer a reintegração de sua posse, declarando-se a OUTORGADA COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE ciente de que a reintegração será concedida liminarmente, na forma da lei, com ordem de desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias desde que comprovada, mediante certidão de matrícula do imóvel, a consolidação da propriedade fiduciária em nome da CREDORA FIDUCIÁRIA, ou o registro do instrumento celebrado em decorrência da venda do imóvel no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, assim como com cobrança do valor da taxa de ocupação e demais despesas previstas neste contrato. PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMEIRO — Uma vez averbada a consolidação da propriedade fiduciária, as ações judiciais que tenham por objeto controvérsias sobre as estipulações contratuais ou os requisitos procedimentais de cobrança e leilão, excetuada a exigência de notificação da OUTORGADA COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE, serão resolvidas em perdas e danos e não obstarão a reintegração de posse de que trata o art. 30 da Lei n.2 9.514/97. PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO — Se o imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito da CREDORA FIDUCIÁRIA, devendo a denúncia ser realizada no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data da consolidação da propriedade fiduciária em nome da CREDORA FIDUCIÁRIA. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA — DEMAIS DISPOSIÇÕES CONTRATUAIS — Além das hipóteses de vencimento antecipado da dívida já previstas neste instrumento, as Partes resolvem

incluir a presente disposição: a) Fica desde já autorizado em caráter irrevogável e irretratável a CREDORA FIDUCIÁRIA a determinar o vencimento antecipado da presente operação de crédito ou exigir a substituição da garantia se, durante a vigência do contrato, for constatado pela autoridade competente, que o imóvel objeto da garantia: 1) possui restrição ao uso, incluindo restrições relacionadas a parcelamento do solo, preservação do patrimônio arqueológico, paleontológico e histórico, ou que a OUTORGADA COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE não cumpre exigências estabelecidas pelo órgão competente; II) está localizado em terras de ocupação indígena e quilombola e unidades de conservação, assim definidas pela autoridade competente; III) No caso do desligamento da OUTORGADA COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE do quadro social da CREDORA FIDUCIÁRIA. A tolerância por qualquer das partes quanto ao exercício de qualquer dos direitos que lhes asseguram este instrumento contratual, não prejudicará o exercício dos mesmos direitos em época subsequente ou em idêntica ocorrência posterior e nem criará quaisquer direitos para a parte contrária. PARÁGRAFO PRIMEIRO - Além das declarações já prestadas neste instrumento, resolve a OUTORGADA COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE prestar as seguintes declarações complementares, as quais são expressão da verdade sob pena de vencimento antecipado da dívida: a) que o imóvel objeto da garantia fiduciária não possui restrição ao uso incluindo restrições relacionadas a zoneamento, parcelamento de solo, preservação do patrimônio arqueológico e histórico, restrição de atividades devido a inserção de APA (Área de Preservação Permanente), que atende as exigências impostas pelos órgãos competentes. b) que o imóvel objeto da garantia fiduciária não está localizado em terras de ocupação indígena ou quilombola, assim definidos pela autoridade competente. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA — OBRIGAÇÃO ESPECIAL — A OUTORGADA COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE obriga-se, se as garantias, no seu todo, vierem a cair em nível inferior a 100,00% (cem por cento) do valor do saldo devedor desta dívida, por qualquer razão, inclusive em decorrência de elevação do saldo devedor, motivada por débito de encargos financeiros, a diligenciar, no prazo máximo de 15 (quinze) dias, no sentido de restabelecer aquele nível promovendo, para esse efeito, o necessário reforço, sob pena de vencimento antecipado da dívida, independentemente de qualquer interpelação judicial ou extrajudicial. PARÁGRAFO ÚNICO — NOVO GRAVAME: Além das hipóteses previstas em lei e neste contrato, a dívida da OUTORGADA COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE será considerada

antecipadamente vencida, sendo exigíveis de imediato todas as obrigações a ela relativas, se o imóvel dado em garantia for total ou parcialmente, alienado, alterado, cedido, dado em garantia a terceiros ou gravado por qualquer ônus sem o prévio e expresso consentimento da CREDORA FIDUCIÁRIA. CLAUSULA DÉCIMA QUINTA — DO GRAVAME: A OUTORGADA COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE autoriza em caráter irrevogável e irretratável a CREDORA FIDUCIÁRIA a promover os registros e averbações necessárias à perfeita formalização da garantia ora constituída, sendo que as despesas decorrentes destes atos correrão por conta da OUTORGADA COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE, a qual desde já autoriza em caráter irrevogável e irretratável o débito dos valores em sua conta corrente n2 70625-6, caso o registro seja promovido pela CREDORA FIDUCIÁRIA. PARÁGRAFO PRIMEIRO — A OUTORGADA COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE declara ter conhecimento, pois foi adequadamente informada, e autoriza o débito em sua conta corrente dos valores relativos ao ressarcimento das despesas decorrentes da prestação de serviços por terceiros. PARÁGRAFO SEGUNDO — A CREDORA FIDUCIÁRIA fica autorizada, em caráter irrevogável e irretratável, a debitar da conta corrente n2 70625-6 da OUTORGADA COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE os valores exigíveis por este contrato, de forma recorrente e independente de quaisquer aviso, diariamente, desde o vencimento até a integral liquidação da dívida, sendo que a OUTORGADA COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE obriga-se a sempre manter saldo na conta-corrente n2 70625-6 suficiente para suportar os débitos ora autorizados. Na hipótese de não haver saldo suficiente na conta corrente n2 70625-6 de titularidade da OUTORGADA COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE para quitar todos os valores referidos neste contrato, no vencimento, a CREDORA FIDUCIÁRIA poderá debitar todos os valores devidos de qualquer outra conta de depósito ou aplicação financeira de qualquer espécie, inclusive Fundos de Investimento e da conta capital, realizando uma compensação de valores na forma disciplinada pelo Código Civil, ficando desde já expressamente autorizado em caráter irrevogável e irretratável a realizar tais débitos independente de qualquer outro aviso. PARÁGRAFO TERCEIRO - Em sendo realizada a compensação citada no item anterior, a responsabilidade da OUTORGADA COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE perdurará até a aprovação das contas relativas ao exercício em que se deu seu desligamento do quadro social da CREDORA FIDUCIÁRIA. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA-DECLARAÇÃO DA OUTORGADA COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE — A OUTORGADA

14536

FIDUCIANTE declara, para os fins de direito e da Resolução nº 2.878/2001 editada pelo Banco Central do Brasil, que teve prévio acesso a todos os termos, cláusulas e condições deste contrato especialmente as que se referem a prazo, valores negociados, taxas de juros, juros de mora, multas, despesas com serviços de terceiros, formas de liquidação antecipada e de rescisão. Declara ainda, que concorda com todas as cláusulas e condições, dando pleno aceite e validade do negócio a ser realizado. Declara por oportuno, que recebeu cópia impressa integral (segunda via), deste contrato formalizado, nesta data. CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA — FORO - Fica eleito o foro da Comarca de Maceió, Estado de Alagoas, para o ajuizamento de ações e execuções, tendo por objetivo este Contrato de Compra e Venda e Alienação Fiduciária de Imóvel e garantias nele constituídas. As obrigações previstas neste contrato transmitem-se aos herdeiros e sucessores da OUTORGADA COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE, que ficarão obrigados a respeitar todas as condições estatuídas, sem qualquer ressalva ou oposição. O Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis — ITBI será apresentado no ato do registro deste contrato. Inscrição Imobiliária Municipal nº 02.001.0266.0166.001. Declara a OUTORGADA COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE que o referido imóvel está quite com a Fazenda Municipal, conforme Certidão Negativa de Débito nº 571536, apresentada e que fica arquivada na CREDORA FIDUCIÁRIA. Declara a OUTORGADA COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE que não está vinculada a qualquer instituição da Previdência Social, na condição de empregadora, não estando incursa no Decreto 356 e Lei nº 8.212 de 24.07.91. O VENDEDOR apresentou a Certidão Negativa de Ônus Reais; a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União; a Certidão Negativa de Débitos de Tributos Estaduais; e as certidões exigidas pela Lei nº 7.433, de 18.12.85, como a Certidão Negativa de Feitos Ajuizados na Justiça Federal, de natureza Cível, Execução Fiscal e Criminal; as Certidões Negativas de Feitos Ajuizados na Justiça Comum Estadual, de natureza Cível, Execução Fiscal e Criminal; a Certidão Negativas de Feitos Ajuizados na Justiça do Trabalho, que ficam arquivadas na CREDORA FIDUCIÁRIA. A OUTORGADA COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE apresentou a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União; a Certidão Negativa de Débitos de Tributos Estaduais; as certidões exigidas pela Lei nº 7.433, de 18.12.85, como a Certidão Negativa de Feitos Ajuizados na Justiça Federal, de natureza Cível, Execução Fiscal e Criminal; as Certidões Negativas de Feitos Ajuizados na Justiça Comum Estadual, de

AAA - Nº 779292

SECRETARIA DE ESTADO DE JUSTIÇA
DEPARTAMENTO DE REGISTRO E
INTERMEDIÇÃO DE CRÉDITO

COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE declara sob as penas da lei: I) que não é contribuinte da Previdência Social na condição de empregadora, ou que, sendo contribuinte, está em dia com suas obrigações perante os referidos órgãos arrecadatários, conforme a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, código de controle CD85.7C38.7B6E.5B44, emitida em 19/09/2019 e válida até 17/03/2020, que fica arquivada na CREDORA FIDUCIÁRIA; II) que não existe sobre o imóvel ônus real de qualquer natureza e nenhuma ação real ou pessoal reipersecutória, nem de débitos fiscais, trabalhistas, civis e previdenciários, muito menos penhora, penhor ou gravames outros. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - AUTORIZAÇÃO PARA SECURITIZAR O CRÉDITO - A CREDORA FIDUCIÁRIA fica expressamente autorizada a negociar seu crédito, por qualquer modalidade legal, podendo o mesmo vir a ser securitizado, nos termos e para os efeitos do art. 82 da Lei nº 9.514/97. PARÁGRAFO ÚNICO — As partes requerem e autorizam ao Registro de Imóveis a realização de registro da alienação fiduciária pactuada, bem como a formalização das averbações que se fizerem necessárias. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA — DA AUTORIZAÇÃO PARA INCLUSÃO NO SERASA E SIMILARES — A OUTORGADA COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE autoriza a CREDORA FIDUCIÁRIA a proceder a remessa dos dados constantes deste instrumento ao SERASA, caso haja inadimplemento de suas obrigações contratuais, bem como autoriza a CREDORA FIDUCIÁRIA a efetuar a consulta de seus dados e registros arquivados na Central de Risco do BACEN ou instituição que mantenha serviços desta natureza, bem como que utilize essas informações visando a elaboração de cadastros, estudos atinentes à concessão de crédito, empréstimos e afins. A OUTORGADA COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE autoriza também que a CREDORA FIDUCIÁRIA envie informações atinentes a este contrato ao BACEN, a fim de compor o banco de dados da CENTRAL DE RISCO DE CRÉDITO, na forma da regulamentação em vigor. CLÁUSULA DÉCIMA NONA — CESSÃO — A OUTORGADA COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE autoriza a CREDORA FIDUCIÁRIA a ceder, transferir ou alienar a terceiros, em qualquer época, no todo ou em parte, os direitos creditórios decorrentes deste contrato, inclusive a garantia que for prestada, ocasião em que o cessionário, instituição financeira ou não, ficará sub-rogado em todos os direitos da CREDORA FIDUCIÁRIA, oriundos deste instrumento, podendo, inclusive, cobrar os juros e demais encargos previstos neste contrato. CLÁUSULA VIGÉSIMA/DECLARAÇÃO — A OUTORGADA COMPRADORA E DEVEDORA

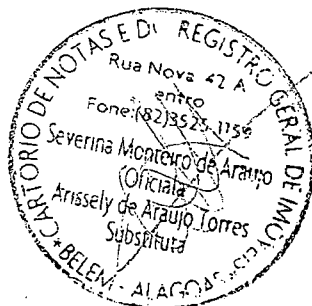
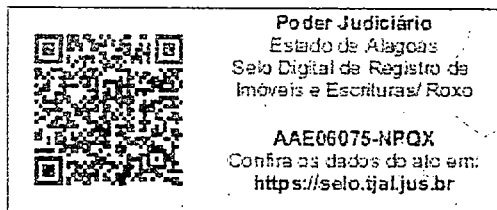
16/10/2019

natureza Cível e Criminal; a Certidão Positiva de Feitos Ajuizados na Justiça Comum Estadual, de Execução Fiscal; a Certidão Negativa de Feitos Ajuizados na Justiça do Trabalho, que ficam arquivadas na CREDORA FIDUCIÁRIA. CONSULTA À CENTRAL DE INDISPONIBILIDADE DE BENS – CNIB – foi procedida nesta data, consulta à central de indisponibilidade de bens, no endereço eletrônico, <https://www.indisponibilidade.org.br>, na forma do Provimento nº 39 do CNJ, de 27/05/2014, do CNJ, com resultado negativo para o CNPJ da Vendedora, nos termos do código HASH nº **c5ff.4e8c.daa0.bb9a.b44f.1d0c.a278.ec42.eb55.4af3**. EMITIDA A DOI - Declaração Sobre Operações Imobiliárias. Assim Convencionados e Contratados, pediram que lhes lavrasse esta escritura, que lhes sendo lida, acharam conforme e foi aceita em tudo por aqueles que, reciprocamente, outorgam e assinam. Certifico que as partes dispensam a presença de testemunhas de acordo com a Legislação. Eu, Arissely de Araújo Torres – Substituta que esta fiz e assino, e **Eu, SEVERINA MONTEIRO DE ARAÚJO** – Tabeliã subscrevo, dato e assino em público e raso. Em Testº (SINAL) Público da verdade. A Tab. Pub. Belém/AL, 16 de outubro de 2019. Ass. **JOSÉ RICARDO NETO, VERA LÚCIA BRITO DIAS, MANOEL AUGUSTO BARBOSA SOBRINHO, ALINE QUEIROZ CARMO, MARCIA MARIA ROCHA SANTOS, ARISELY DE ARAÚJO TORRES e SEVERINA MONTEIRO DE ARAÚJO.**

Belém/AL, 16 de outubro de 2019.

Em Testº (SINAL) Público da verdade. A Tab.Púb.

Arissely de Araújo Torres
SEVERINA MONTEIRO DE ARAÚJO – Tabeliã
ARISELY DE ARAÚJO TORRES – Substituta



AAA - Nº 779293