

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA COM CONSTITUIÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, como adiante se declara. Saibam todos quantos esta pública escritura virem que, aos quatorze (14) dias do mês de março do ano dois mil e vinte e cinco (2025), neste 9º Tabelionato, localizado à Avenida Osvaldo Aranha, nº 1022, Bom Fim, do Município e Comarca de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, República Federativa do Brasil, os quais fizeram-se presentes nos termos do Provimento 149/2023 do CNJ; a saber - **DAS PARTES:** como outorgante **VENDEDORA** e outorgada **FIDUCIÁRIA: PROPERSON EMPREENDIMENTOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 88.752.944/0001-66, com sede na Avenida Carlos Gomes, nº 111, sala 703, andar 7, nesta Capital, neste ato representada por seus procuradores, **LUCAS KAUEH CARVALHO TEIXEIRA**, brasileiro, casado, contador, inscrito no CPF sob número 010.777.720-76, portador da cédula de identidade nº 5080028301, expedida pela SSP/RS, com endereço profissional nesta Capital, na Avenida Carlos Gomes, nº 111, sala 703, andar 7, que não possui endereço eletrônico, ou não informou; e **PATRÍCIO ANTONIO MUNIZ CAPPELLARI**, brasileiro, divorciado, engenheiro civil, inscrito no CPF sob número 890.481.130-91, portador da carteira nacional de habilitação nº 01274622965, expedida pelo DETRAN/RS, com endereço profissional nesta Capital, na Avenida Carlos Gomes, nº 111, sala 703, andar 7, não possui endereço eletrônico, ou não informou; conforme procuração lavrada no 3º Tabelionato de Notas desta Capital em 02 de abril de 2024, sob nº 004-35.563, na folha 009 à 012v do Livro de Procurações nº 1728, *com validade de um (1) ano a partir de sua lavratura*, a qual fica arquivada nestas notas, no LRP nº 105, nas folhas 21 à 31, sob número de ordem 15.132, e, como outorgada **COMPRADORA** e outorgante **FIDUCIANTE: MARINA BEATRIZ ROOS**, brasileira, divorciada, sócia de empresa, inscrita no CPF sob número 466.245.700-91, portadora da cédula de identidade nº 5013117725, expedida pela SSP/RS, filha de Erni Orlando Roos e Warná Erpen Roos, declara que não vive em união estável, residente e domiciliada na cidade Passo Fundo/RS, na Avenida Sete de Setembro nº 110, apartamento 1101, com endereço eletrônico marina@sementesroos.com.br. Dessa forma, reconheço a capacidade e a identidade dos presentes, face os documentos apresentados, do que dou fé e, passado essa primeira formalidade, declararam suas vontades, conforme as cláusulas abaixo: **1 – DO IMÓVEL** - Então, pela outorgante vendedora, foi dito que por justo título, é senhora e legítima possuidora do imóvel a seguir descrito e caracterizado, situado no município de Xangri-Lá/RS, no quarteirão formado pela Circulação 4, Muro de Divisa e Áreas Condominiais, no Condomínio Horizontal de Lotes "LOS COBOS", na Avenida Paraguassú, sob nº 1000, a saber: **A UNIDADE AUTÔNOMA LOTE UA-5 (UA-CINCO)** - Um terreno urbano, constituído da unidade autônoma UA-5 (UA-cinco), da quadra 11 (onze), com a área real privativa de 450,00m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados), área real de uso comum de 502,80m² (quinhentos e dois metros e oitenta decímetros quadrados), perfazendo uma área real total de 952,80m² (novecentos e cinquenta e dois metros e oitenta decímetros quadrados), correspondendo-lhe a fração ideal de 0,011285 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio, tendo as seguintes medidas e confrontações: medindo 15,00m (quinze metros) de frente, confrontando ao Sul com a Circulação 4; 15,00m (quinze metros) de fundos,

confrontando ao Norte com a Muro de Divisa Norte; por um lado, medindo 30,00m (trinta metros) de frente a fundos, confrontando a Leste com a UA-6; e pelo outro lado, medindo 30,00m (trinta metros) de frente a fundos, confrontando a Oeste, com a UA-4, distando 60,00m (sessenta metros) da Área Condominial. **2 – DA PROCEDÊNCIA** – O imóvel foi adquirido conforme consta na matrícula número **14.581**, Livro número 2 – Registro Geral, do Ofício Imobiliário da **Comarca de Xangri-Lá/RS**. Consta anotação de Restrições Urbanísticas e Regime de Afetação, conforme Av.2 e Av.3 da citada matrícula. **3 – DA DISPONIBILIDADE** - Que o objeto da transação está livre e desembaraçado de todo e qualquer ônus, judicial ou extrajudicial, hipoteca, pensão, foro, arresto, sequestro, hipoteca legal ou convencional, e quite com todos os impostos e taxas, não havendo exigências das autoridades a satisfazer. **4 – DO PREÇO** - A venda é feita pelo preço de **R\$1.900.000,00 (um milhão e novecentos mil reais)**, nas datas e com os reajustes adiantes pactuados. **5 - TRANSMISSÃO DE DIREITOS** - Fica desta maneira integralizado o preço da venda. Neste ato a VENDEDORA cede e transfere à COMPRADORA todos os direitos, domínio, posse, uso e ações que tinha e exercia sobre o imóvel ora vendido, obrigando-se a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa, por si ou seus sucessores a qualquer título, bem como responder pelos riscos da evicção na forma da lei e vícios redibitórios. A COMPRADORA FIDUCIANTE aceita estas avenças em todos os seus expressos termos. **6 – DOS VALORES** – A venda é feita pelo preço certo e ajustado de **R\$1.900.000,00 (um milhão e novecentos mil reais)**, a COMPRADORA já pagou a importância de R\$1.345.833,31 (um milhão e trezentos e quarenta e cinco mil e oitocentos e trinta e três reais e trinta e um centavos) da seguinte forma: **a.1)** 01 (uma) parcela no valor de R\$570.000,00 (quinhentos e setenta mil reais) paga no dia 08/08/2024, em moeda corrente nacional, através de boleto bancário emitido pela vendedora, pelo que dá quitação; **a.2)** 07 (sete) parcelas mensais no valor de R\$110.833,33 (cento e dez mil, oitocentos e trinta e três reais e trinta e três centavos) cada uma, com vencimento da primeira em 05/09/2024, totalizando R\$775.833,31 (setecentos e setenta e cinco mil, oitocentos e trinta e três reais e trinta e um centavos), pagas anteriormente a este ato em moeda corrente nacional, através de boletos bancários emitidos pela vendedora, pelo que dá quitação; **b)** restando o saldo devedor no valor de R\$554.166,69 (quinhentos e cinquenta e quatro mil, cento e sessenta e seis reais e sessenta e nove centavos), obrigando-se a efetuar o pagamento integral dos valores nos vencimentos, a serem pagos através de financiamento com garantia de Alienação Fiduciária constituída na forma deste instrumento da seguinte forma: **b.1)** quatro (4) parcelas no valor de R\$110.833,33 (cento e dez mil, oitocentos e trinta e três reais e trinta e três centavos), cada uma, vencendo-se a primeira no dia 05/04/2025 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes; e, **b.2)** uma (1) parcela no valor de R\$110.833,37 (cento e dez mil, oitocentos e trinta e três reais e trinta e sete centavos), vencendo-se no dia 05/08/2025. **7 - DA CORREÇÃO DO VALOR DO SALDO DEVEDOR** - O valor do saldo devedor e de suas respectivas parcelas será corrigido mensalmente, com base nos índices de variação mensal e integral do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), tendo como data base 05/08/2024. Fica esclarecido que, para fins de correção dos valores na forma aqui estabelecida, os índices a serem aplicados

sofrerão retroação de 2 (dois) meses, uma vez que a divulgação dos índices se dá sempre posteriormente ao mês de sua aplicação. **8 – FORMA DO PAGAMENTO** - O pagamento das prestações aqui pactuadas será efetuado através boleto bancário a ser enviado ou disponibilizado pela VENDEDORA. Em caso de cessão do crédito, a qualquer título, a VENDEDORA obriga-se a pactuar com a cessionária a manutenção do lugar de pagamento na mesma praça, mediante sistema semelhante. **9 - DOS ENCARGOS** – A impontualidade no pagamento de qualquer das prestações deste instrumento importará na cobrança do seu valor reajustado/corrigido até a data do efetivo pagamento, acrescido das seguintes penalidades, sem prejuízo da constituição em mora e consequente execução da Alienação Fiduciária, conforme o disposto neste instrumento, além de sujeitar o inadimplente ao protesto dos valores em débito e sua inscrição nos órgãos de restrição ao crédito: **a)** atualização “pro rata die”, no período decorrido entre a data de vencimento e a data do efetivo pagamento com base no sistema de reajuste e correção monetária; **b)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados sobre o valor da prestação em atraso, já acrescido das atualizações previstas na alínea "a" supra; **c)** multa de 2% (dois por cento) calculada sobre o valor da prestação em atraso já acrescido da atualização prevista na alínea "a" supra, a partir do 1º dia após a data do respectivo vencimento; **d)** despesas com expedientes para notificação para purgação de mora, inclusive para a intimação prevista no art. 26, §§ 1º e 4º da Lei 9.514/97 e outros emolumentos, bem como com a publicação de editais para leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro, na hipótese de alienação da unidade autônoma em público leilão; **e)** honorários advocatícios desde já fixados em 10% do valor em atraso, na hipótese de atuação de advogado em composição extrajudicial ou procedimento judicial; **f)** todos os tributos, taxas, tarifas, emolumentos e contribuições incidentes sobre a unidade autônoma e sobre os valores devidos. **10 – DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Conforme autorizado no art. 22 e seguintes da Lei n. 9.514/97, em garantia do pagamento da dívida de R\$554.166,69 (quinhentos e cinquenta e quatro mil, cento e sessenta e seis reais e sessenta e nove centavos), a ser atualizada na forma estabelecida no item “7”, acima, e paga na forma e prazos estabelecidos anteriormente, a COMPRADORA/DEVEDORA FIDUCIANTE aliena fiduciariamente o imóvel supra descrito. Fica, em consequência, constituída a propriedade fiduciária sobre o imóvel, em favor da VENDEDORA. A garantia fiduciária abrange o imóvel e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações. Aplica-se à garantia ora constituída o princípio da indivisibilidade, ou seja, vigorará íntegra até o cumprimento da última obrigação da COMPRADORA; **10.1** - Mediante o registro deste instrumento estará constituída a propriedade fiduciária em nome da CREDORA, e efetivar-se-á o desdobramento da posse, tornando-se a DEVEDORA FIDUCIANTE, possuidora dos direitos e a CREDORA possuidora indireta da unidade autônoma objeto da garantia fiduciária. **11 - DO PRAZO** - A Alienação Fiduciária vigorará até que a DEVEDORA FIDUCIANTE, cumpra integralmente todas as demais obrigações relativas a este instrumento, valendo como prova de extinção da garantia ora estipulada somente o “Termo de Quitação” fornecido pela CREDORA, ou o que ela indicar resolvendo-se a propriedade fiduciária da unidade autônoma, nos termos do artigo 25 e parágrafos da Lei 9.514/97. O Termo de

Quitação será enviado à COMPRADORA, havendo o cumprimento integral de todas as obrigações relativas a este instrumento, mediante solicitação deste à VENDEDORA, no prazo de até 30 (trinta) dias contados desta solicitação, sendo da DEVEDORA FIDUCIANTE, a obrigação de levá-lo à registro para fins do Cancelamento da Alienação Fiduciária, respondendo com exclusividade pelos custos daí decorrentes. **12 – DA POSSE** - Por força deste instrumento, a DEVEDORA FIDUCIANTE cede e transfere à CREDORA, sem reserva alguma, a propriedade fiduciária e a posse indireta do imóvel objeto da compra e venda contratada neste ato, reservando-se a posse direta na forma da lei, e obrigam-se, por si e seus sucessores, a fazer esta alienação fiduciária sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção, tudo na forma da lei. **12.1** - Enquanto adimplente, fica assegurado à DEVEDORA FIDUCIANTE, a livre utilização, por sua conta e risco, da unidade autônoma objeto da alienação fiduciária. **13 – DOS IMPOSTOS/ENCARGOS** - a DEVEDORA FIDUCIANTE, fica obrigado a pagar pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre a unidade autônoma ou que sejam inerentes à garantia ora outorgada; **13.1** - A CREDORA reserva-se o direito de, a qualquer tempo, exigir comprovantes de pagamento dos referidos encargos fiscais e/ou tributários ou quaisquer outras contribuições; **13.2** - Se a CREDORA vier a pagar algum dos encargos inerentes ao Imóvel dado em garantia, ou à alienação fiduciária ora constituída – o que inclui os custos necessários ao registro da presente escritura e da garantia de alienação fiduciária - a DEVEDORA FIDUCIANTE deverá reembolsá-la dentro de 30 (trinta) dias, contados do recebimento de sua comunicação, aplicando-se de imediato as mesmas penalidades previstas na cláusula quarta para os casos de inadimplemento. **14 - BENFEITORIAS** – a COMPRADORA fica autorizado a fazer no imóvel todas e quaisquer benfeitorias necessárias, de manutenção e conservação do mesmo. Quaisquer outras benfeitorias, úteis ou voluptuárias, somente poderão ser promovidas de comum acordo entre a COMPRADORA/DEVEDOR FIDUCIANTE com a VENDEDORA, por termo escrito; **14.1** - A realização pela COMPRADORA de benfeitorias que contravenham ao disposto nesta cláusula caracterizará má-fé da COMPRADORA. Entre outras consequências, a critério da VENDEDORA, acarretará a rescisão contratual, com vencimento antecipado da dívida, que será exigível em uma só vez e imediatamente de indenização das benfeitorias; **14.2** - Tendo em vista a natureza jurídica do presente instrumento, em nenhuma hipótese, pela DEVEDORA FIDUCIANTE, haverá direito de retenção por quaisquer benfeitorias introduzidas na unidade autônoma, mesmo que estas sejam autorizadas pela CREDORA. **15 – DA MORA** - No caso de mora superior a 30 (trinta) dias no pagamento de qualquer das parcelas da dívida, de acordo com o art. 26, § 2º, da Lei nº 9.514/97, a DEVEDORA FIDUCIANTE, será intimado a satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, com os acréscimos previstos neste Contrato, incluindo correção monetária, juros remuneratórios, multa e juros moratórios, afora as despesas e encargos com notificação e processo de cobrança. **15.1** - Purgada a mora, convalidará a alienação fiduciária em garantia; **15.2** - Na hipótese de a DEVEDORA FIDUCIANTE, não purgar a mora no prazo assinalado, o Oficial do

Registro de Imóveis certificará este fato e, diante da comprovação do recolhimento do imposto de transmissão intervivos – ITBI, averbará a consolidação da propriedade em nome da CREDORA, em trinta dias após a expiração do prazo para purgação da mora, nos termos do artigo 26 e parágrafos da Lei nº 9.514/97, por força da redação que lhe foi dada pela Lei nº 10.931/04 e §1º do artigo 26-A, incluído pela Lei nº 13.465, de 2017; **15.3** - Até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária, é assegurado à DEVEDORA FIDUCIANTE, pagar as parcelas da dívida vencidas e as despesas correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do público leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro, previstas no inciso II do § 3º do art. 27 da Lei 9.514/97, hipótese em que convalidará o contrato de alienação fiduciária, por força do previsto no §2º do artigo 26-A da referida lei, incluído pela Lei 13.465/17. **16 – DA INTIMAÇÃO** - A intimação da DEVEDORA FIDUCIANTE, obedecerá aos seguintes procedimentos: **a)** será requerida pela CREDORA, ou, ainda, pelo cessionário de seus créditos, incluindo, se for o caso, titular da CCI que venha a ser emitida, ao Oficial do Registro de Imóveis, indicando o valor vencido e não pago e todos os demais encargos e acréscimos previstos neste Contrato; **b)** será realizada pelo Oficial do Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localiza o imóvel, podendo, a critério do Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação da unidade autônoma, ou do domicílio da DEVEDORA FIDUCIANTE ou, ainda, pelos Correios, com aviso de recebimento; **c)** será feita pessoalmente à DEVEDORA FIDUCIANTE, ou a seu representante legal ou, ainda, ao procurador regularmente constituído. Fica, no entanto, prevista a possibilidade de a intimação de que trata poder ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência, sendo o endereço localizado em condomínio edilício ou outra espécie de conjunto imobiliário com controle de acesso, nos termos do art., 26, §3º-B da Lei 9.514/97; **d)** por força do disposto no artigo 26, §3º-A, da Lei 9.514/97, quando, por duas vezes, o oficial de registro de imóveis ou de registro de títulos e documentos ou o serventuário por eles credenciado houver procurado o 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 arts. 252, 253 e 254 do Código Civil; e **e)** se o destinatário da intimação se encontrar em local incerto e não sabido, ou se procurado por 3 (três) vezes se furtar ao recebimento da intimação, certificado pelo Oficial do Registro de Imóveis ou pelo de Títulos e Documentos, competirá ao Oficial do Registro de Imóveis competente, promover a intimação da DEVEDORA FIDUCIANTE, por edital, publicado por três dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação local ou noutro de comarca de fácil acesso, se, na região onde se situa a unidade autônoma, não houver imprensa com circulação diária, com prazo de 10 (dez) dias, contados da primeira publicação, para purgar a mora, ou seja, pagar a dívida. **17 – DO LEILÃO** - Concordam as partes em que o valor do imóvel alienado fiduciariamente, para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, é o expresso em moeda corrente nacional, no valor de contrato de

R\$1.900.000,00 (um milhão e novecentos mil reais), acrescido de juros e correção monetária, até a data do efetivo leilão; **17.1** - Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, a CREDORA promoverá no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data da averbação na matrícula da unidade autônoma da certificação do Oficial do Registro de Imóveis, nos termos do §7º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, público leilão para a alienação da unidade autônoma, conforme procedimento estabelecido no artigo 27 da mesma Lei, respeitadas as disposições a seguir: **a)** o primeiro público leilão será realizado dentro de 60 (sessenta) dias, contados da data da averbação da consolidação da plena propriedade em nome da CREDORA, devendo a unidade autônoma ser ofertada pelo valor do Preço, reajustado pro rata die até a data do leilão pela variação do índice fixado na cláusula 8. Caso o valor do Preço seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão inter vivos (ITBI), este último será o valor mínimo para efeito de venda do imóvel no primeiro leilão; **b)** se, no primeiro leilão, o maior lance oferecido for inferior ao valor do Imóvel ou do atribuído para fins de ITBI, conforme hipótese prevista nos termos do art.24, parágrafo único da Lei Federal 9514/97, conforme estipulado acima, será realizado o segundo leilão público, nos 15 (quinze) dias subsequentes; se o maior lance, neste segundo leilão, for igual ou superior ao valor da unidade autônoma reajustado, conforme estipulado acima, a CREDORA estará obrigada a aceitá-lo e, uma vez efetivada a venda da unidade autônoma e recebido o produto do lance vencedor, entregará à DEVEDORA FIDUCIANTE, a importância que sobejar ao valor da Dívida; **c)** por força do § 2º-B do artigo 27 da Lei Federal 9514/97, até a data de 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 aos encargos e despesas, dos prêmios de seguro, inclusive tributos, valores correspondentes a ITBI, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da credora fiduciária, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, à DEVEDORA FIDUCIANTE, o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para esta nova aquisição do imóvel, inclusive custas e emolumentos; **d)** no segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, sendo que **(i)** se o lance for superior, a CREDORA entregará à DEVEDORA FIDUCIANTE a importância que sobejar e **(ii)** se o lance for inferior, ou não houver licitante, poderá ser recusado pela CREDORA caso em que a dívida da DEVEDORA FIDUCIANTE perante a CREDORA será considerada extinta e, neste caso, no prazo de 5 (cinco) dias a contar da data do segundo leilão, a CREDORA colocará à disposição da DEVEDORA FIDUCIANTE o termo de quitação da dívida; **e)** os leilões públicos serão anunciados mediante edital único, com prazo de 10 (dez) dias contados do primeiro anúncio, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em 1 (um) dos jornais de maior circulação no local onde está situada a unidade autônoma ou em outro jornal de comarca de fácil acesso, se na situação da unidade autônoma não houver circulação diária de jornal; **17.2** - As partes estabelecem que o valor da dívida será o equivalente a soma das seguintes quantias: **a)** valor do saldo devedor, nele incluídas as prestações e os prêmios de seguro vencidos e não pagos, atualizados monetariamente até o dia da

consolidação da plena propriedade em nome da CREDORA, acrescido das penalidades moratórias; **b)** IPTU, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes, referentes a valores vencidos e não pagos à data do leilão, se for o caso; **c)** qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela CREDORA em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à DEVEDORA FIDUCIANTE; **d)** custeio dos reparos necessários à reposição da unidade autônoma em idêntico estado de quando foi entregue à DEVEDORA FIDUCIANTE, a menos que ele já o tenha devolvido a CREDORA ou ao adquirente da unidade autônoma no leilão extrajudicial, e estes o tenham aceitado nas condições recebidas; **e)** imposto de transmissão, se houver, que eventualmente tenham sido pagos pela CREDORA, bem como eventuais emolumentos registrares e custas notariais, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento da DEVEDORA FIDUCIANTE; **f)** custas e demais encargos de intimação e outras despesas necessárias à realização do leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro; **g)** outros encargos devidos e incidentes sobre o imóvel decorrentes do período de utilização da propriedade pela DEVEDORA FIDUCIANTE, tais como despesas de água, luz e gás, vencidas e não pagas à data do leilão, se for o caso; e **h)** taxa diária de ocupação, fixada em 1% (um por cento) sobre o valor do Preço; **17.3** - Nos 5 (cinco) dias que se seguirem à venda da unidade autônoma no leilão, a CREDORA entregará à DEVEDORA FIDUCIANTE, a importância que sobejar, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos, fato esse que importará em recíproca quitação, renunciando a DEVEDORA FIDUCIANTE ao disposto no art. 1.219 do Código Civil, quanto à retenção de benfeitorias; **17.4** - A CREDORA manterá à disposição da DEVEDORA FIDUCIANTE, a correspondente prestação de contas pelo período de doze (12) meses, contados da realização do leilão; **17.5** - Não ocorrendo a desocupação do Imóvel no prazo e forma ajustados, a DEVEDORA FIDUCIANTE, pagará a CREDORA ou, ainda, àquele que tiver adquirido a unidade autônoma em leilão, conforme o caso, a taxa de ocupação equivalente a 1% (um por cento) ao mês, calculado, pro rata die, sobre o Preço, devidamente reajustado pelo índice indicado, desde a data da alienação da unidade autônoma em leilão até a data em que a CREDORA, seus sucessores ou cessionários vierem a ser imitidos na posse do Imóvel, sem prejuízo da responsabilidade da DEVEDORA FIDUCIANTE, pelo pagamento: **(a)** dos impostos, taxas, foro e encargos, bem como despesas relacionadas ao uso da unidade autônoma, tais como água, luz e gás, incorridos após a realização do público leilão; e **(b)** de todas as despesas necessárias à reposição da unidade autônoma ao estado em que o recebeu, tudo na forma do artigo 37 da Lei nº 9.514/97 com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 10.931/04. **18 - DO VENCIMENTO ANTECIPADO** - Além dos casos previstos neste instrumento e dos contidos na lei, a Dívida vencer-se-á automática e antecipadamente também pelos motivos relacionados abaixo, podendo a CREDORA, exigir o seu pronto pagamento, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial: **a)** se as obrigações não forem cumpridas nas épocas próprias e se a DEVEDORA FIDUCIANTE, faltar ao pagamento de qualquer prestação de juros ou

de capital, encargos, etc., por prazo igual ou superior a 90 (noventa) dias, ou de qualquer outra quantia por ele devida em decorrência do presente instrumento; **b)** se não forem mantidos em dia os pagamentos de todos os tributos, impostos, taxas ou quaisquer outras contribuições, foro, lançadas ou inerentes ao Imóvel; **c)** se a DEVEDORA FIDUCIANTE, quando exigido, deixar de apresentar no prazo de 10 (dez) dias úteis, à CREDORA, os comprovantes dos pagamentos concernentes às obrigações mencionadas na alínea anterior; **d)** se forem prestadas informações ou declarações falsas neste instrumento; **e)** se ocorrer cessão ou transferência, pela DEVEDORA FIDUCIANTE, sem anuência da CREDORA, de seus direitos e obrigações decorrentes deste instrumento ou cessão, parcelamento, promessa de venda, alienação da unidade autônoma ou constituição sobre o mesmo de qualquer ônus, seja de que natureza for; **f)** se a DEVEDORA FIDUCIANTE, não mantiverem a unidade autônoma em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, ou realizar, sem o prévio e expresso consentimento da CREDORA, obras de demolição, alteração ou acréscimo, que comprometam a manutenção ou realização da garantia; **g)** se a DEVEDORA FIDUCIANTE, abandonar a unidade autônoma; **h)** se houver infração a qualquer cláusula deste instrumento ou à legislação vigente; **i)** se for ajuizada a ação de execução ou sobrevenha qualquer outra medida judicial que afete o Imóvel dado em garantia, inclusive ação de desapropriação; **j)** se a DEVEDORA FIDUCIANTE, se tornarem insolventes, ou como empresário, iniciar processo de recuperação judicial ou extrajudicial, ou ainda tiver sua falência requerida; **k)** se a DEVEDORA FIDUCIANTE, sem o expresso consentimento da CREDORA, no todo ou em parte, constituir ou permitir que seja constituído sobre a unidade autônoma alienada fiduciariamente, hipotecas, ou outros ônus reais; e **l)** se, em ocorrendo o falecimento da COMPRADORA, ou de um deles, quando forem mais de um - e a sucessão da mesma não seja organizada em até 30 (trinta) dias da data em que a sucessão for notificada para tanto, a ponto de viabilizar o registro do presente instrumento.

19 – DA AUTORIZAÇÃO PARA SECURITIZAR O CRÉDITO – A VENDEDORA fica expressamente autorizada a negociar seu crédito, por qualquer modalidade legal, podendo este vir a ser securitizado, nos termos e para os efeitos do art. 8º da Lei nº 9.514/97.

20 – DAS OBRIGAÇÕES DA COMPRADORA – a COMPRADORA obriga-se, sob pena de rescisão contratual e vencimento antecipado da dívida: **a)** pagar todas as prestações e acréscimos legais e contratuais na forma e datas aprazadas; **b)** manter o imóvel em perfeitas condições de uso; **c)** pagar todos os impostos, taxas, contribuições e demais encargos incidentes sobre o imóvel, incluindo as despesas e encargos necessários para efetivação da presente escritura e seu respectivo registro; **d)** protocolar o registro desta escritura junto ao registro de imóveis competente em até 15 (quinze) dias uteis, contados da lavratura desta escritura, bem como devendo providenciar o registro da presente em até 60 (sessenta) dias contados da data deste instrumento, arcando com todas as despesas que se façam necessárias para tanto; **d.1)** No caso de inadimplemento da COMPRADORA, dos custos previstos nesta cláusula, é facultado à VENDEDORA realizar tais pagamentos e providenciar o registro da presente escritura, cobrando dela COMPRADORA, o reembolso da quantia equivalente, acrescida de multa de 2% (dois por cento), juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, além da

possibilidade de inscrevê-lo em órgãos restritivos de crédito, até que haja o efetivo pagamento reembolso destes valores; **e)** comunicar por escrito a VENDEDORA a mudança do seu endereço, assumindo os ônus que derivem da sua eventual omissão; **f)** averbar, dentro de 30 (trinta) dias, no Registro de Imóveis onde o imóvel está matriculado, qualquer alteração de seu estado civil bem como a constância ou rompimento de união estável prevista na Lei n. 9.278, de 10 de maio de 1996. Caso haja recusa do Registro de Imóveis quanto à averbação desta última circunstância, obriga-se a COMPRADORA a comunicar à VENDEDORA por escrito, dentro de 30 (trinta) dias. **21 – DAS DECLARAÇÕES DA VENDEDORA** - Declara a VENDEDORA, sob responsabilidade civil e criminal que não tem ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel ou outros ônus reais sobre o mesmo que, eventualmente, não estejam registrados no Registro de Imóveis. **22 – DAS DECLARAÇÕES DA COMPRADORA** - Pelo outorgada COMPRADORA foi dito a seguir: **a)** que não tem ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel ou outros ônus reais sobre o mesmo que, eventualmente, não estejam registrados no Registro de Imóveis; **b)** que todas as despesas incidentes sobre o imóvel desde 05 de agosto de 2024, sejam a que título for, são de sua responsabilidade e que responde por todas despesas e encargos relativos e que sejam necessários para (i.) celebração da presente escritura de compra e venda e (ii.) do seu respectivo registro, incluindo, mas não se limitando, a custas notariais, emolumentos registraes, e pagamento de ITBI, e que por ele devem ser pagas para fins de celebração e registro do presente; **c)** A COMPRADORA está ciente, ora expressamente aceita e nada tem a opor que a eventual ocorrência de pandemia ou evento similar por si só não poderá ser arguido como justo motivo a afastar a exigibilidade das suas obrigações assumidas por força do presente contrato, tampouco justificar o não cumprimento das mesmas dentro dos respectivos prazos; **d)** que não é responsável direto pelo recolhimento de contribuições à Previdência Social, na qualidade de produtor rural ou empregador, bem como contribuinte individual, não sendo obrigado a apresentar Certidão Negativa para com a Previdência Social e a Certidão de Tributos e Contribuições Federais, administrados pela Secretaria da Receita Federal; **e)** que dispensam a apresentação dos demais documentos enumerados no Decreto 93.240/86 que regulamenta a Lei nº 7433/85, inclusive as certidões fiscais e de feitos ajuizados, incluindo Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), sendo previamente cientificado da existência de sites para a verificação da mesma, e declara ter ciência sobre os riscos inerentes à essa dispensa. **23 - FORO** – As contratantes em comum acordo elegem o Foro desta Comarca, com renúncia de outro, por mais privilegiado que seja, para nele serem resolvidas quaisquer questões ou atos oriundos do presente instrumento. **24 - DA TRIBUTAÇÃO** - Certifico que para fins de pagamento do Imposto de Transmissão o imóvel foi avaliado pela Prefeitura Municipal em R\$1.900.000,00 (um milhão e novecentos mil reais), conforme guia de avaliação número 25006/2025, de 4 de fevereiro de 2025, bem como ter sido o imposto devido pago, ao Banco do Brasil S.A., em 10 de fevereiro de 2025, no valor de R\$38.000,00 (trinta e oito mil reais), conforme guia de arrecadação competente, a qual fica arquivada nestas notas. **25 - DOS DOCUMENTOS APRESENTADOS E/OU DISPENSADOS** - Certidões da outorgante vendedora e outorgada fiduciária - **a)** Certidão Negativa de Débitos

Trabalhistas - CNDT; **b)** Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, abrangendo inclusive as contribuições sociais; as quais ficam arquivadas nestas notas. Certidões do imóvel - **a)** Certidão negativa de ônus reais e de ações reais ou pessoais reipersecutórias, bem como certidão de propriedade relativa ao imóvel, expedidas pelo ofício imobiliário competente em 13 de fevereiro de 2025; as quais ficam arquivadas nestas notas; **b)** Certidão Negativa de Débito, por tributos municipais relativa ao imóvel, expedida pela Prefeitura Municipal, inscrição número 353.0011.0005.0001; a qual fica arquivada nestas notas. **26 - DAS DECLARAÇÕES** - As partes declaram que deixam de apresentar os dados de forma de pagamento devido não possuírem todos os elementos e estão cientes do § 3º do Artigo 165-A do Provimento 161/2024 do CNJ. A outorgante vendedora e outorgada fiduciária, declara sob as penas da Lei que: **a)** até o momento, inexistem débitos incidentes sobre o imóvel, e não tramita contra ela nenhuma ação que possa comprometer o negócio jurídico ora realizado; **b)** em relação a unidade ora vendida não existem débitos para com o condomínio até a presente data. A seguir me foi declarado pela outorgada compradora e devedora fiduciante que: **a)** não é pessoa politicamente exposta nos termos da Resolução COAF, de 11 de março de 2024, atendendo aos requisitos do artigo 165-A do Provimento 161/2024 do CGJ; e **b)** concorda com esta escritura nos termos em que se encontra redigida. **27 – DO REQUERIMENTO** – A pedido dos contratantes lavro esta escritura em meu livro de notas, guardando diligentemente as exigências documentais e legais. E mesmo advertidos das consequências legais, desistem os contratantes das demais certidões não apresentadas neste ato, isentando este Tabelionato e seu delegatário de quaisquer responsabilidades cíveis e criminais. As partes foram cientificadas que, após a finalização do presente ato notarial junto ao Ofício de Registro de Imóveis competente, os adquirentes ficam orientados a comunicar a Prefeitura Municipal, anexando a matrícula registrada, para alteração da titularidade do IPTU. As partes requerem e autorizam o registro de imóveis competente a realizar quaisquer averbações que possam ser necessárias a fim de permitir o registro deste título, em especial para observar o princípio da especialidade objetiva e subjetiva, **bem como solicitar a baixa da averbação do Regime de Afetação devido à conclusão do empreendimento.** **28 - DAS CONSULTAS E DECLARAÇÕES** - Certifico que foi consultada a CNIB, apresentando o resultado **Negativo** para PROPERSON EMPREENDIMENTOS LTDA conforme o código Hash umym4461dh em 14/03/2025 e para MARINA BEATRIZ ROOS conforme o código Hash i671t4bwif em 14/03/2025. Resultado emitido em consulta a base de dados da Central Eletrônica de Publicações e de Interdições e Tutelas - CEPIT, o qual NÃO FOI LOCALIZADO em 14/03/2025, REGISTRO DE INTERDIÇÃO em nome de MARINA BEATRIZ ROOS, conforme HASH DE CONTROLE:8bee7b549d161c1cd39526d1ee6ef1378241f9de87086f40ee5253caa65fe629. Emitida Declaração sobre Operações Imobiliárias, conforme instrução da Secretaria da Receita Federal. As informações contidas no presente instrumento, referentes à qualificação das partes, formas de pagamento e demais dados, foram fornecidas pelas próprias partes, que assumem total responsabilidade por sua veracidade. **29 - DO ENCERRAMENTO** - Por fim, foi lida a presente escritura as

partes, que após verificada sua conformidade, a outorgam, aceitam e assinam. Eu, ALTEMIR FRANCISCO DA SILVA, Substituto, ou VANESSA PLUCANI FERREIRA ESTIGARRIBIA, Substituta, ou FRANCIELE CUNHA REZEK, Substituta, lavrei, formalizando juridicamente a vontade das partes, dou fé e após colher suas respectivas assinaturas, subscrevo e assino em público e raso, encerrando o presente instrumento público. O contribuinte pagou os seguintes valores: WEscr. c/ cont. financeiro (R\$ 1.900.000,00): R\$ 5.179,40 (0462.09.2400006.00742 = R\$ 94,70); Escr. c/ cont. financeiro (R\$ 554.166,69): R\$ 2.525,20 (0462.09.2400006.00895 = R\$ 94,70); Enc. e exame de doc.: R\$ 104,00 (0462.04.2400006.04576 = R\$ 5,20); Processamento eletrônico: R\$ 6,90 (0462.01.2400004.37784 = R\$ 2,10); Conf. doc. via Internet: R\$ 20,70 (0462.01.2400004.37785 a 37787 = R\$ 6,30)* Consulte a autenticidade deste ato acessando Site <https://www.nonotabelionato.com.br/> informando a chave de acesso 46EBYE2D7 e o validador 811.