

**ESCRITURA PÚBLICA DE EMPRÉSTIMO COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA**, como adiante se declara. Saibam todos quantos esta pública escritura virem que, aos vinte e seis (26) dias do mês de maio 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, fizeram-se presentes as partes, entre si justas e contratadas, a saber: como outorgante devedor fiduciante e alienante: **LUCIO SPIER**, brasileiro, divorciado, médico, inscrito no CPF sob número 175.948.550-00, portador da carteira nacional de habilitação nº 00201644088, expedida pelo DETRAN/RS, filho de Siegfried Spier e Hertha Spier, declara que não vive em união estável, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Vinte e Quatro de Outubro nº 1000, apartamento 2602, com endereço eletrônico luciospier@gmail.com; e, como outorgada credora fiduciária: **COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MUTUO DOS MÉDICOS DE PORTO ALEGRE LTDA - UNICRED PORTO ALEGRE**, inscrita no CNPJ sob nº 94.433.109/0001-66, com sede nesta Capital, na Avenida Venâncio Aires nº 988, neste ato representada por seus diretores abaixo elencados - 1 - JOÃO BATISTA LOREDO DE SOUZA, brasileiro, divorciado, administrador de empresas, residente e domiciliado na esta Capital, na Rua Dona Ondina nº 112, apartamento 702, Bairro Menino Deus, inscrito no CPF sob número 222.025.440-20, portador da cédula de identidade nº 1002918561, expedida pela SSP/RS; 2 - ALEXANDRE FISCH, brasileiro, casado, contador, inscrito no CPF sob número 517.617.850-87, portador da cédula de identidade nº 4040390181, expedida pela SSP/RS, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Jari nº 671, apartamento 1513, Bairro Passo da Areia; 3 - VITOR GARCIA JORDAN, brasileiro, casado, gerente de projetos, inscrito no CPF sob número 009.804.170-31, portador da cédula de identidade nº 1082269042, expedida pela SSP/RS, residente e domiciliado na cidade Rio de Janeiro/RJ, na Rua Dezenove de Fevereiro nº 45, Bloco 2, apartamento 1007, GR 8, bairro Botafogo, que não possui endereço eletrônico, ou não informou; cujos documentos comprobatórios da representação legal, estão arquivados nestas notas, no Livro de Registro de Representações Legais número 261, nas folhas 100/165, sob número de ordem 6.366, no Livro de Registro de Representações Legais número 261, nas folhas 166/181, sob número de ordem 5.367, e no Livro de Registro de Representações Legais número 335, nas folhas 190/200M, sob número de ordem 7.708, na devida forma estatutária, *os quais fizeram-se presentes nos termos do Provimento 149/2023 do CNJ*; reconhecidos como os próprios e plenamente capazes, por mim, Tabelião Substituto, que dou fé. Então, pelos presentes foi dito que, por esta escritura e melhor forma de direito, resolveram formalizar uma constituição de garantia por meio de alienação fiduciária do bem imóvel descrito no presente instrumento, em face da Cédula de Crédito Bancário (CCB) emitida pelo outorgante devedor fiduciante e alienante em favor da Cooperativa Credora, consoante cláusulas e condições previstas neste instrumento, que complementam e ratificam as constantes da CCB abaixo mencionada, o qual reger-se-á pelas seguintes cláusulas e condições: **PREÂMBULO** - Pelo presente instrumento, nos termos da Lei nº 9.514, de 1997 (art. 38) e, na conformidade do disposto no art. 32, Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, bem como da Lei nº

9.514, de 20 de novembro de 1997, as partes estabelecem o presente PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL COMO GARANTIA - CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO – **CCB Nº 2025001609**, emitida pelo OUTORGANTE DEVEDOR FIDUCIANTE e ALIENANTE em favor da COOPERATIVA CREDORA, em face do crédito nela retratado. Declaram as partes, conforme explicações recebidas pelo OUTORGANTE DEVEDOR FIDUCIANTE e ALIENANTE, da COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA, antes da assinatura da presente e da Cédula de Crédito Bancário – CCB, que os documentos firmados também estão vinculados às disposições legais que regulam o Cooperativismo, a saber: a) Estatuto Social da Cooperativa; b) Regimento Interno da Cooperativa; c) Deliberações de Órgãos da Cooperativa. Declaram ainda, ter pleno conhecimento de que a operação representada por este instrumento, é juridicamente conceituada como sendo um ato cooperativo, de prestação de serviços da COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA ao OUTORGANTE DEVEDOR FIDUCIANTE e ALIENANTE, conforme o caso, sem intuito de lucro, nos termos da Lei nº 5.764, de 1971. Declaram também ser de livre e espontânea vontade que resolvem firmar o presente instrumento, vinculado à Cédula de Crédito Bancário a que se refere, sendo este o entendimento e o reflexo do consenso atingido. As partes neste ato declaram ainda que a honestidade e a lealdade foram preceituadas na confecção do presente contrato, e que estes valores serão primados durante a execução do mesmo. O OUTORGANTE DEVEDOR FIDUCIANTE e ALIENANTE declara, por fim, que recebeu previamente a minuta desta escritura, para seu prévio exame, que os termos nela previstos são de sua inteira compreensão e alcance e que as obrigações em dinheiro ora assumidas na Cédula de Crédito Bancário, estão de acordo com sua capacidade econômico-financeira, estando, assim, em condições de honrá-las. **CLÁUSULA PRIMEIRA:** O OUTORGANTE DEVEDOR FIDUCIANTE e ALIENANTE emitiu e firmou, respectivamente e conforme o caso, em favor da COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA, a CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO, abaixo descrita: **Cédula de Crédito Bancário Nº 2025001609; Data da Emissão: 16 de maio do ano de 2025; Emitente: LUCIO SPIER; Natureza da Operação de Crédito: Empréstimo com Garantia de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel; Valor: R\$444.694,38 (quatrocentos e quarenta e quatro mil, seiscentos e noventa e quatro reais e trinta e oito centavos); C.E.T.: 1,75% a.m. (um vírgula setenta e cinco centésimos por cento ao mês), equivalente a 23,50% a.a. (vinte e três vírgula cinquenta centésimos por cento ao ano); Juros Remuneratórios: 1,62% a.m. (um vírgula sessenta e dois centésimos por cento ao mês), equivalente a 21,27% a.a. (vinte e um vírgula vinte e sete centésimos por cento ao ano) acrescidos de 0,00% do CDI; Juros Moratórios: 1% ao mês (um por cento ao mês), equivalente a 12% ao ano (doze por cento ao ano); Multa: 2,00% (dois por cento) sobre o valor do saldo devedor; Prazo: mil e oitocentos e setenta e um (1.871) dias; Vencimento: 30 de junho do ano de 2030. O valor da dívida confessada é de R\$444.694,38 (quatrocentos e quarenta e quatro mil, seiscentos e noventa e quatro reais e trinta e oito centavos), cujo pagamento dar-se-á em sessenta (60) prestações mensais, com vencimento inicial em 31 de julho do ano de 2025 e vencimento final em 30 de junho do ano de 2030. **CLÁUSULA SEGUNDA:** Em decorrência da operação realizada por**

meio da emissão da Cédula de Crédito Bancário referida na cláusula primeira, o OUTORGANTE DEVEDOR FIDUCIANTE e ALIENANTE, aliena fiduciariamente em favor da COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA, como GARANTIA da dívida confessada e de seus acréscimos representados na referida Cédula, o imóvel a seguir descrito e caracterizado, situado no município de Gramado/RS, a saber: **UM PRÉDIO RESIDENCIAL EM ALVENARIA**, com a área de 165,01m<sup>2</sup> de área construída, que tomou o n° 90, da Rua Ermelinda Barbacovi, no Loteamento Eichenberg, e o respectivo terreno, com a área superficial de setecentos e setenta e três metros e cinquenta decímetros quadrados (773,50m<sup>2</sup>), constituído de parte dos Lotes n°s 06 e 07 da Quadra A, do Loteamento denominado Eichneberg e o lote sem numeração, contíguos, situado na zona urbana, no Bairro Planalto, medindo dezessete metros (17,00m) de largura de frente, a Oeste, para a Rua Ermelinda Barbacovi, lado dos números pares; tendo nos fundos, a largura de dezessete metros (17,00m), a Leste, onde entesta com terreno de propriedade de Yedda Palhares de Mello e de Walter Frederico Schaffer e outros, de onde dista quarenta e nove metros e cinquenta centímetros (49,50m) da Rua Antonio Accorsi; dividindo-se por um lado, na extensão de quarenta e cinco metros e cinquenta centímetros (45,50m) da frente aos fundos, do lado direito, ao Norte, com parte do lote n° 07. da mesma quadra, de propriedade de Paulo Humberto Rezende de Castro; e, pelo outro lado, também na extensão de quarenta e cinco metros e cinquenta centímetros (45,50m) da frente aos fundos, do lado esquerdo, ao Sul, com parte do mesmo lote n° 06, de propriedade de Domingos Monteiro dos Santos; distante cento e cinco metros (105,00m) da esquina da Rua Ermelinda Barbacovi com a Rua da Fé. Localizado dentro do quarteirão formado pelas Ruas Ermelinda Barbacovi, da Fé, Antonio Accorsi e Avenida das Hortênsias. ORIGEM: Havido conforme matrícula número **10.565**, Livro número 2 – Registro Geral, do Ofício Imobiliário da **Comarca de Gramado/RS**; **DA DISPONIBILIDADE** - Que o objeto da transação está livre e desembaraçado de quaisquer ações reais ou pessoais reipersecutórias e de ônus reais, fiscais ou extrajudiciais; **CLÁUSULA TERCEIRA**: Para os efeitos do disposto no artigo 24, VI, da Lei nº 9.514/97, o bem dado em garantia é avaliado em R\$1.676.800,00 (um milhão, seiscentos e setenta e seis mil e oitocentos reais), sendo que a correção da avaliação do imóvel terá como base o índice de variação do IGP-M do mês anterior, ou outro critério que vier a ser utilizado e permitido pela legislação; **CLÁUSULA QUARTA**: Em face da GARANTIA oferecida, fica constituída a propriedade fiduciária sobre o imóvel referido na cláusula segunda, em favor da COOPERATIVA CREDORA/FIDUCIÁRIA, motivo pelo qual o OUTORGANTE DEVEDOR FIDUCIANTE e ALIENANTE cede e transfere à CREDORA, sem reserva alguma, a propriedade fiduciária e a posse indireta do imóvel, acima descrito e caracterizado. Parágrafo Único: A garantia fiduciária abrange o imóvel e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações aplicando-se à garantia ora constituída o princípio da indivisibilidade, ou seja, vigorará íntegra até o cumprimento da última obrigação contraída na Cédula de Crédito Bancária referida na cláusula primeira; **CLÁUSULA QUINTA**: Em razão da constituição da alienação fiduciária do referido bem, a COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA deterá o domínio resolúvel do mesmo, até a total liquidação das obrigações assumidas na Cédula de Crédito Bancário referida na

cláusula primeira, ficando o OUTORGANTE DEVEDOR FIDUCIANTE e ALIENANTE investido da posse direta do mesmo na qualidade de FIEL DEPOSITÁRIO. Parágrafo único: Declaram as partes envolvidas que enquanto a COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA ficará com a posse indireta do imóvel, o OUTORGANTE DEVEDOR FIDUCIANTE e ALIENANTE ficará na posse direta do mesmo e enquanto adimplente poderá utilizá-lo livremente, por sua conta e risco, devendo zelar e cuidar do mesmo, mantendo-o no mesmo estado de conservação hoje existente, conforme art. 24, V, da lei 9.514/97; **CLÁUSULA SEXTA:** O OUTORGANTE DEVEDOR FIDUCIANTE e ALIENANTE declara que conhece e aceita o encargo de FIEL DEPOSITÁRIO, assumindo inteiramente todas as responsabilidades legais e contratuais daí decorrentes, sem qualquer despesa e ônus para a COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA; **CLÁUSULA SÉTIMA:** O OUTORGANTE DEVEDOR FIDUCIANTE e ALIENANTE, obrigam-se a manter o bem em perfeito estado de conservação, bem como a proceder os reparos necessários de sorte que mantenham em boas condições de uso e de valor, para fazer frente à dívida contraída na Cédula de Crédito Bancário mencionada na cláusula primeira. Parágrafo único: O EMITENTE/DEVEDOR/FIDUCIANTE ALIENANTE fica autorizado a fazer, além da manutenção normal que o imóvel requerer, quaisquer benfeitorias, desde que estas sejam promovidas de comum acordo com a COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA, por termo escrito; **CLÁUSULA OITAVA:** A infração ao disposto na cláusula sétima e seu parágrafo caracterizará má-fé do OUTORGANTE DEVEDOR FIDUCIANTE e ALIENANTE e, entre outras consequências, e a critério da COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA, acarretará o vencimento antecipado da operação realizada na Cédula de Crédito Bancária referida na cláusula primeira, que será exigível em uma só vez e imediatamente; **CLÁUSULA NONA:** O OUTORGANTE DEVEDOR FIDUCIANTE e ALIENANTE declara-se ciente de que o atraso no pagamento de duas ou mais parcelas do empréstimo concedido na Cédula de Crédito Bancário de que a presente é vinculada, conferirá à COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA o direito de constituir em mora o(s) primeiro(s), na forma e para os efeitos do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, decorrido o prazo de 30 (trinta) dias, contado do vencimento da prestação em atraso; **CLÁUSULA DÉCIMA:** Decorrido o prazo de carência previsto na cláusula 9ª, o OUTORGANTE DEVEDOR FIDUCIANTE e ALIENANTE será intimado, mediante solicitação da COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA, ou pelo Oficial do competente Registro de Imóveis, ou por Oficial de Registro de Títulos e Documentos, tanto da Comarca da situação do imóvel ou do seus respectivos domicílios do, ou pelo correio com aviso de recebimento, a satisfazer(em), no prazo de quinze (15) dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, mais os juros, as penalidades e os demais encargos contratuais e legais previstos neste instrumento e na Cédula de Crédito Bancário, inclusive tributos, bem como as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação; **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA:** Ocorrendo situação que impeça a concretização da intimação, na pessoa do OUTORGANTE DEVEDOR FIDUCIANTE e ALIENANTE, fica desde já autorizado ao Oficial do Registro de Imóveis correspondente, após certificar-se a não

consecução da intimação pessoal, a fazer a publicação de editais previstos no § 4º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97. Parágrafo 1º: 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 intimando em seu domicílio ou residência sem o encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa da família ou, em sua ausência, qualquer vizinho ou, ainda, nos casos de endereços localizados em condomínios edifícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência, afim de que, no dia útil imediato, retornar ao imóvel, para perfectibilizar a intimação, na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos artigos 252, 253 e 254 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 do Código de Processo Civil. Parágrafo 2º: A intimação feita nos termos das cláusulas anteriores, constituir-se-á também em notificação para que o OUTORGANTE DEVEDOR FIDUCIANTE e ALIENANTE acompanhe todos os atos relativos aos leilões exigidos no artigo 27 da Lei nº 9.514/97, após a constituição da propriedade do imóvel na pessoa da COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA, tal como disposto na cláusula 13ª;

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA:** Para o caso de purga da mora, inclusive junto ao Registro de Imóveis, convalescerá a Cédula de Crédito Bancário e o presente pacto de constituição de garantia de alienação fiduciária;

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA:** Acaso não seja purgada a mora, a despeito das intimações neste sentido recebidas pelo OUTORGANTE DEVEDOR FIDUCIANTE e ALIENANTE, ficará consolidada a propriedade do imóvel para a COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA, gerando a rescisão plena deste pacto e da Cédula de Crédito Bancário a que está vinculado, na forma da Lei;

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA:** O OUTORGANTE DEVEDOR FIDUCIANTE e ALIENANTE poderão, acaso seja aceito pela COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA, dar o seu respectivo direito eventual ao imóvel à COOPERATIVA, em pagamento da dívida, dispensados os procedimentos previstos no presente, sobre leilões;

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA:** Se o imóvel estiver locado, havendo ausência do pagamento das prestações, a locação poderá ser denunciada, a critério da COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA, com o prazo de trinta dias para desocupação, sendo que a denúncia deverá ser realizada no prazo de noventa (90) dias a contar da data da consolidação da propriedade à COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA;

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA:** Em caso de serem necessários leilões, após o não atendimento à intimação para purga da mora, para os fins do disposto nos §§ 1º e 2º do art. 27 da Lei nº 9.514/97, as datas, horários e locais dos leilões serão comunicados ao OUTORGANTE DEVEDOR FIDUCIANTE e ALIENANTE mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico. Parágrafo Único. Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao OUTORGANTE DEVEDOR FIDUCIANTE e ALIENANTE o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas de que trata o § 2º do art. 27 da Lei nº 9.514/97, aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão inter vivos e ao laudêmio, se for o

caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, ao OUTORGANTE DEVEDOR FIDUCIANTE e ALIENANTE o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, de que trata o § 2º-B do art. 27 da Lei nº 9.514/97, inclusive custas e emolumentos; **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA:** A ausência do OUTORGANTE DEVEDOR FIDUCIANTE e ALIENANTE, nos leilões, caracterizará desinteresse nos procedimentos e trâmites adotados pela COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA e não gerará quaisquer direitos ou óbices aos mesmos e suas consequências; **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA:** 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. Parágrafo 1º: Se, no primeiro 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 9.514/97, será realizado o segundo leilão, nos quinze dias subsequentes. Parágrafo 2º: 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; **CLÁUSULA DÉCIMA NONA:** Entende-se como “dívida” o saldo devedor da operação de alienação fiduciária, na data do leilão, incluindo-se também os juros, as penalidades, tributos, contribuições condominiais, prêmios de seguros e os demais encargos contratuais; entende-se como “despesas” o somatório das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação, bem como as necessárias à realização do leilão, estando compreendida nessas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro nos termos do § 2º-B do art. 27 da Lei nº 9.514/1997; **CLÁUSULA VIGÉSIMA:** Nos cinco dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, a COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA entregará ao OUTORGANTE DEVEDOR FIDUCIANTE e ALIENANTE, conforme o caso, a importância que eventualmente sobejar, considerando-se nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos de que tratam as cláusulas anteriores, fato esse que importará em recíproca quitação das partes; **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA:** Se, no segundo leilão, não houver licitantes ou se o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor devido (incluindo-se a dívida, as despesas, prêmios de seguro, encargos legais, tributos, e contribuições condominiais, dentre outras pactuadas), consoante descrito no presente, principalmente nas cláusulas 18ª e 19ª, considerar-se-á extinta a dívida e exonerada a COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA da obrigação disposta na cláusula 20, no sentido da entrega ao OUTORGANTE DEVEDOR FIDUCIANTE e ALIENANTE dos valores relativos ao saldo que sobejar do lance efetuado; **CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA:** Na hipótese de que trata a cláusula anterior, a COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA, no prazo de cinco dias a contar da data do segundo leilão, dará quitação da dívida ao OUTORGANTE DEVEDOR FIDUCIANTE e ALIENANTE, mediante termo específico; **CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA:** O OUTORGANTE DEVEDOR FIDUCIANTE e ALIENANTE são responsável(eis) pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições

condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para a COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA, até a data em que a última vier ser imitada na posse do bem;

**CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA:** O OUTORGANTE DEVEDOR FIDUCIANTE e ALIENANTE entregará, no dia seguinte à consolidação da propriedade do imóvel em nome da COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA, o imóvel alienado livre e desembaraçado no estado em que foi constituído como garantia, sob pena do pagamento de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a 1% (um por cento) do valor a que se refere a cláusula 3ª deste instrumento, computado e exigível desde a data da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA até a data em que esta, ou seus sucessores, vier a ser imitado na posse do imóvel. A taxa deverá ser paga à COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA, ou a quem vier sucedê-la, se for o caso, juntamente com a apresentação das certidões negativas de débito do imóvel de condomínio, IPTU e de ônus junto ao Registro de Imóveis;

**CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA:** Se não ocorrer a desocupação do imóvel, no prazo e na forma ajustada, a COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA, bem como os adquirentes do imóvel em leilão ou, posteriormente, poderão requerer a reintegração da posse do imóvel, motivo pelo qual o OUTORGANTE DEVEDOR FIDUCIANTE e ALIENANTE declara-se ciente de que a reintegração será concedida, por força do disposto no artigo 30 da Lei nº 9.514/97, liminarmente, por ordem judicial para a desocupação, no prazo máximo de sessenta dias, desde que comprovada a consolidação da plena propriedade em nome da COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA, mediante a apresentação das certidões da matrícula do imóvel, ou conforme o registro do contrato celebrado em decorrência da venda do bem em leilão, ou posteriormente ao leilão, tudo conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, com pedido de cobrança dos valores concernentes à taxa de ocupação diária e demais despesas previstas no presente instrumento;

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA:** Para o fiel cumprimento da presente garantia, o OUTORGANTE DEVEDOR FIDUCIANTE e ALIENANTE obriga-se, sob pena de vencimento antecipado da dívida da Cédula de Crédito Bancário a que a presente é vinculada, e consequente execução da garantia, a:

- I – pagar todas as prestações e acréscimos legais e contratuais na forma e datas aprazadas na Cédula de Crédito Bancário;
- II – manter o imóvel em perfeitas condições de uso e conservação, estabelecendo, para tanto, inclusive, seguro total sobre o bem dado em alienação;
- III – pagar todos os impostos, taxas, contribuições e demais encargos incidentes sobre o imóvel;

III.a) se imóvel urbano: apresentar a matrícula atualizada do imóvel, certidão de ônus e ações, certidões negativas de tributos municipais relativamente ao imóvel e de débitos relativos aos tributos federais e a dívida da União, em nome dos devedores fiduciantes;

III.b) se imóvel rural: apresentar a matrícula atualizada do imóvel, certidão de ônus e ações, certidões negativas de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União em nome do devedor fiduciante, certidão negativa de débitos de imóvel Rural (ITR e NIRF, conforme supracitados na cláusula segunda);

IV – manter contratação de seguro prestamista enquanto durar o prazo do financiamento;

V - visando a conservação e a manutenção do valor do bem constitutivo da garantia, em contratar seguro do mesmo até a efetiva liquidação da

obrigação garantida, constando da apólice que a COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA será indicada como exclusiva beneficiária da apólice securitária e estará autorizada a receber a indenização para liquidar ou amortizar a obrigação garantida; VI – averbar, dentro de 30 (trinta) dias, no Registro de Imóveis onde o imóvel está matriculado, qualquer alteração de meu estado civil, bem como a constância ou rompimento de união estável prevista na Lei nº 9.278/96;

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA:** Caso haja recusa na realização do Registro de Imóveis quanto à averbação da circunstância prevista no item VI acima, o OUTORGANTE DEVEDOR FIDUCIANTE e ALIENANTE obriga-se a comunicar à COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA, por escrito, dentro de 30 (trinta) dias;

**CLÁUSULA VIGÉSIMA OITAVA:** O OUTORGANTE DEVEDOR FIDUCIANTE e ALIENANTE declara-se ciente, também, de que serão de sua responsabilidade todos e quaisquer ônus decorrentes do registro e averbações, bem como os encargos pela manutenção do bem dado em garantia, sendo que autoriza seja isso tudo providenciado pela COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA e que os valores gastos com tais providências poderão ser-me(nos) cobrados, inclusive mediante o débito na conta-corrente de depósitos mantida junta à COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA pelo OUTORGANTE DEVEDOR FIDUCIANTE e ALIENANTE, conforme referida na Cédula de Crédito Bancário;

**CLÁUSULA VIGÉSIMA NONA:** O OUTORGANTE DEVEDOR FIDUCIANTE e ALIENANTE declara-se ciente, ainda, que a COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA, a seu único e exclusivo critério, poderá exigir a substituição da garantia, ou o seu reforço, renunciando ao direito à percepção do valor relativo à indenização securitária ou o valor da desapropriação se ocorrer a substituição do bem;

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA:** O OUTORGANTE DEVEDOR FIDUCIANTE e ALIENANTE declara-se ciente de que se o bem constitutivo da garantia for desapropriado, ou se for danificado ou perecer por fato imputável a terceiro, a COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA sub-rogar-se-á no direito à indenização devida pelo expropriante ou pelo terceiro causador do dano, até o montante necessário para liquidar ou amortizar a obrigação garantida, retratada na Cédula de Crédito Bancário da qual a presente é vinculada;

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMEIRA:** O OUTORGANTE DEVEDOR FIDUCIANTE e ALIENANTE declara-se ciente de que eventual indenização por benfeitorias, de qualquer espécie ou natureza, passará a integrar o valor do lance vencedor em leilão, não podendo ser pleiteado qualquer direito de indenização ou de retenção, não importando a que título ou pretexto for;

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA:** Em razão do previsto na cláusula 31, o OUTORGANTE DEVEDOR FIDUCIANTE e ALIENANTE declara-se ciente de que: I – a indenização por benfeitorias feitas no imóvel somente ocorrerá se houver licitante em leilão do imóvel; II – o valor da indenização nunca será superior ao saldo que sobejar, depois de deduzidos todo o saldo da dívida e demais acréscimos autorizados pela lei; III – não havendo a venda do imóvel em leilão, não haverá nenhum direito de indenização das benfeitorias; IV – em qualquer caso, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pela COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA, porque a Lei nº 9.514/97 expressamente exclui este direito, no § 4º, in fine, do seu artigo 27;

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCEIRA:** No prazo de trinta (30) dias, a contar da data da liquidação da dívida e



seus encargos, consubstanciada na Cédula de Crédito Bancário a que a presente garantia está vinculada, resolve-se a propriedade fiduciária do imóvel, sendo que a COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA fornecerá ao OUTORGANTE DEVEDOR FIDUCIANTE e ALIENANTE, diretamente ou por via postal, no endereço cadastrado na COOPERATIVA, o respectivo termo de quitação, o qual deverá ser pelo mesmo apresentado ao Registro de Imóveis para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária, com a consequente reversão da propriedade plena do imóvel em favor do OUTORGANTE DEVEDOR FIDUCIANTE e ALIENANTE. Parágrafo Único: Eventual infração à cláusula acima implicará no pagamento, por parte da COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA, em favor do OUTORGANTE DEVEDOR FIDUCIANTE e ALIENANTE, conforme o caso, da multa que se refere o §1º do art. 25, Lei nº 9.514/97; **CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUARTA:** As partes comprometem-se mutuamente a transmitir a seus sucessores, a qualquer título, todas as condições aqui pactuadas, de forma que a outra parte jamais poderá ser demandada ou contra ela ser alegada exceção pelos sucessores, por desconhecimento de qualquer das condições desta escritura; **CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA:** As partes autorizam, desde já, o Oficial do Registro de Imóveis competente a proceder a todos os assentamentos necessários decorrentes do presente instrumento; **CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEXTA:** O foro de discussão do presente instrumento é o mesmo da Cédula de Crédito Bancário, se refletir o da situação do imóvel dado em garantia, caso contrário, prevalecerá o Foro da situação do último. O OUTORGANTE DEVEDOR FIDUCIANTE e ALIENANTE declara, sob as penas da lei, que o imóvel ora dado em garantia, encontra-se quite junto ao condomínio do prédio no que se refere às respectivas quotas condominiais. **Certidões do devedor - 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; **c)** certidão negativa de distribuição de matéria de execuções fiscais; emitida pela distribuição do Foro da Comarca desta Capital; **d)** de distribuição de ações cíveis em andamento, emitida pela Justiça Federal da 4ª Região; **e)** de distribuição de ações criminais em andamento, emitida pela Justiça Federal da 4ª Região; **f)** de débitos de tributos municipais, emitida pela Secretaria Municipal da Fazenda, Prefeitura de Gramado; 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 23 de maio de 2025; as quais ficam arquivadas nestas notas; **b)** Certifico que, a apresentação da certidão negativa de débito, por tributos municipais relativos ao imóvel, expedida pela Prefeitura Municipal, foi expressamente dispensada pelo outorgado credor. O outorgante devedor declara que 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, pelo OUTORGANTE DEVEDOR FIDUCIANTE e ALIENANTE foi dito que era verdade todo o exposto e que aceitava esta escritura nos termos em que se encontra redigida. Certifico que foi consultada a CNIB, apresentando o resultado **Negativo** para LUCIO SPIER conforme o código Hash zvcn1aaj1i em 26/05/2025 e para COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MUTUO DOS MÉDICOS DE PORTO

ALEGRE LTDA - UNICRED PORTO ALEGRE conforme o código Hash s527hnnwvd em 26/05/2025. 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 26/05/2025 , REGISTRO DE INTERDIÇÃO em nome de LUCIO SPIER, conforme HASH DE CONTROLE: 23701708262b1b1e1badee23320f31f4c5b367041e8a722905a80662c5896818. 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. 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. Emitida Declaração sobre Operações Imobiliárias, conforme instrução da Secretaria da Receita Federal. E, de como assim o disseram, me pediram esta escritura em notas, a qual lhes sendo lida acharam-na em tudo conforme, aceitam, ratificam, outorgam e assinam. Lavrada conforme minuta elaborada pelas partes. Eu, ALAN LANZARIN, Tabelião, ou VANESSA PLUCANI FERREIRA ESTIGARRIBIA, Substituta, ou FRANCIELE CUNHA REZEK, Substituta, ou NATHALIA DE SOUZA AZEVEDO, 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: Escr. c/ cont. financeiro (R\$ 444.694,38): R\$ 2.148,50 (0462.09.2500002.00376 = R\$ 94,70); Escr. c/ cont. financeiro (R\$ 444.694,38): R\$ 2.148,50 (0462.09.2500002.00377 = R\$ 94,70); Enc. e exame de doc.: R\$ 104,00 (0462.04.2500001.04109 = R\$ 5,20); Processamento eletrônico: R\$ 6,90 (0462.01.2400004.63414 = R\$ 2,10); Conf. doc. via Internet: R\$ 41,40 (0462.01.2400004.63415 a 63420 = R\$ 12,60)\* Consulte a autenticidade deste ato acessando Site <https://www.nonotabelionato.com.br/> informando a chave de acesso 16YFB246F e o validador DB9.