

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA COM CONSTITUIÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. Saibam todos quantos esta pública escritura virem que, aos dezesseis (16) 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, *os quais fizeram-se presentes nos termos do Provimento 149/2023 do CNJ.* a saber: **DAS PARTES** - como outorgante vendedora e outorgada fiduciária: **MELNICK EVEN ACÁCIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 14.743.241/0001-35, com sede na Rua Carlos Trein Filho nº 551, nesta Capital, neste ato representada por seus procuradores, **FERNANDO JUNG SPOHR**, brasileiro, casado, administrador, inscrito no CPF sob número 824.680.010-87, portador da cédula de identidade nº 1061015895, expedida pela SSP/RS, com endereço profissional nesta Capital, na Rua Carlos Trein Filho nº 551, que não possui endereço eletrônico, ou não informou e, **PATRÍCIA OLIVEIRA BARBOSA**, brasileira, solteira, maior, gestora financeira, inscrita no CPF sob número 920.300.170-00, portadora da carteira nacional de habilitação nº 01192424217, expedida pelo DETRAN/RS, a qual não possui endereço eletrônico, ou não informou, conforme procuração lavrada no 5º Tabelionato de Notas desta Capital, em 25 de junho de 2024, com validade de um (01) ano a contar da data de emissão, sob nº 095685, nas folhas 071 à 084 do Livro de Procuções nº 237-E, a qual fica arquivada nestas notas, no LRP nº 106, nas folhas 48 à 62 sob número de ordem 15.221; e como outorgados compradores e outorgantes fiduciantes: **MARCOS AURELIO VIANNA HERNANDES**, sócio de empresa, inscrito no CPF sob número 346.224.621-68, portador da cédula de identidade nº 31076374, expedida pela SESP/PR, filho de José Hernandez Parra e Valderes Ribeiro Vianna Hernandez Parra, com endereço eletrônico: marcosvianna@terra.com.br e sua esposa **SIMONE RISTOW VIANNA HERNANDES**, administradora, inscrita no CPF sob número 583.661.219-68, portadora da carteira nacional de habilitação nº 03506156765, expedida pelo DETRAN/RS, filha de Renato Ristow e Neusa Maria Iurk Ristow, com endereço eletrônico simonervh@terra.com.br, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Gávea nº 467, apartamento 103; reconhecidos como os próprios e plenamente capazes, por mim, Tabelião, que dou fé, conforme documentos de identidade apresentados. 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: **CLÁUSULA PRIMEIRA - DOS IMÓVEIS** - Então, pela outorgante vendedora e outorgada fiduciária, foi dito que por justo título, é senhora e legítima possuidora dos imóveis a seguir descritos e caracterizados, situados nesta Capital, no Bairro Vila Jardim, no quarteirão 11, no Condomínio Hom Nilo, na Avenida Doutor Nilo Peçanha, sob nº 3.245, a saber: I) **A SALA 1.510**, localizada na Torre Comercial à direita do empreendimento, com entrada pela Avenida Doutor Nilo Peçanha, sendo a quarta à esquerda de quem chega pelos elevadores; e II) **O BOX 269**, da Ala Comercial, localizado no quinto pavimento, descoberto, com entrada pela rampa de acesso de veículos que vem do quarto pavimento, sendo o décimo terceiro contado

da esquerda para a direita de quem chega na circulação de veículos perpendicular a rampa de acesso. **CLÁUSULA SEGUNDA - DA PROCEDÊNCIA** – Os imóveis foram adquiridos conforme consta nas matrículas números **185.427 e 185.630**, Livro número 2 – Registro Geral, do Ofício Imobiliário da **4ª Zona desta Capital**, onde consta anotação de transporte de patrimônio de afetação, conforme Av.2 das citadas matrículas. **CLÁUSULA TERCEIRA – DA DISPONIBILIDADE** - Que os objetos da transação estão livres e desembaraçados de quaisquer ações reais ou pessoais reipersecutórias e de ônus reais, fiscais ou extrajudiciais, **exceto a hipoteca objeto do R.4 das citadas matrículas, cujo termo de quitação será encaminhado ao registro de imóveis competente juntamente com o presente instrumento.** **CLÁUSULA QUARTA – DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO** - Disse, mais, a outorgante vendedora e outorgada fiduciária que, pela presente escritura e melhor forma de direito vende aos outorgados compradores e outorgantes fiduciantes os imóveis antes descritos e caracterizados, pelo preço total, certo e ajustado de R\$472.136,00 (quatrocentos e setenta e dois mil e cento e trinta e seis reais), sendo R\$447.775,00 (quatrocentos e quarenta e sete mil e setecentos e setenta e cinco reais) para a sala e R\$24.361,00 (vinte e quatro mil e trezentos e sessenta e um reais) para o box, dos quais: **a)** R\$151.276,11 (cento e cinquenta e um mil, duzentos e setenta e seis reais e onze centavos), dos mesmos outorgados compradores e outorgantes fiduciantes, em moeda corrente nacional, através de Transferência Eletrônica Disponível (TED), pelo que lhes dá plena e geral quitação; **b)** o valor de R\$320.859,89 (trezentos e vinte mil, oitocentos e cinquenta e nove reais e oitenta e nove centavos) serão pagos em duzentos e trinta e nove (239) parcelas, mensais e sucessivas no valor de R\$1.342,51 (mil, trezentos e quarenta e dois reais e cinquenta e um centavos) que serão acrescidas de juros remuneratórios de 12,55% a.a e a reajuste monetário pela variação do IPCA - Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, cada uma. Data de vencimento da primeira parcela: 20 de maio de 2025. As demais parcelas terão vencimento nos mesmos dias do calendário civil dos meses imediatamente subsequentes. Parágrafo Primeiro - As parcelas vincendas dos preços referidas na letra "b" do "caput" desta cláusula, nas quais serão acrescidos os juros de 12,55% a.a., calculados pelo método "Tabela Price", ficam submetidas a reajuste monetário pela variação do IPCA - Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE. Parágrafo Segundo - A impontualidade dos outorgados compradores e outorgantes fiduciantes no pagamento de qualquer das prestações vincendas do preço importará na incidência de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e de uma pena convencional de 2% (dois por cento), e no horários advocatícios de 10%, sobre as parcelas vencidas e impagas, devidamente corrigidas pela referida atualização monetária pelo IPCA, pro rata die. Parágrafo Terceiro - As prestações vincendas do preço referenciadas no "caput" desta cláusula serão pagas através de boleto bancário emitido pela outorgante vendedora e outorgada fiduciária. Contudo, caso o referido boleto bancário não seja recebido pelos outorgados compradores e outorgantes fiduciantes dentro do vencimento da referida parcela, ou caso não seja possível o seu pagamento por via bancária, o pagamento das prestações deverá ser realizado na sede da outorgante vendedora

e outorgada fiduciária. O pagamento de qualquer dessas parcelas não estabelecerá a presunção de quitação das que lhe tiverem vencimento anterior. Por igual, o seu resgate ao valor nominal ou atualizado de maneira diversa da estabelecida nesta escritura não implicará, salvo manifestação expressa, em renúncia à atualização monetária, aos juros e à multa que lhe couberem. Fica estabelecido que a falta de recebimento de aviso de vencimento não exime a outorgados compradores e outorgantes fiduciantes de efetuar qualquer dos pagamentos previstos na presente escritura, nem justifica o atraso em sua liquidação. Parágrafo Quarto - Sempre que houver qualquer pagamento pelos outorgados compradores e outorgantes fiduciantes através de cheque, a dívida somente se considerará quitada após a compensação bancária. Parágrafo Quinto - Na hipótese de antecipação de quaisquer parcelas do preço, o respectivo valor será, para esse efeito, atualizado pro rata die pela variação acumulada do IPCA, a contar do primeiro dia útil, do mês e ano vigentes até a data do pagamento. Parágrafo Sexto - Fica desde já ajustado que se, por ato governamental, for extinto o IPCA ou proibida a sua utilização como critério de reajustamento contratual, as prestações a ele vinculadas passarão a ser reajustadas pelo índice da Caderneta de Poupança divulgado pelo Governo Federal. Parágrafo Sétimo - Fica claro assim que a atualização monetária do saldo do preço representa sempre a recuperação do valor da moeda, como condição de que se mantenha o equilíbrio da base contratual, a qual não poderá ser afetada, por qualquer medida governamental que implique em mudança do padrão monetário do País, tabelamento ou congelamento de preços e de obrigações pecuniárias, bem como proibição de indexação. Fica estabelecido, por isso mesmo que a manutenção dos reajustes aqui pactuados, durante a vigência dos deveres e obrigações contratados, é condição essencial do negócio, o qual, como ato jurídico perfeito, não pode vir a ser prejudicado por legislação posterior, a teor do que preceitua a Constituição Federal, art. 5º, inciso XXXVI. Não obstante a prevalência do acima disposto, na eventualidade de a outorgante vendedora e outorgada fiduciária se vir impossibilitada de aplicar os reajustes devidos, em consequência de medidas legais ou judiciais, as partes desde já pactuam que as prestações e o saldo devedor continuarão sendo reajustados como antes previsto e as parcelas que eventualmente deixarem de ser aplicadas às prestações serão corrigidas e incorporadas, de uma única vez, na primeira prestação que se vencer após a revogação da medida que impossibilitou a aplicação dos reajustes previstos. As partes declaram que o equilíbrio da equação econômico-financeira original que motivou a formalização do presente negócio jurídico só será efetivo se o preço da presente compra e venda, bem como as parcelas destinadas a viabilizar sua amortização em Reais, corresponderem, durante a vigência desta contratação, aos seus montantes atualizados pela variação do respectivo indexador. **CLÁUSULA QUINTA - DA TRANSMISSÃO** - Face à compra e venda ora formalizada, a outorgante vendedora outorgada e fiduciária transfere aos outorgados compradores e outorgantes fiduciantes o domínio resolúvel que tinha sobre os imóveis objetos da mesma, passando esta a responder pelos encargos fiscais e condominiais sobre os mesmos incidentes, e transfere desde já, a posse, direito e ação, que tinha e exercia sobre os imóveis, obrigando-se a fazer esta venda para sempre boa, firme e valiosa, bem como a responder pela evicção de direito em qualquer tempo, na

forma da Lei. **CLÁUSULA SEXTA - DO PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Em garantia do pagamento do saldo do preço de R\$320.859,89 (trezentos e vinte mil, oitocentos e cinquenta e nove reais e oitenta e nove centavos) e do exato e fiel cumprimento de todas as obrigações assumidas por força da presente escritura, os outorgados compradores e outorgantes fiduciantes alienam fiduciariamente à outorgante vendedora e outorgada fiduciária os imóveis ora adquiridos, anteriormente descritos e caracterizados na cláusula primeira, integrando essa garantia todos os melhoramentos, benfeitorias, construções e instalações que aos imóveis se acrescerem. Em razão disso, os outorgados compradores e outorgantes fiduciantes cedem e transferem à outorgante vendedora e outorgada fiduciária, sem reserva alguma, a propriedade fiduciária e a posse indireta sobre os mencionados imóveis, reservando-se a posse direta sobre os mesmos na forma da lei e obriga-se, por si e por seus sucessores, a fazer esta alienação fiduciária sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção, tudo na forma da lei, assegurando os outorgados compradores e outorgantes fiduciantes a livre utilização, por sua conta e risco, dos imóveis objeto da alienação fiduciária, exceto em hipótese 239 meses e/ou na hipótese de inadimplemento até que ocorra o pagamento integral do débito e cumprimento de todas as obrigações ora convencionadas, o que ocorrer por último, declarando os outorgados compradores e outorgantes fiduciantes conhecerem instituto da alienação fiduciária e não terem dúvidas quanto ao seu sentido e alcance e de modo especial que: **a)** na compra e venda gravada com alienação fiduciária em garantia, a propriedade dos imóveis permanecerá com a outorgante vendedora e outorgada fiduciária até que eles outorgados compradores e outorgantes fiduciantes completem o pagamento da dívida, com seus encargos; **b)** somente obterão a propriedade plena e definitiva dos imóveis ao concluir esses pagamentos, ocasião em que a outorgante vendedora e outorgada fiduciária lhes entregará o "termo de quitação", a ser apresentado ao Registro de Imóveis competente para registro da propriedade em nome deles outorgados compradores e outorgantes fiduciantes; **c)** a posse direta dos imóveis permanecerá com ela, outorgados compradores e outorgantes fiduciantes desde que estejam em dia com suas obrigações, comprometendo-se a mantê-los em perfeito estado de segurança e habitabilidade, estando cientes também de que estarão sujeitos a perdê-la caso se tornem inadimplentes quanto ao pagamento da dívida; **d)** a dívida é o saldo devedor do preço, na data do leilão, atualizado monetariamente e acrescido dos juros moratórios, da pena convencional, das custas de intimação, das quantias despendidas com a realização do leilão, compreendendo entre outras, o anúncio dos editais e a comissão do leiloeiro, bem como dos impostos, taxas, seguros e encargos condominiais incidentes sobre os imóveis cujo pagamento não tenha sido feito por eles, outorgados compradores e outorgantes fiduciantes, no período de ocupação; **e)** os outorgados compradores e outorgantes fiduciantes ficam obrigados, até integral quitação da dívida e de seus encargos, a pagar, juntamente com as prestações, a Tarifa de Serviço Administrativo (TSA), no valor de R\$25,00 (vinte e cinco reais), submetido a reajuste monetário pela variação do IPCA, cuja aplicação será feita mensalmente, a contar do primeiro dia útil, do mês e ano vigentes, bem como, os prêmios dos seguintes seguros: Danos Físicos do Imóvel (DFI), no percentual de 0,007%,

calculado sobre o valor de avaliação dos imóveis, descrito na alínea "h" da cláusula 15ª desta escritura, e Morte e Invalidez Permanente (MIP), no percentual de 0,021%, calculado sobre o saldo devedor deste instrumento; **f)** se ela outorgados compradores e outorgantes fiduciários deixar de pagar a dívida, os imóveis retornarão à propriedade plena da outorgante vendedora e outorgada fiduciária e serão por ela vendidos em leilão público extrajudicial; **g)** em 30 (trinta) dias contados da realização do leilão extrajudicial, acima mencionado, deverão, eles outorgados compradores e outorgantes fiduciários, desocupar os imóveis, sob pena de desocupação compulsória por força de mandado judicial e do pagamento de multa diária, a qual pagará a credora fiduciária ou ao seu sucessor, a título de taxa de ocupação dos imóveis, por mês ou fração, valor correspondente a 1% (um por cento) do valor de que trata o parágrafo primeiro do art; 24 desta Lei 9514/97, computado e exigível desde a data da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da credora fiduciária até a data em que este ou seu sucessor vier a ser imitado na posse do imóvel; e **h)** é garantido aos outorgados compradores e outorgantes fiduciários, até a data de realização do segundo leilão, o direito de preferência para adquirir os imóveis pelo valor da dívida, acrescido dos encargos e despesas, incluindo o ITBI, Laudêmio (se houver), despesas de cobrança e leilão.

CLÁUSULA OITAVA - Os outorgados compradores e outorgantes fiduciários concordam e estão cientes de que o crédito poderá ser cedido ou transferido por ela outorgante vendedora e outorgada fiduciária no todo ou em parte, inclusive para servir de lastro para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI, consoante o disposto na Lei 9.514, de 20.11.97. Nessa Eventualidade, o cessionário se sub-rogará em todos os direitos, ações, privilégios e garantias emergentes do presente instrumento. **CLÁUSULA NONA** - Com o registro deste instrumento no Cartório de Imóveis, constituída estará a alienação fiduciária em garantia, com o desdobramento da posse dos imóveis vendidos, ficando os outorgados compradores e outorgantes fiduciários, na condição de fiduciários, como seus possuidores diretos e a outorgante vendedora e outorgada fiduciária, na condição de fiduciária, como sua possuidora indireta. **CLÁUSULA DÉCIMA** - Os outorgados compradores e outorgantes fiduciários, até a liquidação integral do débito e enquanto adimplente ou até a restituição da posse à outorgante vendedora e outorgada fiduciária ou a terceiro nela sub-rogado, utilizará, manterá conservará e guardará os imóveis, devendo: **a)** pagar pontualmente, todos os tributos impostos taxas, seguros, despesas condominiais ou quaisquer outras contribuições incidentes sobre os imóveis. Se tais encargos forem pagos pela outorgante vendedora e outorgada fiduciária, deverão os outorgados compradores e outorgantes fiduciários reembolsá-la, dentro do prazo de trinta (30) dias contados do recebimento de sua comunicação, observadas para eventual inadimplemento as penalidades estabelecidas neste instrumento para a hipótese de mora; **b)** quaisquer acessões ou benfeitorias (úteis, voluptuárias ou necessárias) que os outorgados compradores e outorgantes fiduciários desejem efetuar, serão feitas às suas exclusivas expensas e responsabilidades, devendo ser previamente comunicadas à outorgante vendedora e outorgada fiduciária e por esta autorizadas por escrito, sendo que, em qualquer hipótese, integrará os imóveis para fins de leilão extrajudicial. Os outorgados compradores e outorgantes fiduciários deverão

previamente à realização de obras obter também as licenças administrativas junto aos órgãos competentes, bem como a correspondente CND do INSS, procedendo a sua averbação no Cartório de Imóveis. **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA** - Os outorgados compradores e outorgantes fiduciários poderão transmitir os direitos de que sejam titulares sobre os imóveis objetos desta escritura, desde que haja prévia e expressa anuência da outorgante vendedora e outorgada fiduciária e que o adquirente, comprovando possuir condições cadastrais para a assunção do débito, se sub-rogue integralmente em todos os direitos e obrigações previstos neste instrumento. Os pretendentes que tenham contra si protestos cambiais, ações ou execuções, bem como tenham restrições inscritas no CADIN ou SERASA estarão impedidos de assumir a dívida. **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA QUITAÇÃO E CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** No prazo de trinta (30) dias, a contar da data da liquidação da dívida, a outorgante vendedora e outorgada fiduciária fornecerá aos outorgados compradores e outorgantes fiduciários o respectivo termo de quitação. Parágrafo Único: À vista deste termo de quitação, será averbado o cancelamento do registro da propriedade fiduciária, consolidando-se na pessoa dos outorgados compradores e outorgantes fiduciários a plena propriedade dos imóveis, às suas expensas. **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS RESTRIÇÕES EM VIRTUDE DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Face à existência da alienação fiduciária em garantia: **a)** os outorgados compradores e outorgantes fiduciários, por tê-los alienados fiduciariamente em garantia, não poderão constituir ônus sobre os imóveis. **b)** a outorgante vendedora e outorgada fiduciária não poderá constituir ônus sobre os imóveis, eis que caracterizam um patrimônio separado. **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE:** - Vencida e não paga no todo ou em parte a dívida, respeitado o disposto dos artigos 24, 26-A, 27 e 27-A da Lei 9.514/97 e suas alterações pela Lei 14.711/2023, depois de constituída em mora os outorgados compradores e outorgantes fiduciários e sem que a purgue, consolidar-se-á, nos termos da legislação mencionada, a propriedade dos imóveis em nome da outorgante vendedora e outorgada fiduciária, como segue: **Parágrafo Primeiro** - Na hipótese de mora no pagamento de qualquer das parcelas do débito, por prazo superior a 30 (trinta) dias, os outorgados compradores e outorgantes fiduciários serão intimados, a requerimento da outorgante vendedora e outorgada fiduciária, pelo oficial do competente Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de quinze (15) dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, atualizadas monetariamente, acrescidas dos juros moratórios, da pena convencional e dos demais encargos contratuais e legais, inclusive tributos, seguros e contribuições condominiais imputáveis aos imóveis, além das despesas de cobrança e de intimação. **Parágrafo Segundo** - Quando, por duas vezes, o oficial de Registro de Imóveis ou seu preposto, houver procurado os outorgados compradores e outorgantes fiduciários em seu domicílio ou residência sem os encontrar, e havendo suspeita motivada de ocultação, ela poderá intimar qualquer pessoa da família, ou em sua falta, qualquer vizinho de que, no dia útil imediato, retornará ao imóvel, a fim de intimá-la, na hora que designar. Tal disposição, é a conhecida "citação por hora certa", prevista no CPC, aplicado subsidiariamente à estes casos. **Parágrafo Terceiro** - No caso de os outorgados compradores e

outorgantes fiduciários residirem em condomínio edilício ou outras espécies de conjunto imobiliário com controle de acesso, a intimação para purgação da mora poderá ser feita ao funcionário da portaria, que for responsável pelo recebimento da correspondência. Expirado o prazo de quinze (15) dias para a purgação da mora, e mantendo-se a devedora sem a quitação dos valores devidos, a averbação da consolidação da propriedade em nome da outorgante vendedora e outorgada fiduciária será feita em trinta (30) dias, contados do fim da expiração do prazo para purgação. Parágrafo Quarto - É garantido aos outorgados compradores e outorgantes fiduciários a possibilidade de pagar a dívida, acrescida das despesas devidas, que trata o inciso II do §3º do Artigo 27 da Lei 9.514/97, e se for o caso, ao terceiro fiduciário, pagar as parcelas da dívida vencida, até a data da averbação da consolidação da propriedade em nome da outorgante vendedora e outorgada fiduciária. Parágrafo Quinto - Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalidará a alienação fiduciária. O Oficial do Registro de Imóveis, nos três dias seguintes à purgação da mora, entregará à outorgante vendedora e outorgada fiduciária as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e intimação. Parágrafo Sexto - Decorrido o prazo de que trata o parágrafo primeiro desta cláusula, sem a purgação da mora, o oficial do Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá, à vista da prova do pagamento, pela outorgante vendedora e outorgada fiduciária, do imposto de transmissão inter vivos, o registro, nas matrículas dos imóveis, da consolidação da propriedade em nome dela outorgante vendedora e outorgada fiduciária. Parágrafo Sétimo - Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da credora fiduciária e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado aos outorgados compradores e outorgantes fiduciários o direito de preferência para adquirir os imóveis por preço correspondente ao valor da dívida, somado às despesas, aos prêmios de seguro, aos encargos legais, às contribuições condominiais, aos tributos, inclusive os valores correspondentes ao imposto sobre transmissão inter vivos e ao ITCMD, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da credora fiduciária, e às despesas inerentes aos procedimentos de cobrança e leilão, hipótese em que incumbirá também aos outorgados compradores e outorgantes fiduciários o pagamento dos encargos tributários e das despesas exigíveis para a nova aquisição dos imóveis, inclusive das custas e dos emolumentos. **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA VENDA DOS IMÓVEIS EM LEILÃO**: Os imóveis, cuja propriedade, deixando de ser resolúvel, se consolidará em nome da outorgante vendedora e outorgada fiduciária, por força da mora não purgada, respeitado os preceituados nos artigos 24, 26-A, 27 e 27-A da Lei 9.514/97 e suas alterações pela Lei 14.711/2023, deverão ser alienados, obedecendo às seguintes condições: **a)** A alienação se fará sempre por público leilão, extrajudicialmente, os leilões da-se-ão com a publicação dos respectivos editais, que poderão ser realizados por meio eletrônico, conforme §10 do Artigo 27 da Lei 9.514-97; **b)** O público leilão se realizará dentro de sessenta (60) dias, contados da data do registro da consolidação plena da propriedade em nome da outorgante vendedora e outorgada fiduciária, tendo sempre como referencial o valor de avaliação dos imóveis previsto na alínea "h" desta cláusula. sendo que, caso o valor dos imóveis convencionado pelas partes seja inferior ao 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 outorgante vendedora e outorgada fiduciária, este último será o valor mínimo para efeito de venda do primeiro leilão; **c)** se, no primeiro leilão, não houver lances ou o maior lance oferecido for inferior ao valor dos imóveis ou ao 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 outorgante vendedora e outorgada fiduciária, será realizado o segundo leilão, dentro de quinze (15) dias contados da data do primeiro leilão, tendo como referencial o valor da dívida, nela incluídas as parcelas impagas, atualizadas monetariamente, acrescidas das penalidades moratórias, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive dos tributos e das contribuições condominiais, bem das despesas de cobrança e de realização do leilão; **d)** As datas, horários e locais dos leilões extrajudiciais, serão comunicados ao devedor mediante correspondência direcionada aos endereços constantes no contrato, incluindo o endereço eletrônico de e-mail; **e)** Nos cinco (5) dias que se seguirem à venda dos imóveis no leilão, a outorgante vendedora e outorgada fiduciária entregará aos outorgados compradores e outorgantes fiduciantes a importância que eventualmente sobejar, considerando-se nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias por ela eventualmente realizadas, depois de deduzidos os valores da dívida e demais despesas e encargos mencionados na alínea "b" supra, fato esse que implicará em recíproca quitação; **f)** A outorgante vendedora e outorgada fiduciária, já como titular de domínio pleno, e não mais resolúvel, transmitirá o domínio e a posse dos imóveis ao arrematante no leilão; **g)** No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido desde que seja igual ou superior ao valor integral da dívida garantida pela alienação fiduciária mais antiga vigente sobre o bem, das despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, podendo, caso não haja lance que alcance referido valor, ser aceito pelo credor fiduciário, a seu exclusivo critério, lance que corresponda a, pelo menos, metade do valor de avaliação do bem, e considerar-se-á extinta a dívida e exonerada a outorgante vendedora e outorgada fiduciária da obrigação prevista na alínea "d" supra; **h)** Se no segundo leilão não houver lance que atenda ao referencial mínimo para arrematação estabelecido no § 2º, a fiduciária ficará investida na livre disponibilidade do(s) imóvel(is) e exonerado da obrigação de que trata o § 4º do Artigo 27 da Lei 9.514/97; **i)** Se o produto do leilão não for suficiente para o pagamento integral do montante da dívida, das despesas e dos encargos de que trata o § 3º do Artigo 27 da Lei 9.514/97, aos outorgados compradores e outorgantes fiduciantes continuará obrigado pelo pagamento do saldo remanescente, que poderá ser cobrado por meio de ação de execução e, se for o caso, excussão das demais garantias da dívida, ressalvada a hipótese de extinção do saldo devedor remanescente prevista no § 4º do art. 26-A da Lei 9.514/97; **j)** Na hipótese de que trata o item "i" acima, para efeito de cálculo do saldo remanescente, será deduzido o valor correspondente ao referencial mínimo para arrematação do valor atualizado da dívida, conforme estabelecido no § 2º do Artigo 27 da Lei 9.514/97, incluídos os encargos e as despesas de cobrança; **k)** Os outorgados compradores e outorgantes fiduciantes

deverão restituir os imóveis, deixando-os livres e desimpedidos de pessoas e coisas, no prazo de trinta (30) dias contados da realização do leilão (primeiro ou segundo). Não ocorrendo a desocupação dos imóveis, a outorgante vendedora e outorgada fiduciária, seus cessionários ou sucessores, inclusive dos adquirentes dos imóveis por força do leilão, poderão requerer a reintegração em sua posse que será concedida liminarmente, para a desocupação em sessenta (60) dias, desde que comprovada, mediante certidões das matrículas dos imóveis, a consolidação da plena propriedade em nome da outorgante vendedora e outorgada fiduciária ou o registro do contrato celebrado com o adquirente em decorrência do leilão. Na hipótese de atraso na desocupação dos imóveis, sem prejuízo das cominações acima referenciadas, ficarão os outorgados compradores e outorgantes fiduciários obrigados ao pagamento à outorgante vendedora e outorgada fiduciária, ou a seus cessionários ou sucessores, de uma pena convencional equivalente a 0,03% (zero vírgula zero três por cento) sobre o valor atualizado dos imóveis por dia de atraso. Para os efeitos de venda dos imóveis, em primeiro público leilão, é atribuído aos mesmos, o valor atual de R\$472.136,00 (quatrocentos e setenta e dois mil e cento e trinta e seis reais) valor esse, que deverá ser atualizado de acordo com a variação mensal do IPCA (IBGE), acrescido dos juros de 12,55% ao ano, a contar do dia primeiro dia útil, mês e ano vigentes. **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA** - A não utilização, pelas partes, de qualquer dos direitos assegurados neste instrumento, ou na lei em geral, não implica em novação, não devendo ser interpretada como desistência de ações futuras. **Parágrafo Único** - A tolerância por qualquer das partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão do outro contratante no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui previstas não acarretará o cancelamento das penalidades nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes a qualquer tempo, caso permaneçam as causas. **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA** - Os contratantes elegem o foro desta Capital, para dirimir quaisquer questões emergentes do presente instrumento. Pelos contratantes me foi dito que têm entre si justos e contratados que a contratação de intermediação imobiliária por conta desta transação é de exclusiva e integral responsabilidade da outorgados compradores, cabendo unicamente a mesma o pagamento dos honorários de intermediação, cujo valor não está incluso no montante total do preço aqui mencionado. **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DA TRIBUTAÇÃO** - Certifico que para fins de pagamento do Imposto de Transmissão os imóveis foram avaliados pela Prefeitura Municipal em R\$447.775,00 (quatrocentos e quarenta e sete mil e setecentos e setenta e cinco reais) e R\$50.000,00 (cinquenta mil reais), respectivamente, conforme guias de avaliação números 0009.2024.07444.8 e 0009.2024.07445.6, de 26 de dezembro de 2024, bem como ter sido o imposto devido pago, ao Banco Itaú Unibanco S.A., em 14 de janeiro de 2025, nos valores de R\$13.433,25 (treze mil, quatrocentos e trinta e três reais e vinte e cinco centavos) e R\$1.500,00 (mil e quinhentos reais), respectivamente, conforme guias de arrecadação competentes, as quais ficam arquivadas nestas notas. Foi apresentada guia retificativa nº 0009.2025.02900.4, isenta de imposto, a qual fica arquivada nestas notas. **CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DOS DOCUMENTOS APRESENTADOS E/OU DISPENSADOS** - Certidões da outorgante vendedora e

outorgada fiduciária - **a)** Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas - CNDT; **b)** Certidão Positiva com Efeito de 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 dos outorgados compradores e outorgantes fiduciantes - Certidões Negativas de Débitos Trabalhistas - CNDT; as quais ficam arquivadas nestas notas. Certidões dos imóveis - **a)** Certidões positivas de ônus reais e negativas de ações reais ou pessoais reipersecutórias, bem como certidões de propriedade relativas aos imóveis, expedidas pelo escritório imobiliário competente em 16 de maio de 2025; as quais ficam arquivadas nestas notas; **b)** Certifico que, a apresentação das certidões negativas de débito, por tributos municipais relativos aos imóveis, expedida pela Prefeitura Municipal, foi expressamente dispensada pelos outorgados compradores e outorgantes fiduciantes. **CLÁUSULA VIGÉSIMA - DAS DECLARAÇÕES** - As partes declaram que deixam de apresentar os dados de forma de pagamento devido a não possuírem os elementos necessários, 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 os imóveis, e não tramita contra ela nenhuma ação que possa comprometer o negócio jurídico ora realizado; **b)** em relação as unidades ora vendidas não existem débitos para com o condomínio até a presente data. A seguir me foi declarado pelos outorgados compradores e outorgantes fiduciantes que: **a)** não são pessoas politicamente expostas nos termos da Resolução COAF, de 11 de março de 2024, atendendo aos requisitos do artigo 165-A do Provimento 161/2024 do CGJ; **b)** sob responsabilidade civil e penal, para os efeitos da legislação federal previdenciária e tributária, não estão enquadrados em quaisquer das situações que os obriguem a comprovar a inexistência de débitos para com o INSS e a SRF a que se referem as Leis 8.212/91 e 8.213/91 e o Decreto nº 3.048/99, e que não são sócios de empresa e nem mantêm quaisquer vínculos empregatícios com terceiros na qualidade de contribuintes obrigatórios da Previdência Social e que tornem exigível a Certidão Negativa de Débito do INSS; **c)** estão cientes de que o registro desta escritura depende da apresentação do termo de quitação relativo à hipoteca anteriormente referida, e que exoneram o Tabelião do Nono Tabelionato de Notas de qualquer responsabilidade pela eventual demora quanto à transmissão do domínio, pelo registro desta escritura junto ao Escritório Imobiliário competente; e, **d)** concordam com esta escritura nos termos em que se encontra redigida. **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – 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 Escritório 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. **CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - DAS CONSULTAS E DECLARAÇÕES** - Certifico que foi consultada a CNIB, apresentando o resultado **Negativo** para MELNICK EVEN ACÁCIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. conforme o código Hash 13e9416fd5ea88e5e963372efb5f944a205578e5 em 31/01/2025, para MARCOS AURÉLIO VIANNA HERNANDES conforme o código Hash 64c39403c1973d3476d2bd532cc845a1039f40b9 em 31/01/2025 e para SIMONE RISTOW VIANNA HERNANDES conforme o código Hash 0e4c4f598eeb47b1dddae3b2c3ec657d37e2672d em 31/01/2025. 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 15/05/2025, REGISTRO DE INTERDIÇÃO em nome de MARCOS AURÉLIO VIANNA HERNANDES, conforme HASH DE CONTROLE: b468d367c6ebc222852aa09f116c8575e5403157328ed87eaf4f5da750c81339 e em nome de SIMONE RISTOW VIANNA HERNANDES, conforme HASH DE CONTROLE: 0c99d621c4e3d6f220182944aeceea56d87baa00c7cb84f4081cd637f842630c. 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. **CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - DO ENCERRAMENTO** - Por fim, foi lida a presente escritura as partes, que após verificada sua conformidade, a outorgam, aceitam e assinam. 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\$ 50.000,00): R\$ 593,90 (0462.06.2400001.01299 = R\$ 37,80); Escr. c/ cont. financeiro (R\$ 447.775,00): R\$ 2.148,50 (0462.09.2500002.00295 = R\$ 94,70); Escr. c/ cont. financeiro (R\$ 320.859,89): R\$ 1.582,60 (0462.09.2500002.00294 = R\$ 94,70); Enc. e exame de doc.: R\$ 104,00 (0462.04.2500001.03488 = R\$ 5,20); Processamento eletrônico: R\$ 6,90 (0462.01.2400004.59657 = R\$ 2,10); Conf. doc. via Internet: R\$ 13,80 (0462.01.2400004.59658 a 59659 = R\$ 4,20)* Consulte a autenticidade deste ato acessando Site <https://www.nonotabelionato.com.br/> informando a chave de acesso 16EYC59FC e o validador DBB.