

ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUIÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, como adiante se declara. Saibam todos quantos esta pública escritura virem que, aos dezoito (18) dias do mês de fevereiro 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 nos termos do Provimento 149/2023 do CNJ*, entre si justas e contratadas, a saber: como outorgante **DEVEDORA: ZPNEUS COMÉRCIO DE PNEUS, PEÇAS E ACESSÓRIOS AUTOMOTIVOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 01.820.705/0001-18, com sede na Rua Max Bloedow, nº 135, Pavilhão 05, Pavilhão 02, nº 31, na cidade Nova Santa Rita/RS, neste ato representada pelo administrador não sócio FLAVIO JOSE SEVERGNINI, brasileiro, casado, sócio de empresa, inscrito no CPF sob número 576.023.950-34, portador da carteira nacional de habilitação nº 00250249821, expedida pelo DETRAN/RS, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Bispo William Thomas, nº 200, apartamento 604, com endereço eletrônico flavio.severgnini@zepneus.com.br, cujos documentos comprobatórios de representação legal estão registrados na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul sob nº 10263509 em 04 de março de 2024 e ficam arquivados nestas notas, no Livro de Registro de Representações Legais número 329, nas folhas 153 à 159, sob número de ordem 7.592, doravante simplesmente denominada REVENDEDORA; como interveniente **GARANTIDORA FIDUCIANTE: JADF ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 27.751.051/0001-01, com sede na Avenida Nonoai, nº 867, Sala 202, nesta Capital, neste ato representada por seus sócios administradores FLAVIO JOSE SEVERGNINI, brasileiro, casado, sócio de empresa, inscrito no CPF sob número 576.023.950-34, portador da carteira nacional de habilitação nº 00250249821, expedida pelo DETRAN/RS, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Bispo William Thomas nº 200, apartamento 604, com endereço eletrônico flavio.severgnini@zepneus.com.br e JOSÉ HUMBERTO BORGES, brasileiro, solteiro, maior, sócio de empresa, inscrito no CPF sob número 907.322.270-20, portador da cédula de identidade nº 9066840084, expedida pela SSP/RS, residente e domiciliado na cidade Nova Santa Rita/RS, na Rua Max Bloedow nº 181, que não possui endereço eletrônico, ou não informou, cujos documentos comprobatórios de representação legal estão registrados na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul sob nº 10627003 em 09 de outubro de 2024 e ficam arquivados nestas notas, no Livro de Registro de Representações Legais número 315, nas folhas 02 à 11, sob número de ordem 7.298, doravante simplesmente denominada DEVEDORA FIDUCIANTE; e, como outorgada **CREDORA FIDUCIÁRIA: GOODYEAR DO BRASIL PRODUTOS DE BORRACHA LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 60.500.246/0001-54, com sede na Rua Gustavo Barroso, nº 39, sala 1, na cidade Santa Bárbara D'Oeste/SP, neste ato representada por seus Diretores: MARCOS GARDINI GIANCOTTI, brasileiro, casado, bacharel em sistemas da informação, inscrito no CPF sob número 300.666.688-75, portador da cédula de identidade nº 28.366.061, expedida pela SSP/SP, com endereço profissional na cidade São Paulo/SP, na Avenida Francisco Matarazzo, nº 1350, 13º e 14º andares, parte, torre 1, no Condomínio Edifício CGD 1350, endereço eletrônico

marcos_giancotti@goodyear.com, o qual tem o cargo de Diretor de Finanças da Sociedade; e, ANTÔNIO DIMAS RONCOLATI, brasileiro, casado, economista, inscrito no CPF sob número 091.547.928-19, portador da cédula de identidade nº 11.784.578-4, expedida pela SSP/SP, com endereço profissional na cidade São Paulo/SP, na Avenida Francisco Matarazzo, nº 1350, 13º e 14º andares, parte, torre 1, no Condomínio Edifício CGD 1350, endereço eletrônico antonio.roncolati@goodyear.com, o qual tem o cargo de Diretor PBU Consumer da Sociedade, cujos documentos comprobatórios de representação legal estão registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob nº 173.258/23-2 em 08 de maio de 2023 e ficam arquivados nestas notas, no Livro de Registro de Representações Legais número 329, nas folhas 160 à 179, sob número de ordem 7.593, bem como a Ata de Eleição registrada sob nº 12.591/25-7 em 16 de janeiro de 2025 e ficam arquivados nestas notas, no Livro de Registro de Representações Legais número 329, nas folhas 180 à 186, sob número de ordem 7.594, e a Ata de Reunião de Sócios registrada sob nº 40.101/25-3 em 07 de fevereiro de 2025 e ficam arquivados nestas notas, no Livro de Registro de Representações Legais número 329, nas folhas 187 à 193, sob número de ordem 7.595, doravante simplesmente denominada CREDORA FIDUCIÁRIA; 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: **i)** as Partes firmaram um Instrumento Particular de Constituição de Garantia para Venda a Prazo (doravante “Contrato de Venda a Prazo”), por meio do qual o Devedor Fiduciante, comprometeu-se a formalizar garantia de bem imóvel para viabilizar a aquisição de produtos do Credor Fiduciário, pela Revendedora, com pagamento a prazo até o limite de crédito global no valor total de **R\$34.000.000,00 (trinta e quatro milhões de reais)** (o “Crédito Rotativo”); **ii)** os principais termos e condições das obrigações decorrentes do Contrato de Venda a Prazo encontram-se descritos e caracterizados no Anexo A deste instrumento, para os fins da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei nº 9.514/97”), artigo 24, incisos I a III; **iii)** nos termos do Contrato de Venda a Prazo, como garantia parcial do pagamento do Crédito Rotativo e do fiel cumprimento das demais obrigações, principais e acessórias, assumidas pelo Revendedor no Contrato de Venda a Prazo, a Devedora Fiduciante concordou em constituir, em benefício do Revendedor e em favor do Credor Fiduciário, alienação fiduciária sobre bem imóvel de sua propriedade, o qual encontra-se descrito e caracterizado na Cláusula 1 do presente instrumento para os fins da Lei nº 9.514/97, artigo 24, inciso IV. As Partes acima devidamente identificadas e qualificadas têm entre si justo e acordado o disposto nas cláusulas a seguir: **1. DO IMÓVEL - 1.1.** A Devedora Fiduciante declara, sob as penas da lei, que é a única titular de domínio e legítima possuidora do imóvel a seguir descrito, doravante denominado simplesmente “Imóvel”: **1.1.1. UMA ÁREA DE TERRAS NA RUA MAX BLOEDOW**, na zona urbana da cidade de Nova Santa Rita/RS, no Bairro Floresta, localizado no quarteirão formado pelas Estradas: Tabai-Canoas-BR/386, Berto Círio-Caju e Nova Santa Rita ao Caju e pela Rua Max Bloedow, possuindo a área superficial de (32.308,99m²), com as seguintes medidas e confrontações: ao Leste, por dois segmentos de reta, sendo o primeiro, partindo

do alinhamento da Rua Max Bloedow, no sentido Sul-Norte, com 76,20m, onde divide com terras que são ou foram de propriedade de Willy Pepky, o segundo segmento novamente no sentido Sul-Norte, com 127,12m, com terras que são ou foram de Max Bloedow; ao Norte, com terras que são ou foram de Paulo Engles, formado por três segmentos de reta, sendo primeiro segmento no sentido Sudoeste-Nordeste, com 163,00m, o segundo segmento no sentido Sudoeste-Nordeste, na extensão de 120,00m e o terceiro e último, segmento no sentido Noroeste-Sudeste, na extensão de 80,00m; ao Oeste, por nove segmentos de reta no sentido Noroeste-Sudeste, na extensão de 9,00m, 6,33m, 6,54m, 9,23m, 10,86m, 16,21m, 2,85m, 2,85m e 10,22m, todos de frente com o acesso a BR-386; ao Sul, por sete segmentos de reta, no sentido Noroeste-Sudeste, na extensão de 15,77m, 15,77m, 70,23m, 31,50m, 9,31m e 4,10m, e o último segmento de reta, no sentido Sudoeste-Nordeste com 69,47m, até encontrar a divisa leste, sobre a qual foram edificadas construções comerciais, de alvenaria e pré moldados, situadas na Rua Max Bloedow, com a área construída e numeração de: a) 267,05m² - nº 181; b) 2.006,54m² - nº 181; c) 3.272,90m² - nº 185; d) 2.750,85m² - nº 135; e) 553,00m² - nº 11; f) 1.835,53m² - nº 31; g) 1.738,31m² - nº 57; e, h) 1.165,70m² - nº 105. DA PROCEDÊNCIA – O imóvel foi adquirido conforme consta na matrícula número **140.856**, Livro número 2 – Registro Geral, do **Ofício Imobiliário da Comarca de Canoas/RS**. DA DISPONIBILIDADE - Que o referido imóvel está livre e desembaraçado de quaisquer ações reais ou pessoais reipersecutórias e de ônus reais, fiscais ou extrajudiciais. **1.1.2.** Para fins do disposto no art. 24, inciso VI, da Lei nº 9.514/97, o Imóvel, para fins de venda em leilão público, foi avaliado pelos seu respectivo valor de mercado, sendo **R\$24.092.000,00 (vinte e quatro milhões e noventa e dois mil reais)**. **1.2.** O Imóvel foi havido pela Devedora Fiduciante por força da Escritura Pública de Compra e Venda, Confissão de Dívida e Alienação Fiduciária em Garantia, de 25 de novembro de 2020 e Termo de Aditamento de 09 de abril de 2021, lavrados no 6º Tabelionato de Notas de Porto Alegre/RS, livros nº 724 De Transmissões e 306 De Contratos, fls. 140 a 145 e 096. **1.3.** A Devedora declara que o Imóvel descrito e caracterizado acima se encontra livre, observada as Locações existentes na presente data (conforme a seguir descritas), e desembaraçado de quaisquer encargos, gravames, de qualquer natureza, dívidas, protestos, hipoteca, penhora, arrestos, sequestros, ações reais ou pessoais reipersecutórias, litígios e penhoras, execuções, mesmo que legais, convencionais ou judiciais, de qualquer natureza, ou outros ônus reais, tributos, impostos e taxas não pagos ou em atraso. **1.3.1.** O Credor Fiduciário tem ciência de que parte das unidades autônomas – ou prédios - que compõem o Complexo industrial são objeto de contratos de locação, conforme relação constante do Anexo B (as “Locações”). Além das Locações, o Credor Fiduciário tem conhecimento de que as unidades autônomas do Complexo Industrial poderão ser locadas pela Devedora Fiduciante para terceiros, o que será informado ao Credor Fiduciário em até 30 (trinta) dias após a celebração dos respectivos contratos, observadas as condições a seguir: **d)** Exceto com relação às unidades autônomas constantes do Anexo B, as quais já encontram-se locadas, a Devedora Fiduciante compromete-se a apenas celebrar contratos de locação das mesmas, desde que: **(i)** os aluguéis sejam compatíveis com valores de mercado aplicáveis a imóveis similares, não podendo ter prazo de

duração superior a 12 (doze) meses, exceto se previa e expressamente acordado com o Credor Fiduciário, e (ii) não sejam celebrados contratos de locação com partes relacionadas da Devedora Fiduciante e/ou do Revendedor com prazo superior a doze meses; e) A notificação a ser enviada pela Devedora Fiduciante, nos termos da Cláusula 1.3.1, deverá conter a declaração da Devedora Fiduciante de que todas as condições aqui previstas foram respeitadas; e ainda, f) A fim de evitar quaisquer dúvidas, para as Locações com partes relacionadas vigentes nesta data, especialmente em relação às unidades autônomas locadas para o Revendedor, o Credor Fiduciário desde já autoriza expressamente a sua manutenção, nas formas e condições atuais, exceto em relação aos valores atualmente em vigor, os quais poderão ser revisados caso não sejam valores de mercado, bem como quaisquer renovações, sempre observado o prazo de vigência máximo de 5 (cinco) anos. As partes concordam que o registro de cláusula de vigência locatícia nas matrículas dos respectivos Imóveis locados para partes relacionadas dependerá de prévia e expressa autorização por escrito do Credor Fiduciário.

2. DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - **2.1.** Como garantia parcial do cumprimento integral das obrigações, principais e acessórias, assumidas pelo Devedor Fiduciante no Contrato de Venda a Prazo, conforme melhor descritas e caracterizadas no Anexo A ao presente instrumento, que incluem, sem limitação, os pagamentos dos Pedidos decorrentes do Crédito Rotativo, no valor de **R\$34.000.000,00 (trinta e quatro milhões de reais)** e eventuais encargos de mora incidentes, ou seja, a fim de garantir todo e qualquer valor devido ao abrigo do Contrato de Venda a Prazo (“Obrigações Garantidas”), limitado, entretanto, ao valor de R\$24.092.000,00 (vinte e quatro milhões e noventa e dois mil reais) (“Parcela Garantida”), o Devedor Fiduciante aliena ao Credor Fiduciário o Imóvel descrito na Cláusula 1.1.1 acima, alienação essa que é feita em caráter fiduciário, abrangendo edificações, benfeitorias e acessões que incorporam o Imóvel na presente data, incluindo, sem limitação, o Complexo Industrial, bem como as que venham a ser inseridas no futuro, estejam elas registradas ou não na matrícula do referido Imóvel, nos termos do artigo 79 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”) e para os efeitos dos arts. 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97.

2.1.1. As Partes determinam, de comum acordo e para os fins do disposto no artigo 24, inciso VI, da Lei nº 9.514/97, que o valor agregado do Imóvel objeto da presente garantia, para efeito de venda em leilão público, é de R\$24.092.000,00 (vinte e quatro milhões e noventa e dois mil reais).

2.1.2. A presente garantia vigorará pelo prazo de **cinco (05) anos** a contar desta data e/ou até que ocorra a quitação total do crédito antes referido, bem como o cumprimento de todas as obrigações ora convencionadas, o que ocorrer por último.

2.2. A Devedora Fiduciante cederá e transferirá ao Credor Fiduciário, sem reserva alguma, a propriedade fiduciária e a posse indireta, reservando-se a posse direta na forma da lei, e obriga-se, por si e por seus sucessores, a fazer a alienação fiduciária sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção, tudo na forma da lei.

2.3. Enquanto adimplente das Obrigações Garantidas assumidas pela Devedora Fiduciante no Contrato de Venda a Prazo, fica assegurado à Devedora Fiduciante a livre utilização, por sua conta e risco, do Imóvel objeto da alienação fiduciária, observado o quanto previsto na Cláusula 1.3.1 com relação às Locações.

2.4. A

garantia fiduciária abrangerá o Imóvel descrito na Cláusula 1, incluindo suas edificações, benfeitorias e acessões que incorporam o Imóvel na presente data, incluindo, sem limitação, o Complexo Industrial, bem como as que venham a ser inseridas no futuro, estejam elas registradas ou não na matrícula do referido Imóvel e permanecerá pelo tempo necessário ao integral cumprimento das Obrigações Garantidas assumidas pela Devedora Fiduciante no Contrato de Venda a Prazo. O pagamento será realizado nos prazos e na forma do disposto no Contrato de Venda a Prazo, valendo como prova de extinção da garantia ora estipulada somente o termo de quitação fornecido pelo Credor Fiduciário à Devedora Fiduciante, resolvendo-se a propriedade fiduciária do Imóvel, nos termos do art. 25 da Lei nº 9.514/97. Conforme referido dispositivo legal, o Credor Fiduciário deverá emitir o referido termo de quitação no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos a contar da data do cumprimento integral das Obrigações Garantidas assumidas pela Devedora Fiduciante no Contrato de Venda a Prazo, sob pena de multa em favor da Devedora Fiduciante correspondente a 0,5% (meio por cento) ao mês sobre o valor total do Contrato. **2.5.** Mediante o registro deste instrumento da alienação fiduciária na Matrícula do Imóvel, estará constituída a propriedade fiduciária em nome do Credor Fiduciário, e efetivar-se-á o desdobramento da posse, tornando-se a Devedora Fiduciante possuidora direta e o Credor Fiduciário possuidor indireto do Imóvel objeto da garantia fiduciária. **2.6.** A posse direta de que fica investida a Devedora Fiduciante manter-se-á enquanto esta se mantiver adimplente, obrigando-se a mesma a manter, conservar e guardar o Imóvel, pagar pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre o Imóvel ou que sejam inerentes à garantia. **3. INADIMPLEMENTO** - **3.1.** Não obstante o disposto neste instrumento e sem prejuízo do disposto no Contrato de Venda a Prazo, as Obrigações Garantidas serão consideradas antecipadamente vencidas, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, nas seguintes hipóteses (cada uma, um “Evento de Inadimplemento”): **(i)** no descumprimento de qualquer das obrigações do Contrato de Venda a Prazo, ou em qualquer outro contrato, acordo ou compromisso firmado entre o Credor Fiduciário e o Revendedor e/ou a Devedora Fiduciante, incluindo, mas sem limitação, a qualquer duplicata presente ou futura, referente à compra e venda de produtos do Credor Fiduciário pelo Revendedor, ou pelo descumprimento de qualquer das obrigações do presente instrumento; e/ou **(ii)** falta de manutenção no Imóvel de modo que afete seu perfeito estado de conservação e segurança ou caso ocorra a sua deterioração, depreciação ou perda; e/ou **(iii)** a superveniência de desapropriação do Imóvel dado em garantia de alienação fiduciária; e/ou **(iv)** constituição sobre o Imóvel de qualquer ônus real e/ou outra alienação fiduciária sem a prévia e expressa anuência do Credor Fiduciário; e/ou **(v)** a falta de apresentação, quando solicitado pelo Credor Fiduciário, de recibos de impostos, taxas ou outros tributos, bem como os encargos previdenciários e securitários que incidam ou venham a incidir sobre o Imóvel; e/ou **(vi)** a utilização do Imóvel em desacordo com qualquer legislação e/ou norma aplicável, em especial, mas sem limitação, àquelas de natureza ambiental, criminal, trabalhista, previdenciária e tributária. **3.2.** Ocorrendo qualquer Evento de Inadimplemento, o Credor Fiduciário terá o direito líquido e certo de executar a presente garantia,

observado o quanto disposto abaixo e na legislação aplicável. **3.3.** Na hipótese da Cláusula 3.1(i) acima, a Devedora Fiduciante será intimada pelo Oficial do Registro de Imóveis competente a satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, com os juros convencionais, multa, penalidades e demais encargos contratuais ou encargos legais, inclusive tributos, contribuições condominiais imputáveis ao Imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação. **3.3.1.** A intimação obedecerá ao seguinte procedimento: **a)** A intimação será requerida pelo Credor Fiduciário, ou seu cessionário, ao oficial do Registro de Imóveis, indicando o valor vencido e não pago, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, legais, inclusive tributos, seguro, as taxas associativas imputáveis ao Imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação; **b)** A diligência de intimação será realizada pelo oficial do Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localizar o Imóvel, podendo, a critério desse oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Registro de Títulos e Documentos da Comarca do domicílio da Devedora Fiduciante, ou seu cessionário, ou seu representante legal ou procurador, ou, ainda, pelo correio, com aviso de recebimento; **c)** Quando, por duas vezes, o oficial de registro de imóveis ou de registro de títulos e documentos ou o serventuário por eles credenciado houver procurado a Devedora Fiduciante em seu domicílio sem a encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer preposto da Devedora Fiduciante, ou seu cessionário, ou seu representante legal ou procurador, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos arts. 252, 253 e 254 do Código de Processo Civil; **d)** Nos condomínios edifícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que trata o item “c” acima poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência; **e)** Quando a Devedora Fiduciante, ou seu cessionário, ou seu representante legal ou procurador encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, o fato será certificado pelo serventuário encarregado da diligência e informado ao oficial de Registro de Imóveis, que, à vista da certidão, promoverá a intimação por edital publicado durante 3 (três) dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação local ou noutro de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital. **3.3.2.** Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalidará o presente instrumento. **3.3.2.1.** Na hipótese da Devedora Fiduciante não purgar a mora no prazo assinalado, o oficial do Registro de Imóveis certificará esse fato e, diante da comprovação do recolhimento do imposto de transmissão inter vivos (ITBI) e, se for o caso, do laudêmio, averbará a consolidação da propriedade em nome do Credor Fiduciário, nos termos do art. 26 da Lei nº 9.514/97, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 10.931/04. **3.3.2.2.** A consolidação da propriedade em nome do Credor Fiduciário será averbada no Registro de Imóveis 30 (trinta) dias após a expiração do prazo para purgação da mora de que trata o § 1º do art. 26 da Lei nº 9.514/97. **3.3.2.3.** Até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária, é assegurado à Devedora Fiduciante pagar as parcelas vencidas das Obrigações Garantidas e as despesas de que trata o inciso II do § 3º do art. 27 da Lei nº 9.514/97, hipótese em que convalidará este instrumento. **3.3.2.4.** Uma vez consolidada a propriedade em seu

nome, o Credor Fiduciário, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data da averbação de que trata o § 7º do art. 26 da Lei nº 9.514/97, promoverá público leilão para a alienação do Imóvel, nos termos do art. 27 da mesma Lei, respeitadas as disposições a seguir: **a)** O valor do Imóvel para efeito de venda pública em leilão é de R\$24.092.000,00 (vinte e quatro milhões e noventa e dois mil reais) (o valor de liquidação forçada equivale ao valor de mercado menos 30%), e poderá sofrer revisão de acordo com a variação do mercado e apurado por perito imobiliário ou empresa especializada ("Valor do Imóvel"). Ocorrendo a revisão, o valor de venda pública em leilão revisado será o valor de liquidação forçada atualizado ou o valor de mercado atualizado indicado em referida avaliação com um desconto de 30% (trinta por cento). Todos e quaisquer custos e despesas associados à contratação da empresa de avaliação e aos trabalhos de reavaliação do Imóvel, serão integralmente suportados pela Parte que requerer a avaliação. **b)** 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 à Devedora Fiduciante mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do preâmbulo, inclusive ao endereço eletrônico informado pela Devedora Fiduciante. **c)** O primeiro leilão público será realizado dentro de 30 (trinta) dias contados da data da averbação da consolidação da propriedade em nome do Credor Fiduciário, e nele o Imóvel será ofertado pelo Valor do Imóvel. **d)** Se, no primeiro leilão, o maior lance oferecido for inferior ao Valor do Imóvel, será realizado o segundo leilão, nos 15 (quinze) dias subsequentes. Se o lance for superior ao Valor do Imóvel e não houver saldo devedor das Obrigações Garantidas e tampouco das despesas de que trata o § 2º do artigo 27 da Lei nº 9.514/97, conforme descrito no item "j" abaixo, o Credor Fiduciário deverá restituir à Devedora Fiduciante a importância que sobejar em até 5 (cinco) dias úteis contados do primeiro leilão, fato esse que importará em recíproca quitação em relação a esse instrumento. Se ainda houver saldo devedor das Obrigações Garantidas, o valor excedente ao Valor do Imóvel será utilizado para abater proporcionalmente o saldo em aberto das Obrigações Garantidas, ficando este valor excedente cedido fiduciariamente pela Devedora Fiduciante para o Credor Fiduciário para tal fim, nos termos da Cláusula 4.2. abaixo. Sem prejuízo, fica resguardado o direito do Credor Fiduciário de perseguir o saldo devedor das Obrigações Garantidas, conforme artigos 1.366, 1.367 e 1.430 do Código Civil. **e)** Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do Credor Fiduciário e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado à Devedora Fiduciante o direito de preferência para adquirir o Imóvel por preço correspondente ao Valor da Dívida (conforme abaixo definido). Sem prejuízo, fica resguardado o direito do Credor Fiduciário de perseguir o saldo devedor das Obrigações Garantidas, conforme artigos 1.366, 1.367 e 1.430 do Código Civil. **f)** No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao Valor da Dívida (conforme abaixo definido). Nesta ocasião, se não houver saldo das Obrigações Garantidas, a Credora Fiduciária deverá restituir à Devedora Fiduciante a importância que sobejar em até 5 (cinco) dias úteis contados do segundo leilão, fato esse que importará em recíproca quitação em relação ao presente instrumento. Se ainda houver saldo das Obrigações Garantidas, o valor excedente ao Valor Dívida será utilizado para abater proporcionalmente o saldo em aberto das Obrigações Garantidas, ficando este

valor excedente cedido fiduciariamente pela Devedora Fiduciante para a Credora Fiduciária para tal fim nos termos da Cláusula 4.2 abaixo. Sem prejuízo, fica resguardado o direito do Credor Fiduciário de perseguir o saldo devedor das Obrigações Garantidas, conforme artigos 1.366, 1.367 e 1.430 do Código Civil. **g)** Se, no segundo leilão, o lance for inferior ao Valor da Dívida (conforme abaixo definido), este poderá ser recusado pelo Credor Fiduciário, caso em que a propriedade será consolidada em nome do Credor Fiduciário, pelo efetivo valor do lance inferior ou, na falta deste, pelo valor da Parcela Garantida, fato esse que importará em recíproca quitação exclusivamente em relação à Parcela Garantida, restando resguardado o direito do Credor Fiduciário de perseguir o saldo devedor das Obrigações Garantidas, conforme artigos 1.366, 1.367 e 1.430 do Código Civil. **h)** 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 um dos jornais de maior circulação no local do Imóvel ou em outro jornal de comarca de fácil acesso, se no local do Imóvel não houver circulação diária de jornal. **i)** O Credor Fiduciário, já como titular do domínio pleno do Imóvel, em razão da consolidação, transmitirá seu domínio e posse, direta e/ou indireta, ao licitante vencedor. **j)** Para os fins do disposto nesta cláusula, o “Valor da Dívida” é o equivalente à soma das seguintes quantias: j.1) Valor do saldo devedor das Obrigações Garantidas assumidas pela Devedora Fiduciante no Contrato de Venda a Prazo, conforme previsto na Cláusula 2.1 deste instrumento, limitado ao valor da Parcela Garantida, atualizados monetariamente até o dia da consolidação de plena propriedade ao Credor Fiduciário e acrescidas das penalidades moratórias e despesas abaixo relacionadas: - Despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso; - ITBI, IPTU e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso; - taxa de ocupação, na forma do item 'L' abaixo; - qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pelo Credor Fiduciário em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à Devedora Fiduciante; - imposto de transmissão que eventualmente tenham sido pagos pelo Credor Fiduciário, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento da Devedora Fiduciante; - 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; - taxa de juros de 1% (um por cento) ao mês, além de correção monetária com base na variação do IGP-M/FGV, acrescido de multa de 2% (dois por cento). **k)** Tendo em vista a natureza jurídica do presente instrumento, em nenhuma hipótese, pela Devedora Fiduciante, haverá direito de retenção por eventuais benfeitorias introduzidas no Imóvel, mesmo que estas sejam autorizadas pelo Credor Fiduciário, não se aplicando o disposto na parte final do art. 1219 do Código Civil, quanto à retenção de benfeitorias. **l)** A Devedora Fiduciante pagará ao Credor Fiduciário, ou àquele que tiver adquirido o Imóvel em leilão, taxa de ocupação equivalente a 0,6% (seis décimos por cento) ao mês ou fração, calculada sobre o valor integral de avaliação do Imóvel, desde a data da realização da alienação do Imóvel em leilão até a data em que o Credor Fiduciário, ou seus sucessores, vier a ser imitado na posse do Imóvel, sem prejuízo de sua

responsabilidade pelo pagamento: **m)** de todas as despesas de água, luz e gás, impostos, taxas, encargos, incorridas após a data da realização do leilão público; **n)** de todas as despesas necessárias à reposição do Imóvel ao estado em que o recebeu, tudo na forma do Artigo 37-A da Lei nº 9.514/97. **o)** A Devedora Fiduciante deverá desocupar o Imóvel até a data da realização do primeiro leilão público, conforme prevista no item “b” acima, deixando-o livre e desimpedido de pessoas e coisas, podendo esse prazo ser prorrogado exclusivamente pelo Credor Fiduciário. **p)** Não ocorrendo a desocupação do Imóvel no prazo e forma ajustados, o Credor Fiduciário, seus cessionários ou sucessores, inclusive o adquirente do Imóvel, quer tenha adquirido no leilão ou posteriormente, poderão requerer a reintegração de sua posse, declarando-se a Devedora Fiduciante ciente de que, nos termos do art. 30 da Lei nº 9514/97, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidão da matrícula do Imóvel, a consolidação da plena propriedade em nome do Credor Fiduciário, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda do Imóvel no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada com cobrança do valor da taxa diária de ocupação e demais despesas previstas neste instrumento. **q)** Se o Imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do Credor Fiduciário e salvo se o Credor Fiduciário tiver sido comunicado acerca de tal locação nos termos da Cláusula 1.3.1, devendo a denúncia ser realizada no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data da consolidação da propriedade no Credor Fiduciário. **u)** Declara-se ciente a Devedora Fiduciante de que, por força do artigo 37-B da Lei nº 9.514/97, será considerada ineficaz, e sem qualquer efeito perante o Credor Fiduciário ou seus sucessores, a contratação ou a prorrogação de locação do Imóvel alienado fiduciariamente por prazo superior a 1 (um) ano sem a concordância expressa por escrito do Credor Fiduciário ou de seus sucessores, nos termos da Cláusula 1.3.1 e seguintes. **4. GARANTIA PARCIAL E CESSÃO**

FIDUCIÁRIA DO SALDO REMANESCENTE - **4.1.** As Partes reconhecem que a Parcela Garantida garante somente parte da Crédito Rotativo total da Devedora Fiduciante nos termos do Contrato de Venda a Prazo. A Devedora Fiduciante reitera que a dívida não foi contraída para aquisição do Imóvel ora alienado fiduciariamente, sendo que, para fins de estabelecimento do valor total da dívida que constitui as Obrigações Garantidas, que será considerado título líquido, certo, exigível e representativo da dívida, será a soma do saldo devedor das Obrigações Garantidas assumidas pela Devedora Fiduciante no Contrato de Venda a Prazo com os acréscimos previstos na Cláusula 3.3.2.4(j.1) acima. **4.2.** A Devedora Fiduciante, neste ato, cede e transfere, fiduciariamente, em favor do Credor Fiduciário, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas pelo Revendedor, todos os direitos creditórios decorrentes de eventual saldo remanescente oriundo da presente garantia, em razão de sua eventual excussão, na hipótese de o valor obtido com a venda do Imóvel vir a ser superior ao Valor da Dívida. Ao Credor Fiduciário ficam conferidos todos os direitos estabelecidos no artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada, nos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514/97, no Código Civil e nos demais dispositivos aplicáveis na

legislação brasileira. **4.2.1.** Fica conferido ao Credor Fiduciário o direito de promover a intimação do leiloeiro extrajudicial, responsável pelo leilão do Imóvel quando de eventual excussão da presente alienação fiduciária, para que o leiloeiro extrajudicial não pague o saldo remanescente diretamente à Devedora Fiduciante, conforme aplicável, mas para que realize o depósito de referido valor na conta bancária que vier a ser oportunamente indicada pelo Credor Fiduciário. **5. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DO DEVEDOR FIDUCIANTE - 5.1.** A Devedora Fiduciante obriga-se até o término do prazo de vigência da alienação fiduciária aqui estabelecido, sob pena das cominações previstas, a: (i) pagar, nos respectivos vencimentos, todos os impostos, taxas, despesas e quaisquer outras contribuições ou encargos de quaisquer natureza que incidam ou venham a incidir sobre o Imóvel ou que sejam a eles inerentes, ainda que lançados em nome do Credor Fiduciário e/ou de terceiros, mantendo o Imóvel com seus cadastros e registros plenamente atualizados e adequados; (ii) segurar e manter segurados o Imóvel, com seguradoras de primeira linha, financeiramente estáveis e de boa reputação, até a quitação completa das Obrigações Garantidas, com cobertura ampla de perdas e danos materiais parciais ou totais; (iii) entregar uma cópia das apólices de seguro emitidas pela seguradora, nas quais deverão constar os bens segurados, as importâncias, os riscos cobertos, o nome da beneficiária e da seguradora e, por fim, quaisquer informações acerca das apólices em vigor, nas datas das respectivas emissões; (iv) em caso de sinistro, a Devedora Fiduciante obriga-se a arcar com os valores relativos à franquia, bem como a utilizar os valores recebidos e realizar a reconstrução e/ou reparação do Imóvel; (v) informar ao Credor Fiduciário qualquer fato que possa depreciar ou afetar o Imóvel; (vi) manter, conservar e guardar o Imóvel em bom estado de solidez e segurança, como atualmente se encontram, seja com relação a terceiros, seja com relação à habitabilidade e utilidade do Imóvel, conservando-o e efetuando manutenções quando necessário, bem como adotando as medidas necessárias para mantê-los livres de turbações de terceiros; (vii) fazer por sua exclusiva conta e risco, dentro do prazo razoável, técnica e economicamente viável da notificação que lhe for enviada pelo Credor Fiduciário, com a descrição das obras e reparos que devam ser realizados, acompanhada da justificativa técnica para tanto, assim como da notificação de órgãos públicos, as obras e os reparos julgados necessários para manter a segurança, solidez e habitabilidade do Imóvel, prevalecendo o prazo imposto pelos órgãos públicos, ficando resguardado à Devedora Fiduciante o direito de impugnar administrativa ou judicialmente as exigências e, assim, obter a suspensão da exigência de reparos ou obras; (viii) adotar todas as medidas e providências que sejam necessárias para assegurar que o Credor Fiduciário mantenha preferência absoluta com relação ao Imóvel e que nenhum instrumento, já firmado ou que venha a ser celebrado prejudique os direitos, garantias e prerrogativas do Credor Fiduciário decorrentes deste instrumento; (ix) anotar e entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues ao Credor Fiduciário, arcando com os respectivos custos e despesas, todos os contratos, compromissos, instrumentos públicos, registros e/ou quaisquer outros documentos referentes ao Imóvel, proprietários e antecessores que não sejam públicos e que sejam estritamente necessários para a manutenção desta garantia; (x) tomar todas as medidas razoáveis que venham a ser solicitadas

por escrito pelo Credor Fiduciário, com as devidas justificativas, para (x.1) proteger o Imóvel; e (x.2) garantir o cumprimento das obrigações aqui assumidas e garantir a legalidade, validade e exequibilidade desta alienação fiduciária; (xi) cumprir, mediante o recebimento de comunicação enviada por escrito pelo Credor Fiduciário, todas as instruções razoáveis por ele indicadas, para o respectivo cumprimento ou para a excussão da garantia ora constituída; (xii) manter a garantia ora constituída sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição e o Imóvel desembaraçado de quaisquer ônus ou encargos, salvo a garantia real decorrente do presente instrumento; (xiii) manter todas as autorizações necessárias (xiii.1) ao cumprimento de todas as obrigações ora previstas, assim como as obrigações legais relacionadas ao Imóvel, ou, caso o Imóvel seja objeto de locação, observados os termos das Cláusulas 1.3.1 e seguintes acima, demande os locatários sempre que tiver conhecimento de eventuais situações contrárias àquelas estabelecidas em lei, para o respectivo cumprimento, e (xiii.2) à regularização da situação cadastral do Imóvel perante as autoridades competentes, se aplicável; (xiv) defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, o Imóvel e/ou o cumprimento das obrigações contidas no presente instrumento, mantendo o Credor Fiduciário prontamente informado por meio de relatórios descrevendo o ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas pela respectiva parte; (xv) não transferir, gravar, onerar ou de qualquer outra forma alienar ou prometer a venda o Imóvel em favor de quaisquer terceiros, direta ou indiretamente, sem a prévia e expressa autorização, por escrito, do Credor Fiduciário, a critério do Credor Fiduciário; (xvi) na hipótese de inadimplemento das obrigações assumidas pela Devedora Fiduciante e/ou o Revendedor, não obstar (e fazer com que seus administradores não obstem) a realização e implementação, pelo Credor Fiduciário, de quaisquer atos que sejam por este considerados como necessários à excussão da garantia ora constituída e à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas do Credor Fiduciário ou seus sucessores e cessionários, desde que de acordo com a legislação aplicável e observado o disposto neste instrumento; (xvii) observar as regras contidas nas Cláusulas 1.3.1 e seguintes sobre a celebração de contratos de locação e/ou quaisquer outros por meio dos quais terceiros sejam imitados na posse do Imóvel, devendo demandar dos terceiros o cumprimento das obrigações legais, bem como das obrigações de manutenção, guarda e segurança do Imóvel; (xviii) assegurar que o Imóvel encontre-se e desta forma permaneça, até o prazo de vigência deste instrumento, regular, em função de obrigações decorrentes de leis e regulamentações federais, estaduais e municipais; (xix) na execução de suas atividades e na utilização do Imóvel, a proteger e preservar o meio ambiente, bem como a prevenir e erradicar práticas que causem ou possam causar danos ao meio ambiente, em observância à legislação ambiental vigente, bem como aos atos legais, normativos e administrativos relativos à área ambiental e correlatas, emanados nas esferas Federal, Estadual e Municipal; e (xx) responsabilizar-se perante o Credor Fiduciário por qualquer reclamação, intimação, multa ou ação relacionada ao descumprimento de leis ou ausência de licenças ambientais. **5.1.1.** A Devedora Fiduciante fica, desde já, autorizada a executar obras no Imóvel,

independentemente, portanto, do consentimento do Credor Fiduciário, observado que (i) deve ser obtida a aprovação prévia de todas as autoridades competentes, e (ii) as obras não devem reduzir ou ocasionar a depreciação do valor do Imóvel. Qualquer acessão ou benfeitoria introduzida no Imóvel, independentemente da espécie ou natureza, incorporar-se-á automaticamente ao Imóvel e aos seus valores, independentemente de qualquer outra formalidade, recaindo sobre tais acessões ou benfeitorias o direito real de garantia constituído sob este instrumento. Sem prejuízo do disposto nesta Cláusula, a Devedora Fiduciante deverá repor o Imóvel ao status quo ante e/ou indenizar o Credor Fiduciário, caso quaisquer das intervenções mencionadas nesta Cláusula estejam em desacordo com a legislação aplicável por ocasião da sua introdução no Imóvel, conforme decisão judicial nesse sentido transitada em julgado, ainda que o Credor Fiduciário tenha anuído expressamente a tais intervenções, ou, ainda, na hipótese de as obras terem sido realizadas sem a ciência do Credor Fiduciário. **5.2.** O cumprimento das obrigações previstas neste instrumento poderá ser fiscalizado pelo Credor Fiduciário, obrigando-se a Devedora Fiduciante a apresentar os comprovantes de pagamento referentes aos encargos e tributos aplicáveis e a permitir, por si ou por terceiros, o ingresso de pessoa credenciada para vistoriar periodicamente o Imóvel, desde que o Credor Fiduciário envie notificação neste sentido com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis e desde que não haja prejuízo às atividades desenvolvidas no Imóvel.

6. DAS DECLARAÇÕES E GARANTIAS - 6.1. A Devedora Fiduciante declara e garante, sob pena de responsabilidade civil e penal, e respondendo pela evicção de direito perante o Credor Fiduciário, que: **6.1.1.** É a legítima proprietária e possuidora do Imóvel, que se encontra livre, observada eventual Locação existente na presente data, e desembaraçado de quaisquer ônus reais, obrigacionais ou pessoais, judiciais ou extrajudiciais, de ações reais e pessoais reipersecutórias, direito de passagem, servidão, direito de preferência, opção, arresto ou de outros ônus reais sobre ele incidentes, desconhecendo existir sobre o Imóvel procedimentos, pleitos, reivindicações ou restrições de qualquer natureza que possam desvalorizar o Imóvel e/ou impedir ou prejudicar a livre constituição da garantia, na forma pactuada. **6.1.2.** Desconhece a existência de ação real, pessoal reipersecutória em curso, de natureza civil, comercial, fiscal, previdenciária, criminal, consumerista ou trabalhista, proposta contra a Devedora Fiduciante e/ou o Revendedor, em qualquer tribunal no Brasil ou no exterior, que afete ou possa afetar o Imóvel, bem como desconhece existir débitos capazes de levá-las à situação de insolvência, ameaçando a presente transação. **6.1.3.** A celebração deste instrumento não infringe qualquer disposição legal, ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral, direitos de terceiros ou quaisquer contratos ou instrumentos dos quais a Devedora Fiduciante e/ou o Revendedor sejam parte, conforme aplicável, nem irá resultar em: (a) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem seu, exceto pelo ônus constituído pelo presente instrumento; ou (b) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos. **6.1.4.** Nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório é exigido para o cumprimento de toda e qualquer obrigação nos termos deste instrumento, exceto pelo seu registro no Cartório de Registro de Imóveis

competente. **6.1.5.** A assinatura e o cumprimento do presente instrumento não constituem fraude contra credores ou fraude à execução. **6.1.6.** O ajuizamento, pelo Credor Fiduciário, de ação de execução para satisfação de seu crédito não representa, em hipótese alguma, renúncia às garantias fiduciárias pactuadas, que se manterão eficazes para todos os efeitos. **6.1.7.** Desconhece a existência de qualquer autuação, investigação, auditoria, inspeção ou procedimento, administrativo ou judicial, visando a apuração de eventual violação da legislação ambiental vigente em relação ao Imóvel, bem como de qualquer contaminação, descarte ou qualquer outra atividade conduzida no Imóvel que possa vir a ser caracterizada como ato passível de causar danos ao meio ambiente ou violar a legislação ambiental vigente. **6.2.** As Partes declaram que não há nenhum fato do conhecimento da respectiva Parte que prejudique sua capacidade de cumprir quaisquer das obrigações previstas no presente instrumento, inclusive nenhuma ação, processo ou procedimento pendente ou, tanto quanto saibam, iminente, que tenha tal efeito. **6.3.** As Partes declaram, reconhecem e garantem umas às outras que: (i) Constituição e Existência. São sociedades devidamente constituídas e validamente existentes de acordo com as leis brasileiras, possuindo poderes e autoridade para celebrar este instrumento, assumir as obrigações que lhes cabem por força deste instrumento e cumprir e observar as disposições aqui contidas; e (ii) Instrumento Exequível nos termos da Lei. O presente instrumento foi devidamente celebrado pelos representantes legais das Partes, os quais têm poderes para assumir, em seus nomes, as obrigações aqui estabelecidas, constituindo o presente uma obrigação lícita e válida, exequível, em conformidade com seus termos. **7. DESPESAS** - **7.1.** A Devedora Fiduciante obriga-se a suportar, sob pena de descumprimento do presente instrumento, todos e quaisquer tributos, encargos, despesas, ônus e quaisquer outros custos que venham a ser eventualmente pagos ou devidos pelo Credor Fiduciário em razão do presente instrumento, especialmente aqueles decorrentes da (i) fiscalização do Imóvel; ii) efetivação, manutenção e extinção da alienação fiduciária em garantia prevista na Cláusula 2 deste instrumento (incluindo as despesas com os registros mencionados na Cláusula 8 abaixo); (iii) emolumentos e despesas registraes com intimação do Revendedor e da Devedora Fiduciante, bem como honorários advocatícios e despesas com o recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI e ITCMD, se houver, em caso de consolidação da propriedade em nome do Credor Fiduciário, resultante do inadimplemento das Obrigações Garantidas e das obrigações oriundas deste instrumento. **7.2.** O montante das despesas previstas acima será incluído ao conceito de Obrigações Garantidas, tais quais garantidas pela presente alienação fiduciária. **8. REGISTROS** - A Devedora Fiduciante deverá providenciar (i) a prenotação para registro do presente instrumento na Matrícula nº 140.856, no Registro de Imóveis de Canoas/RS, no prazo máximo de 05 (cinco) dias contados a partir da data de assinatura deste instrumento, e (ii) o registro do presente instrumento perante o(s) competente(s) cartório(s) de títulos e documentos, no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, devendo a Devedora Fiduciante arcar com todos os custos e despesas decorrentes de tais registros. Em até 5 (cinco) dias corridos contados da data de efetivação dos registros do Contrato nas condições desta Cláusula, a

Devedora Fiduciante encaminhará os documentos comprobatórios de tal registro ao Credor Fiduciário. Sem prejuízo do disposto nesta Cláusula, poderá o Credor Fiduciário proceder ao registro aqui mencionado, se não efetivado pela Devedora Fiduciante dentro do prazo acima estabelecido, correndo todos os custos, emolumentos e despesas comprovados por conta da Devedora Fiduciante. **9. QUITAÇÃO DA DÍVIDA - 9.1.** O Credor Fiduciário fornecerá o respectivo termo de quitação ao Fiduciante, conforme disposto na Cláusula 2.4 deste instrumento. **10. DISPOSIÇÕES GERAIS - 10.1.** este instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável e tornar-se-á eficaz na data de sua assinatura, permanecendo em vigor até a quitação de todas as Obrigações Garantidas assumidas no Contrato de Venda a Prazo. **10.2.** Sem prejuízo da indenização devida em caso de inadimplemento de qualquer uma das cláusulas do presente instrumento, a Parte prejudicada poderá exigir da Parte inadimplente a execução específica da obrigação devida. **10.3.** A Devedora Fiduciante não poderá ceder ou transferir a qualquer título, quaisquer de seus direitos e/ou obrigações relativas a este instrumento sem a prévia e expressa anuência do Credor Fiduciário. **10.4.** Qualquer alteração ao presente instrumento só será considerada válida e eficaz se feita por escrito e assinada por ambas as Partes. **10.5.** Os direitos de cada Parte previstos neste instrumento: (a) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente os excluam; e (b) só admitem renúncia por escrito e específica. O não exercício, total ou parcial, de qualquer direito decorrente do presente instrumento, não implicará novação da obrigação ou renúncia ao respectivo direito por seu titular. **10.6.** Se qualquer disposição deste instrumento for considerada inválida e/ou ineficaz, as Partes deverão emendar seus melhores esforços para substituí-la por outra de conteúdo similar e com os mesmos efeitos. A eventual invalidade e/ou ineficácia de uma ou mais cláusulas não afetará as demais disposições do presente instrumento. **10.7.** Todas as notificações decorrentes deste instrumento deverão ser feitas por escrito e serão consideradas eficazes: (a) quando entregues pessoalmente à Parte a ser notificada, mediante protocolo; ou (b) após cinco (5) dias contados (i) da postagem de carta com aviso de recebimento à Parte a ser notificada; ou (ii) da transmissão da notificação por fax à Parte a ser notificada, desde que acompanhada de postagem do original por carta registrada. Para efeito de qualquer notificação, observar-se-ão os endereços constantes do preâmbulo. **10.8.** As obrigações previstas no presente instrumento são desde logo reputadas pelas Partes como líquidas, certas e exigíveis, constituindo o presente instrumento título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, III, do Código de Processo Civil. **10.9.** Os “Considerandos” acima integram o presente instrumento para todos os fins e efeitos de direito. **10.10.** este instrumento será regido pela legislação brasileira, em especial, pela Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, sendo celebrado nos termos de seu artigo 38. **10.11.** Sem prejuízo do procedimento descrito na Cláusula 3 acima, as Partes se comprometem a empregar seus melhores esforços para resolver por meio de negociação amigável qualquer controvérsia relacionada a este instrumento. **10.12.** este instrumento e os direitos e obrigações dele decorrentes serão interpretados de acordo com e estarão sempre sujeitos às leis da República Federativa do Brasil, e qualquer controvérsia resultante que diga respeito a este instrumento será decidida no Foro da Comarca

da Cidade de São Paulo, do Estado de São Paulo. **11. DOS DOCUMENTOS APRESENTADOS E/OU DISPENSADOS** - Certidões da interveniente garantidora fiduciante - **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 da outorgante devedora - **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 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 14 de fevereiro de 2025; as quais ficam arquivadas nestas notas; **b)** Certifico que a apresentação da certidão negativa de débito por tributos municipais relativa ao imóvel, expedida pela Prefeitura Municipal, foi expressamente dispensada pelas partes. **12. DAS DECLARAÇÕES** - As partes declaram que deixam de apresentar os dados de forma de pagamento devido ao fato desta Alienação Fiduciária em Garantia ser constituída para assegurar as Obrigações Garantidas assumidas pela Revendedora no âmbito do Contrato de Venda a Prazo, obrigações essas que deverão ser satisfeitas pela Revendedora mediante a quitação de notas fiscais, faturas e/ou quaisquer outros instrumentos de cobrança emitidos pela Credora Fiduciária contra a Revendedora nos termos daquele Contrato de Venda a Prazo e estão cientes do § 3º do Artigo 165-A do Provimento 161/2024 do CNJ. A Fiduciante declara, sob as penas da Lei, que até o momento, inexistem débitos incidentes sobre o imóvel, e não tramita contra ela nenhuma ação que possa comprometer o negócio jurídico ora realizado. A seguir me foi declarado pelas partes que concordam com esta escritura nos termos em que se encontra redigida. **13. 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. **14. DAS CONSULTAS E DECLARAÇÕES** - Certifico que foi consultada a CNIB, apresentando o resultado **Negativo** para JADF ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA. conforme o código Hash 0b6dfkjw09 em 18/02/2025, para ZPNEUS COMÉRCIO DE PNEUS, PEÇAS E ACESSÓRIOS AUTOMOTIVOS LTDA conforme o código Hash xg64e7aj2z em 18/02/2025 e para GOODYEAR DO BRASIL PRODUTOS DE BORRACHA LTDA conforme o código Hash v69rdtp57f em 18/02/2025.. 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. **15. DO ENCERRAMENTO** - Por fim, foi lida a presente escritura as partes, que após verificada sua conformidade, a outorgam, aceitam e assinam. **LAVRADA CONFORME MINUTA ELABORADA PELAS PARTES.** 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: Escr. c/ cont. financeiro (R\$ 24.092.000,00): R\$ 5.179,40 (0462.09.2400006.00563 = R\$ 94,70); Escr. c/ cont. financeiro (R\$ 34.000.000,00): R\$ 5.179,40 (0462.09.2400006.00564 = R\$ 94,70); Enc. e exame de doc.: R\$ 104,00 (0462.04.2400006.03079 = R\$ 5,20); Processamento eletrônico: R\$ 6,90 (0462.01.2400004.28727 = R\$ 2,10); Conf. doc. via Internet: R\$ 27,60 (0462.01.2400004.28728 a 28731 = R\$ 8,40); Registro de procuração: R\$ 324,30 (0462.04.2400006.03070, 0462.04.2400006.03073, 0462.04.2400006.03075 a 03076 = R\$ 20,80) * Consulte a autenticidade deste ato acessando Site <https://www.nonotabelionato.com.br/> informando a chave de acesso 7Y6DCA236 e o validador 41E.

