

**ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA, FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO COM PACTO ADJETO E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA,** como

adiante se declara. Saibam todos quantos esta pública escritura virem que, aos sete (07) dias do mês de maio do ano dois mil e vinte e cinco (2025), neste 9º Tabelionato, localizado à Avenida Osvaldo Aranha, nº 1022, Bom Fim, do Município e Comarca de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, República Federativa do Brasil, fizeram-se presentes as partes, entre si justas e contratadas, a saber: como outorgantes vendedores: **SANDOKAN MARIANO STERQUE**, analista de sistemas, inscrito no CPF sob número 937.160.367-49, portador do passaporte nº YE631135, expedido pela República Federativa do Brasil, filho de Orlando Sterque e Maria Cleuza Mariano Sterque, com endereço eletrônico: sandokansterque@hotmail.com, e sua esposa, **JANAÍNA BARRETO DA SILVA STERQUE**, bacharel em comunicação, inscrita no CPF sob número 001.168.600-65, portadora do passaporte nº YE631136, expedido pela República Federativa do Brasil, filha de Sebastião Barreto da Silva e Marlene Barreto da Silva, com endereço eletrônico janabarreto82@gmail.com, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, brasileiros, residentes e domiciliados na cidade Capão da Canoa/RS, na Avenida Beira Mar nº 915, apartamento 202, *os quais fizeram-se presentes nos termos do Provimento 149/2023 do CNJ*; como outorgada credora fiduciária: **COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MUTUO DOS MÉDICOS DE PORTO ALEGRE LTDA - UNICRED PORTO ALEGRE**, inscrita no CNPJ sob nº 94.433.109/0001-66, com sede nesta Capital, na Avenida Venâncio Aires nº 988, neste ato representada por seus diretores abaixo elencados - 1 - JOÃO BATISTA LOREDO DE SOUZA, brasileiro, divorciado, administrador de empresas, residente e domiciliado na esta Capital, na Rua Dona Ondina nº 112, apartamento 702, Bairro Menino Deus, inscrito no CPF sob número 222.025.440-20, portador da cédula de identidade nº 1002918561, expedida pela SSP/RS; 2 - ALEXANDRE FISCH, brasileiro, casado, contador, inscrito no CPF sob número 517.617.850-87, portador da cédula de identidade nº 4040390181, expedida pela SSP/RS, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Jari nº 671, apartamento 1513, Bairro Passo da Areia; 3 - VITOR GARCIA JORDAN, brasileiro, casado, gerente de projetos, inscrito no CPF sob número 009.804.170-31, portador da cédula de identidade nº 1082269042, expedida pela SSP/RS, residente e domiciliado na cidade Rio de Janeiro/RJ, na Rua Dezenove de Fevereiro nº 45, Bloco 2, apartamento 1007, GR 8, bairro Botafogo, que não possui endereço eletrônico, ou não informou; cujos documentos comprobatórios da representação legal, estão arquivados nestas notas, no Livro de Registro de Representações Legais número 261, nas folhas 100/165, sob número de ordem 6.366, no Livro de Registro de Representações Legais número 261, nas folhas 166/181, sob número de ordem 5.367, e no Livro de Registro de Representações Legais número 335, nas folhas 190/200M, sob número de ordem 7.708, *os quais fizeram-se presentes nos termos do Provimento 149/2023 do CNJ*, na devida forma estatutária; como outorgada compradora e interveniente garantidora fiduciante: **DEISE ROSA FÉLIX TEIXEIRA**, brasileira, nutricionista, inscrita no CPF sob número 942.895.650-34, portadora da cédula de identidade nº 9074054421, expedida pela SSP/RS, filha de José Santos Félix e Maria do Carmo Rosa Félix, com endereço eletrônico deiserfelix@gmail.com, casada pelo regime da

comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77 com CRISTIANO ROBERTO DE FREITAS TEIXEIRA, adiante qualificado, residentes e domiciliados no município Gravataí/RS, em Via das Garças nº 383; e, como outorgado comprador e outorgante devedor fiduciante: **CRISTIANO ROBERTO DE FREITAS TEIXEIRA**, brasileiro, administrador, inscrito no CPF sob número 914.143.260-68, portador da carteira nacional de habilitação nº 00206661001, expedida pelo DETRAN/RS, filho de Paulo Roberto Serpa Teixeira e Maria Iracema de Freitas Teixeira, com endereço eletrônico cristianoteixeira1801@gmail.com, casado pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77 com DEISE ROSA FÉLIX TEIXEIRA, anteriormente qualificada, residentes e domiciliados no município Gravataí/RS, em Via das Garças nº 383; reconhecidos como os próprios e plenamente capazes, por mim, Tabelião, que dou fé, conforme documentos de identidade apresentados. A presente escritura reger-se-á pelas seguintes cláusulas e condições, a saber: PREÂMBULO - Pelo presente instrumento celebrado nos termos do artigo (art.) 38 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, as partes em epígrafe qualificadas contratam a compra e venda de imóvel, o financiamento para pagamento de parte do preço de aquisição e a alienação fiduciária para garantia do financiamento. Declaram as partes, conforme explicações recebidas pelo COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE, da COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA, antes da assinatura da presente e no momento em que passou a integrar o quadro social da última, que esse escritura está também vinculada às disposições legais que regulam o Cooperativismo, a saber: a) Estatuto Social da Cooperativa; b) Regimento Interno da Cooperativa e c) Deliberações de Órgãos da Cooperativa. Declaram ainda, ter pleno conhecimento de que a operação representada por este instrumento, é juridicamente conceituada como sendo um ato cooperativo, de prestação de serviços da COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA ao COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE, sem intuito de lucro, nos termos da Lei nº 5.764, de 1971, em momento algum configurando uma relação de fornecimento e consumo. Declaram também ser de livre e espontânea vontade que resolvem firmar o presente instrumento, sendo este o entendimento e o reflexo do consenso atingido, preservadas a liberdade e a igualdade dos contratantes. As partes neste ato declaram ainda que a honestidade e a lealdade foram preceituadas na confecção da presente escritura, e que estes valores serão primados durante a execução da mesma. O COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE e à OUTORGADA COMPRADORA e INTERVENIENTE GARANTIDORA FIDUCIANTE declara, por fim, que receberam previamente a minuta desta escritura, para seu prévio exame, que os termos nela previstos são de sua inteira compreensão e alcance e que as obrigações em dinheiro ora assumidas estão de acordo com sua capacidade econômico-financeira, estando, assim, em condições de honrá-las. – OBJETO - O objeto deste instrumento é a contratação da compra e venda de imóvel, do financiamento para pagamento de parte do preço de aquisição desse e da alienação fiduciária para garantia do financiamento. O instrumento é firmado de acordo com o regime da Lei nº 9.514/97, sendo que a alienação fiduciária imobiliária é um contrato de garantia, pelo qual: I - A propriedade fiduciária e a posse indireta do imóvel permanecem com a COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA até que o COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE complete o

pagamento da dívida, com seus encargos; II – O COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE e a OUTORGADA COMPRADORA e INTERVENIENTE GARANTIDORA FIDUCIANTE obterão a propriedade plena e definitiva do imóvel quando o COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE concluir esses pagamentos, ocasião em que a COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA, ou seus sucessores, lhes entregará o termo de quitação, bem como, se for o caso, o termo de liberação de regime fiduciário, a serem apresentados ao Registro de Imóveis competente para registro da propriedade em nome do COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE e da OUTORGADA COMPRADORA e INTERVENIENTE GARANTIDORA FIDUCIANTE; e III - A posse direta do imóvel financiado permanece com o COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE e com a OUTORGADA COMPRADORA e INTERVENIENTE GARANTIDORA FIDUCIANTE, desde que ela estejam em dia com suas obrigações, estando sujeito a perdê-la caso ele se torne inadimplente.

**CAPÍTULO I - DA COMPRA E VENDA - CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO/IMÓVEL**

- Pelo presente instrumento e regular forma de direito, os VENDEDORES, senhores legítimos proprietários do imóvel abaixo descrito, livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais ou pessoais, vendem ao COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE e à OUTORGADA COMPRADORA e INTERVENIENTE GARANTIDORA FIDUCIANTE, o imóvel de sua propriedade, situado no município de Gravataí/RS, a saber: **A UNIDADE 473**, do Conjunto "P" do Condomínio PARAGEM DOS VERDES CAMPOS, situado no lugar denominado Barro Vermelho, a 6ª à esquerda de quem adentrar a Via do Quero Quero vindo pela Via da Liberdade, medindo 35,92m de frente à Via do Quero-Quero, nos fundos com 25,00m, de um lado 65,50m do outro lado 60,00m, com 1.706,8969m<sup>2</sup> de área total, sendo 1.435,00m<sup>2</sup> de área privativa e 271,8969m<sup>2</sup> de área de uso comum, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0011986 nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio e no respectivo terreno urbano com a área superficial de 1.424.048,86m<sup>2</sup>, com as seguintes medidas e confrontações: divide-se pela frente ao Norte na largura de 486,45m, com a estrada BR-290, nos fundos ao Sul, em linha sinuosa, entesta com o arroio da Cavallhada, tendo do outro lado terras de João Machado da Silveira, Manoel Silveira Jesus, Francisco Silveira e herdeiros de Horacio da Silveira, numa largura de 774,08m, por um lado a Oeste, por 05 segmentos, o 1º partindo da estrada BR-290 rumo Sudoeste numa extensão de 495,20m, daí o 2º rumo Sudeste numa extensão 65,28m, daí o 3º rumo Sul com 129,00m, daí o 4º em linha sinuosa com uma sanga rumo Sudoeste, numa extensão de 516,25m e finalmente o 5º segmento rumo Sul, numa extensão de 495,00m até encontrar a divisa dos fundos, dividindo-se nestes segmentos com o condomínio de Firmino Silveira da Rosa, Armando Silveira da Rocha, Demétrio Manoel da Rocha e também com Sulcon - Engenharia e Construções Ltda e pelo outro lado a Leste, por 10 segmentos, o 1º partindo da estrada BR-290 numa extensão de 43,70m, em rumo Sul, daí o 2º em rumo Sudoeste, com 228,60m, daí o 3º em rumo Leste, com 105,00m, daí o 4º em rumo Nordeste, numa extensão de 100,00m, daí o 5º rumo Leste, com 65,00m, dividindo-se nestes segmentos com terras de João Mendes da Silva daí o 6º segmento rumo Sul, com 200,00m, daí o 7º segmento rumo Leste, com 30,00m, daí o 8º rumo Sul, com 600,00m, dividindo-se nestes segmentos com terras de Cacio Gilberto e João de Castro Lima, daí o 9º

segmento rumo Oeste, com 90,00m, daí finalmente o 10º segmento, rumo Sudoeste, numa extensão de 600,00m, até encontrar a divisa dos fundos, dividindo-se nestes dois últimos segmentos com o terreno denominado área "B", que é ou foi de Darcí Fialho Silveira e de Maria Fialho Silveira. Dito imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 02.01.832.0007. ORIGEM: Havido conforme matrícula número **55.529**, Livro número 2 – Registro Geral, do Ofício Imobiliário da **Comarca de Gravataí/RS**. PARÁGRAFO ÚNICO: Por força desta escritura, os VENDEDORES cedem e transferem ao COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE e à OUTORGADA COMPRADORA e INTERVENIENTE GARANTIDORA FIDUCIANTE, desde já a posse, o domínio, o direito e a ação que exerciam sobre o imóvel ora vendido, obrigando-se por si, seus herdeiros e sucessores, a qualquer título, a tornar esta venda sempre boa, firme e valiosa e a responder pela evicção de direito, acaso chamado à autoria. **CLÁUSULA SEGUNDA – PREÇO** - Pela aquisição do imóvel, ao COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE e a OUTORGADA COMPRADORA e INTERVENIENTE GARANTIDORA FIDUCIANTE pagam aos VENDEDORES o preço certo e ajustado de **R\$850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil reais)**, pagos da seguinte forma: R\$170.000,00 (cento e setenta mil reais) através de recursos próprios em moeda corrente nacional, por meio de Transferência Eletrônica Disponível (TED) na conta corrente nº 30326-5, agência 3820, Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade do outorgante vendedor, anteriormente a esta data, do que dá quitação, e o saldo de R\$680.000,00 (seiscentos e oitenta mil reais), por meio de financiamento obtido pelo COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE junto à CREDORA FIDUCIÁRIA, valor este que será creditado pela credora, após a comprovação da efetiva transmissão do imóvel junto ao respectivo Registro de Imóveis; PARÁGRAFO ÚNICO: A importância de R\$680.000,00 (seiscentos e oitenta mil reais) é paga por meio de recursos advindos do financiamento obtido junto à COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA, sendo que os VENDEDORES dão ao COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE a mais plena, geral, irrestrita e irrevogável quitação do montante total do preço. **CLÁUSULA TERCEIRA – RESPONSABILIDADES** - Os VENDEDORES declaram, expressamente, sob responsabilidade civil e criminal, que o imóvel se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, e que desconhecem a existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, ou de outros ônus reais sobre ele incidentes, tendo sido apresentada a certidão de propriedade dentro do prazo de validade, assim como desconhecem a existência de ações possessórias, reivindicatórias, embargos, arrestos, sequestros, depósitos, protestos, falências, concordatas, recuperação judicial ou concurso de credores, dívidas fiscais, penhoras ou execuções que possam atingir o imóvel objeto desta avença. PARÁGRAFO PRIMEIRO: Declaram outrossim, não serem empregadores ou produtores rurais, não estando assim incursos nas restrições da legislação previdenciária; PARÁGRAFO SEGUNDO: Declaram ainda, que não existem débitos fiscais ou despesas condominiais sobre o imóvel. **CLÁUSULA QUARTA – TRANSFERÊNCIA DO DOMÍNIO** - Por força desta escritura, os VENDEDORES cedem e transferem ao COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE e à OUTORGADA COMPRADORA e INTERVENIENTE GARANTIDORA FIDUCIANTE, sem reserva

alguma, todo o domínio, a posse, os direitos e as ações que exercem sobre o imóvel, para que o COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE e a OUTORGADA COMPRADORA e INTERVENIENTE GARANTIDORA FIDUCIANTE dele usem, gozem e livremente disponham, como proprietários exclusivos que passam a ser doravante, obrigando-se os VENDEDORES, por si e por seus sucessores, a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção. PARÁGRAFO ÚNICO: O COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE e a OUTORGADA COMPRADORA e INTERVENIENTE GARANTIDORA FIDUCIANTE, imitidos na posse plena do imóvel ora adquirido, declaram tê-lo vistoriado, encontrando-o em perfeitas condições de uso e habitabilidade, de acordo com as especificações ajustadas, nada tendo a reclamar dos VENDEDORES por tal título, sem prejuízo de sua responsabilidade pela boa execução da obra, se for o caso, e por vícios ocultos, na forma da lei. **CLÁUSULA QUINTA - ENCARGOS** - O COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE e a OUTORGADA COMPRADORA e INTERVENIENTE GARANTIDORA FIDUCIANTE respondem por todos os tributos e pelas despesas condominiais incidentes sobre o imóvel objeto do presente negócio a partir de sua imissão na posse do mesmo. **CLÁUSULA SEXTA - DECLARAÇÕES FINAIS SOBRE A COMPRA E VENDA** - Os VENDEDORES, o COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE e a OUTORGADA COMPRADORA e INTERVENIENTE GARANTIDORA FIDUCIANTE dão-se mútua e recíproca quitação das suas respectivas obrigações da venda e compra aqui contratada, nada mais tendo um a receber ou reclamar do outro, por conta dessa escritura. **CAPÍTULO II - FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA - CLÁUSULA SÉTIMA – FINANCIAMENTO** - Nos termos do disposto na cláusula segunda acima disposta, para pagamento de parte do preço da venda e compra do imóvel, o COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE postulou e obteve da COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA um financiamento sob título de número **2025140335**, nos termos da Lei nº 9.514/97, da quantia de R\$680.000,00 (seiscentos e oitenta mil reais), no qual consta como devedor - CRISTIANO ROBERTO DE FREITAS TEIXEIRA, que será pago pelo COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE, com todos os seus encargos, nas condições adiante estipuladas. PARÁGRAFO PRIMEIRO: o valor do financiamento de que trata a presente cláusula será creditado diretamente na conta-corrente do VENDEDORE, através de Transferência Eletrônica Disponível (TED) conta corrente nº 30326-5, agência 3820, Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade do outorgante vendedor; após a averbação da presente escritura junto ao respectivo Registro de Imóveis; O COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE, tendo recebido e utilizado os recursos do financiamento para pagamento do preço de aquisição do imóvel objeto do presente instrumento e do valor correspondente às despesas acessórias indicadas, reconhece e confessa aqui ser devedor da COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA da quantia logo acima indicada, obrigando-se a pagá-la à COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA, com os reajustes e os encargos convencionados, na sede dessa ou onde essa indicar, inclusive em agências de instituições as quais o crédito venha a ser cedido, em prestações sucessivas, nos valores, nas condições e no prazo também fixados no presente instrumento. PARÁGRAFO SEGUNDO: O COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE, tendo

recebido e utilizado os recursos do financiamento para pagamento do preço de aquisição do imóvel objeto do presente instrumento e do valor correspondente às despesas acessórias indicadas, reconhece e confessa aqui ser devedor da COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA da quantia logo acima indicada, obrigando-se a pagá-la à COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA, com os reajustes e os encargos convencionados, na sede dessa ou onde essa indicar, inclusive em agências de instituições as quais o crédito venha a ser cedido, em prestações sucessivas, nos valores, nas condições e no prazo também fixados no presente instrumento. **CLÁUSULA OITAVA - PRAZO/VENCIMENTO DA OBRIGAÇÃO** - O presente financiamento é emitido pelo prazo de três mil e seiscientos e oitenta (3.680) dias, vencendo-se no dia 20 de maio do ano de 2035, ocasião em que o COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE deverá liquidar integralmente o débito. PARÁGRAFO PRIMEIRO: As partes podem denunciar unilateralmente, e a qualquer tempo, a presente escritura de financiamento, desde que por escrito, com antecedência mínima de 10 (dez) dias, surtindo efeitos após a recepção da denúncia. PARÁGRAFO SEGUNDO: No caso do parágrafo anterior, o valor, objeto desta escritura, deverá ser imediatamente liquidado com os encargos pactuados. **CLÁUSULA NONA - FORMA E LUGAR DE PAGAMENTO** - O principal da dívida será pago em cento e vinte (120) parcelas mensais e consecutivas, vencíveis no dia vinte (20) de cada mês, a serem pagas na sede da COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA, em Porto Alegre - RS, acrescidas dos encargos financeiros pactuados, de acordo com o estabelecido na cláusula décima, vencendo-se a primeira em 20 de junho do ano de 2025 e a última em 20 de maio do ano de 2035, juntamente com a qual serão liquidadas todas as obrigações ainda existentes e decorrentes desta escritura de financiamento. PARÁGRAFO PRIMEIRO: O vencimento da prestação que ocorrer em sábados, domingos ou feriados, prorrogar-se-á para o primeiro dia útil subsequente. PARÁGRAFO SEGUNDO: O COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE autoriza a COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA, a efetuar o débito em conta depósitos de todas às parcelas relativas ao presente instrumento, inclusive com os encargos de mora, acessórios e demais despesas, dentre as quais de seguro do bem garantidor do negócio e de seguro prestamista, nos respectivos vencimentos, bem como nos casos de vencimento antecipado. PARÁGRAFO TERCEIRO: O COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE compromete-se em manter saldo suficiente na referida conta para débito do valor de cada prestação, sob pena de, em não podendo a COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA debitar os aludidos valores, restar configurada a mora, com aplicação das demais disposições desse instrumento. **CLÁUSULA DÉCIMA - TAXA DE JUROS/ENCARGOS** - A taxa de encargos do presente instrumento é a seguinte: 1,15% a.m. (um vírgula quinze centésimos por cento ao mês), equivalente a 14,71% a.a. (quatorze vírgula setenta e um centésimos por cento ao ano), mais a variação da taxa média diária do CDI (Certificado de Depósitos Interbancário), calculada pelo método de Sistema de Amortização Constante - SAC. Características básicas: Método de amortização SAC. As parcelas apresentam variações conforme a oscilação do indexador. PARÁGRAFO PRIMEIRO: A atualização do valor da dívida proceder-se-á de acordo com a taxa ora pactuada, verificada a partir da data da assinatura deste instrumento

até a data de seu respectivo pagamento. PARÁGRAFO SEGUNDO: Ocorrendo a hipótese de extinção do indexador acordado, ou de suspensão de sua aplicabilidade aos contratos da espécie, será adotado na ordem abaixo descrita, sucessivamente, um dos seguintes índices, aplicando-se o primeiro, salvo hipótese de sua extinção, hipótese na qual será aplicado aquele sucessivamente descrito, ficando igualmente convencionado que na falta ou impedimento legal de todos, será aplicado o índice que vier a ser estipulado pelo Governo Federal para atualização de contratos financeiros, sempre sem prejuízo dos juros e demais encargos aqui pactuados: a) Índice Geral de Preços ao Mercado da Fundação Getúlio Vargas (IGPM/FGV) ou b) Índice Nacional de Preços ao Mercados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (INPC/IBGE) ou c) Índice Geral de Preços Disponibilidade Interna da Fundação Getúlio Vargas (IGPDI/FGV) ou d) Índice de Preços ao Consumidor da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (IPC/FIPE) ou e) Índice Nacional de Custo da Construção de Mercado da Fundação Getúlio Vargas (INCC/FGV) ou f) Taxa Referencial de Juros do Banco Central (TR/BACEN). PARÁGRAFO TERCEIRO: O sistema de amortização da dívida representada por este contrato de financiamento na forma disposta nessa cláusula será o de Sistema de Amortização Constante - SAC. PARÁGRAFO QUARTO: O custo efetivo total da operação é de 1,18% a.m. (um vírgula dezoito centésimos por cento ao mês), equivalente a 15,34% a.a. (quinze vírgula trinta e quatro centésimos por cento ao ano), mais a variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) do período.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - ENCARGOS DE MORA** - Ocorrendo inadimplência cessarão de imediato os encargos fixados na cláusula décima, passando a incidir, substitutivamente, sobre as parcelas vencidas, nas mesmas épocas, inclusive decorrentes do vencimento antecipado, a correção monetária ajustada, os juros remuneratórios de 1,15% a.m. (um vírgula quinze centésimos por cento ao mês), equivalente a 14,71% a.a. (quatorze vírgula setenta e um centésimos por cento ao ano) e juros moratórios de 1% ao mês (um por cento ao mês), equivalente a 12% ao ano (doze por cento ao ano) e multa de 2,00% (dois por cento). PARÁGRAFO ÚNICO: Na hipótese prevista na presente cláusula o COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE obriga-se, também, ao pagamento de toda e qualquer despesa relativa à cobrança da dívida ora contraída, devidamente atualizada, declarando-se cientes ainda, de que a COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA poderá ajuizar cobrança judicial para fins de obter aquilo que por esse contrato lhe é garantido. **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - SEGURO** - O COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE e a OUTORGADA COMPRADORA e INTERVENIENTE GARANTIDORA FIDUCIANTE comprometem-se desde já a subscrever apólice de seguros de danos físicos no imóvel, de cobertura de morte e invalidez, e as demais indicadas pela COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA, se for o caso, visando à cobertura de operações financeiras desta espécie, cujos prêmios se obriga a pagar, juntamente com a prestação mensal, durante o prazo de duração do presente financiamento, devendo a COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA figurar, obrigatoriamente, na apólice do seguro como beneficiária, para receber diretamente da Seguradora, as importâncias correspondentes à eventual indenização. **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA** - Conforme autorizado nos artigos 17, 22, com a alteração atribuída

pela Lei 11.481 de 31 de maio de 2007, e demais artigos seguintes da Lei nº 9.514/97, em garantia do pagamento da dívida confessada de R\$680.000,00 (seiscentos e oitenta mil reais), acrescida dos encargos, na forma e prazos estabelecidos nas cláusulas anteriores, o COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE e a OUTORGADA COMPRADORA e INTERVENIENTE GARANTIDORA FIDUCIANTE, alienam fiduciariamente o imóvel acima descrito e caracterizado, ficando, em consequência, constituída a propriedade fiduciária sobre este, em favor da COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA, motivo pelo qual o COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE e a OUTORGADA COMPRADORA e INTERVENIENTE GARANTIDORA FIDUCIANTE cedem e transferem à COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA, sem reserva alguma, a propriedade fiduciária e a posse indireta do imóvel, reservando a posse direta, até o pagamento final da dívida, e obrigam-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. PARÁGRAFO PRIMEIRO: A garantia fiduciária abrange o imóvel e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações. PARÁGRAFO SEGUNDO: Aplica-se à garantia ora constituída o princípio da indivisibilidade, ou seja, vigorará íntegra até o cumprimento da última obrigação dos COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE. **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BEM** - O imóvel em garantia consta registrado em nome dos VENDEDORES no Ofício do Registro de Imóveis da **Comarca de Gravataí/RS**, na matrícula nº **55.529**. **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – POSSE** - Declaram as partes envolvidas que enquanto a COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA ficar com a posse indireta do imóvel, o COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE e a OUTORGADA COMPRADORA e INTERVENIENTE GARANTIDORA FIDUCIANTE ficarão na posse direta do mesmo e enquanto ele for adimplente poderão utilizá-lo livremente, por sua conta e risco, devendo zelar e cuidar do mesmo, mantendo-o no mesmo estado de conservação hoje existente. PARÁGRAFO ÚNICO – A partir da data de assinatura desta escritura é de responsabilidade exclusiva do COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE e da OUTORGADA COMPRADORA e INTERVENIENTE GARANTIDORA FIDUCIANTE o pagamento de quaisquer impostos, taxas ou contribuições incidentes sobre o imóvel. **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – BENFEITORIAS** - O COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE e a OUTORGADA COMPRADORA e INTERVENIENTE GARANTIDORA FIDUCIANTE ficam autorizados a fazer, além da manutenção normal que o imóvel requer, quaisquer benfeitorias, desde que estas sejam promovidas de comum acordo entre eles e a COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA, por termo escrito. PARÁGRAFO PRIMEIRO: A realização pelo COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE e pela OUTORGADA COMPRADORA e INTERVENIENTE GARANTIDORA FIDUCIANTE de benfeitorias que contravenham ao disposto nesta cláusula, caracterizará má-fé desses, que entre outras consequências, e a critério da COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA, acarretará a rescisão contratual, com vencimento antecipado da dívida, que será exigível em uma só vez e imediatamente. PARÁGRAFO SEGUNDO: O COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE e a OUTORGADA COMPRADORA e INTERVENIENTE GARANTIDORA FIDUCIANTE declaram conhecer o disposto nos



§§ 4º e 5º do artigo 27 da Lei n.º 9.514/97, que, em resumo, estabelecem: I – A indenização por benfeitorias feitas no imóvel somente ocorrerá se houver licitante em leilão do imóvel; II – O valor da indenização nunca será superior ao saldo que sobejar, depois de deduzidos todo o saldo da dívida e demais acréscimos autorizados pela lei; III – Não havendo a venda do imóvel em leilão, não haverá nenhum direito de indenização das benfeitorias; IV – Em qualquer caso, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pela COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA, porque a Lei n.º 9.514/97 expressamente exclui este direito, no § 4º, in fine, do seu artigo 27. **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL** - Para os efeitos do disposto no artigo 24, VI, da Lei nº 9.514/97, as partes avaliam o bem dado em garantia em R\$1.054.200,00 (um milhão e cinquenta e quatro mil e duzentos reais), sendo que a correção da avaliação do imóvel terá como base o índice de variação do CUB do mês anterior, ou outro critério que vier a ser utilizado e permitido pela legislação. **PARÁGRAFO PRIMEIRO** – Os reajustes serão automáticos, independentemente de termo escrito ou acordado entre os contratantes, sendo que o primeiro reajuste será feito na data de vencimento da primeira parcela, constante da cláusula segunda desta escritura. **PARÁGRAFO SEGUNDO** - Caso o valor do imóvel convencionado, 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 credora fiduciária, este último será o valor mínimo para efeito de venda do imóvel no primeiro leilão, nos termos do artigo 24, parágrafo único, da Lei nº 9.514/97. **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - PRAZO DE CARÊNCIA/PURGA DA MORA** - O atraso no pagamento de duas ou mais parcelas, conferirá à COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA o direito de intimar o COMPRADOR/DEVEDOR, na forma e para os efeitos do artigo 26º da Lei nº 9.514/97, decorrido o prazo de 90 (noventa) dias, contado do vencimento da prestação em atraso. **PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Decorrido o prazo de carência previsto no “caput” o COMPRADOR/DEVEDOR, ou seu representante legal, ou procurador regularmente constituído, será intimado, mediante solicitação da COOPERATIVA CREDORA 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, mais os juros, as penalidades e os demais encargos contratuais e legais previstos na presente escritura, inclusive tributos, bem como as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** A intimação, nos termos da lei, far-se-á na pessoa do COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE e/ou da OUTORGADA COMPRADORA e INTERVENIENTE GARANTIDORA FIDUCIANTE, ou na pessoa do seu representante legal, ou procurador regularmente constituído, podendo ser promovida, por solicitação do oficial do Registro de Imóveis, por oficial de Registro de Títulos e Documentos, tanto da Comarca da situação do imóvel ou do domicílio do COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE e/ou da OUTORGADA COMPRADORA e INTERVENIENTE GARANTIDORA FIDUCIANTE, ou pelo correio, com aviso de recebimento, tudo isso à critério da COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA. **PARÁGRAFO TERCEIRO:** Ocorrendo recusa do COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE e/ou da OUTORGADA COMPRADORA e

INTERVENIENTE GARANTIDORA FIDUCIANTE, em dar-se por regulamente intimado, por não aceitação da intimação ou recusa em assinar seu recebimento, fica autorizado o Oficial do Registro de Imóveis correspondente, após certificar-se a não consecução da intimação pessoal, a fazer a publicação de editais previstos no §4º do artigo 26 da Lei n.º 9.514/97. PARÁGRAFO QUARTO: em havendo a purga da mora, inclusive junto ao Registro de Imóveis, convalescerá o contrato de alienação fiduciária. **CLÁUSULA DÉCIMA NONA - INADIMPLÊNCIA** - A não-purgação da mora decorrente da intimação prevista na cláusula anterior, acarretará a perda da prestação real do COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE e da OUTORGADA COMPRADORA e INTERVENIENTE GARANTIDORA FIDUCIANTE, de recuperarem a propriedade do imóvel, gerando a rescisão plena desta escritura e consolidando a propriedade do imóvel à COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA, na forma da Lei. PARÁGRAFO PRIMEIRO: As partes estabelecem que o COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE e/ou a OUTORGADA COMPRADORA e INTERVENIENTE GARANTIDORA FIDUCIANTE podem, com a anuência expressa da COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA, dar seu direito eventual ao imóvel a essa, em pagamento da dívida, dispensados os procedimentos previstos na cláusula vigésima primeira. **CLÁUSULA VIGÉSIMA – LOCAÇÃO** - Se o imóvel estiver locado, havendo ausência do pagamento das prestações pelo COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE, a locação poderá ser denunciada com o prazo de trinta dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito da COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA, sendo que a denúncia deverá ser realizada no prazo de noventa (90) dias a contar da data da consolidação da propriedade na pessoa COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA, consoante o disposto na cláusula anterior. **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - 1º e 2º LEILÕES** - 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 intimação do COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE, feita nos termos das cláusulas anteriores, constituir-se-á também em notificação para que este acompanhe todos os atos relativos aos leilões exigidos no artigo 27 da Lei nº 9.514/97. PARÁGRAFO PRIMEIRO: Em caso de serem necessários leilões, após o não atendimento à intimação para purga da mora, para os fins do disposto nos §§ 1º e 2º do art. 27 da Lei nº 9.514/97, as datas, horários e locais dos leilões serão comunicados ao COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico. Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas de que trata o § 2º do art. 27 da Lei nº 9.514/97, aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão inter vivos e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, ao COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do

imóvel, de que trata o § 2º-B do art. 27 da Lei nº 9.514/97, inclusive custas e emolumentos. PARÁGRAFO SEGUNDO: A ausência de presença do COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE nos leilões, caracterizará desinteresse deste nos procedimentos e trâmites adotados pela COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA e não gerará quaisquer direitos ou óbices aos leilões e suas consequências. PARÁGRAFO TERCEIRO: Os leilões serão intermediados por leiloeiro oficial e precedidos de publicação de, ao menos, um edital, com antecedência mínima de 10 (dez) dias do primeiro leilão, contendo especificações sobre a realização do primeiro e da possível realização do segundo leilão. PARÁGRAFO QUARTO: Se, no primeiro leilão, o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, será realizado o segundo leilão, nos quinze dias subseqüentes. PARÁGRAFO QUINTO: No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais. PARÁGRAFO SEXTO: Na forma do disposto no parágrafo anterior e na forma da lei, entende-se como “dívida” o saldo devedor da operação de alienação fiduciária, na data do leilão, incluindo-se também os juros, as penalidades, tributos, contribuições condominiais, prêmios de seguros e os demais encargos contratuais; entende-se como “despesas” o somatório das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação, bem como as necessárias à realização do leilão, estando compreendida nessas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro. PARÁGRAFO SÉTIMO: Nos cinco dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, a COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA entregará ao COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE a importância que sobejar, considerando-se nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos de que tratam os parágrafos anteriores, fato esse que importará em recíproca quitação das partes. PARÁGRAFO OITAVO: Se, no segundo leilão, não houver licitantes ou se o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor descrito no parágrafo quinto, qual seja igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, considerar-se-à extinta a dívida e exonerada a COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA da obrigação disposta no parágrafo anterior, no sentido da entrega ao COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE de valores relativos ao saldo que sobejar do lance efetuado. PARÁGRAFO NONO: Na hipótese de que trata o parágrafo sétimo, a COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA, no prazo de cinco dias a contar da data do segundo leilão, dará ao COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE quitação da dívida, mediante termo específico. PARÁGRAFO DÉCIMO: Responde o COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para a COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA, nos termos desta cláusula, até a data em que a COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA vier a ser imitada na posse. **CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL** - No dia seguinte à consolidação da propriedade do imóvel em nome da COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA o COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE e a OUTORGADA

COMPRADORA e INTERVENIENTE GARANTIDORA FIDUCIANTE entregarão o imóvel alienado livre e desembaraçado no estado em que o adquiriu, sob pena do pagamento de multa de 0,1% (um décimo por cento), diária, a partir do trigésimo dia da respectiva consolidação da propriedade, devendo a multa ser paga à COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA, ou àquele que tiver adquirido o imóvel em leilão, se for o caso, juntamente com a apresentação das negativas de débito pertinentes, quais sejam às relacionadas aos eventos descritos nos itens da cláusula vigésima quarta. **CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - REINTEGRAÇÃO NA POSSE DO IMÓVEL** - Se não ocorrer a desocupação do imóvel no prazo e na forma ajustada a COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA, bem como os adquirentes do imóvel em leilão ou posteriormente, poderão requerer a reintegração da posse do imóvel, declarando-se o COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE e a OUTORGADA COMPRADORA e INTERVENIENTE GARANTIDORA FIDUCIANTE cientes de que, a reintegração será concedida, por força do disposto no artigo 30 da Lei 9.514/97, liminarmente, por ordem judicial para a desocupação, no prazo de sessenta dias, desde que comprovada a consolidação da plena propriedade em nome da COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA, mediante a apresentação das certidões da matrícula do imóvel, ou conforme o registro do contrato celebrado em decorrência da venda do bem em leilão, ou posteriormente ao leilão, tudo conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, com pedido de cobrança dos valores concernentes à taxa de ocupação diária e demais despesas previstas no presente instrumento. **CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA - OBRIGAÇÕES DO COMPRADOR/DEVEDOR - O COMPRADOR/DEVEDOR E DA OUTORGADA COMPRADORA e INTERVENIENTE GARANTIDORA FIDUCIANTE** obrigam-se, sob pena de rescisão contratual e vencimento antecipado da dívida, a: I – pagar todas as prestações e acréscimos legais e contratuais na forma e datas aprezadas; II – manter o imóvel em perfeitas condições de uso e conservação, estabelecendo, para tanto, inclusive, seguro total sobre o bem dado em alienação; III – pagar todos os impostos, taxas, contribuições e demais encargos incidentes sobre o imóvel; IV - visando a conservação e a manutenção do valor do bem constitutivo da garantia, comprometem-se o COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE e a OUTORGADA COMPRADORA e INTERVENIENTE GARANTIDORA FIDUCIANTE, em contratar seguro do mesmo até a efetiva liquidação da obrigação garantida, constando da apólice que a COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA será indicada como exclusiva beneficiária da apólice securitária e estará autorizada a receber a indenização para liquidar ou amortizar a obrigação garantida; V – averbar, dentro de 30 (trinta) dias, no Registro de Imóveis onde o imóvel está matriculado, qualquer alteração de seu estado civil, bem como a constância ou rompimento de união estável prevista na Lei nº 9.278/96. **PARÁGRAFO PRIMEIRO** – Caso haja recusa na realização do Registro de Imóveis quanto à averbação da circunstância prevista no item V desta cláusula, obrigam-se o COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE e a OUTORGADA COMPRADORA e INTERVENIENTE GARANTIDORA FIDUCIANTE a comunicar a COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA por escrito, dentro de 30 (trinta) dias. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** O COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE e a OUTORGADA COMPRADORA e INTERVENIENTE GARANTIDORA FIDUCIANTE declaram também, que a COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA, a

seu único e exclusivo critério, poderá exigir a substituição da garantia, ou o seu reforço, renunciando ao direito à percepção do valor relativo à indenização securitária ou o valor da desapropriação se ocorrer a substituição do bem.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Serão de responsabilidade do COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE e da OUTORGADA COMPRADORA e INTERVENIENTE GARANTIDORA FIDUCIANTE todos e quaisquer ônus decorrentes do registro e averbações, bem como os encargos pela manutenção do bem dado em garantia, sendo que autorizam seja isso tudo providenciado pela COOPERATIVA CREDORA e que os valores despendidos com tais providências poderão ser-lhe cobrados, inclusive mediante o débito em conta de depósitos previsto neste instrumento.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA - DESAPROPRIAÇÃO**

- O COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE e a OUTORGADA COMPRADORA e INTERVENIENTE GARANTIDORA FIDUCIANTE declaram-se cientes de que se o bem constitutivo da garantia foi desapropriado, ou se foi danificado ou perecer por fato imputável a terceiro, a COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA sub-rogar-se-á no direito à indenização devida pelo expropriante ou pelo terceiro causador do dano, até o montante necessário para liquidar ou amortizar a obrigação garantida.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA - VENCIMENTO ANTECIPADO**

As partes estabelecem que este instrumento será rescindido, de pleno direito, independentemente de qualquer aviso, notificação e interpelação judiciais e extrajudiciais, e a dívida será tida como vencida e imediatamente exigível em sua totalidade nos seguintes casos: a) A falta de pagamento, na(s) respectiva(s) data(s) de vencimento, das obrigações contraídas em função deste instrumento, inclusive seus encargos e acessórios; b) O não atendimento de quaisquer das obrigações lançadas na cláusula vigésima quarta; c) nas hipóteses dos artigos 333º e 1425º, do Código Civil Brasileiro; d) Se houver infringência de quaisquer das cláusulas deste instrumento; e) Se contra o COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE e/ou a OUTORGADA COMPRADORA e INTERVENIENTE GARANTIDORA FIDUCIANTE, houver qualquer protesto ou execução de títulos ou contratos, quer na condição de devedores principais, de avalistas ou de fiadores, ou ainda, se contra o COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE e/ou a OUTORGADA COMPRADORA e INTERVENIENTE GARANTIDORA FIDUCIANTE for requerida ou decretada liquidação, ou for proposta ação ordinária de cobrança ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial que, a critério da COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA, possa afetar a capacidade de pagamento da dívida ou suas respectivas garantias; f) Houver modificação ou alteração, por força de lei ou de atos das autoridades financeiras, das normas que regem a presente avença, ou que com ela estejam relacionadas direta ou indiretamente; g) No caso da desvinculação do COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE do quadro social da COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA, na forma estatutária a qualquer título; h) Na hipótese de ausência de renovação do(s) seguro(s) exigidos para abertura da presente escritura.

**CAPÍTULO III - DISPOSIÇÕES FINAIS - CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA**

- OS VENDEDORES, O COMPRADOR/DEVEDOR e a OUTORGADA COMPRADORA e INTERVENIENTE GARANTIDORA FIDUCIANTE declaram sob as penas da lei : I – que estão em dia com suas obrigações trabalhistas, assim

como perante a Previdência Social e Fazenda Nacional, Estadual e Municipal, conforme CND's apresentadas; II – que não existe sobre o imóvel nenhuma ação real ou pessoal reipersecutória, nem dos débitos fiscais porventura existentes, conforme matrícula do imóvel atualizada; PARÁGRAFO PRIMEIRO: Foram apresentadas as certidões negativas de ações reais e pessoais reipersecutórias, bem como as de ônus reais, relativas ao imóvel objeto da presente garantia, extraídas das matrículas, expedidas pelo competente Cartório de Registro de Imóveis. As certidões negativas quanto a ações, perante à Justiça Comum, Federal e Trabalhista, contra as pessoas dos VENDEDORES, que, de uma forma ou de outra, possam alcançar através de constrição, penhora, arresto o imóvel objeto desta escritura, foram solicitadas pela outorgada credora fiduciária e ficaram em poder desta, mesmo que não mencionadas nesta escritura. PARÁGRAFO SEGUNDO: O COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE e a OUTORGADA COMPRADORA e INTERVENIENTE GARANTIDORA FIDUCIANTE declaram-se ciente(s) de que eventual indenização por benfeitorias, de qualquer espécie ou natureza, passará a integrar o valor do lance vencedor em leilão, não podendo ser pleiteado qualquer direito de indenização ou de retenção, não importando a que título ou pretexto for. **CLÁUSULA VIGÉSIMA OITAVA - TERMO DE QUITAÇÃO** - No prazo de trinta (30) dias, a contar da data da liquidação da dívida e seus encargos, resolve-se a propriedade fiduciária do imóvel, sendo que a COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA fornecerá, a requerimento da parte interessada ou encaminhará para o endereço de correspondência d COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE e da OUTORGADA COMPRADORA e INTERVENIENTE GARANTIDORA FIDUCIANTE, o respectivo termo de quitação, sob pena de multa em favor deste(s), equivalente a meio por cento ao mês, ou fração, sobre o valor da escritura. PARÁGRAFO ÚNICO: O COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE e a OUTORGADA COMPRADORA e INTERVENIENTE GARANTIDORA FIDUCIANTE deverão apresentar ao Registro de Imóveis o termo de quitação para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária com a reversão da propriedade plena do imóvel a seu favor. **CLÁUSULA VIGÉSIMA NONA - TOLERÂNCIA** - As partes estabelecem que a tolerância pela COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA quanto ao exercício dos direitos que lhes asseguram este instrumento, não prejudicará o exercício desses, em época subsequente, ou em idêntica ocorrência posterior e nem criará quaisquer direitos que não os expressamente previstos nesta escritura. **CLÁUSULA TRIGÉSIMA - DA COMPENSAÇÃO DE CRÉDITOS/DÉBITOS** - O COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE autoriza a COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA, em caráter irrevogável e irretratável, a proceder à compensação, definida pelo Artigo 368 do Novo Código Civil Brasileiro, entre o seu crédito, representado pelo seu saldo devedor e eventuais créditos vencidos e vincendos que tenha ou venham ter para com a COOPERATIVA CREDORA e/ou instituições coligadas, associadas e afins, representados por títulos e valores mobiliários, Títulos de Crédito em geral, contratos de financiamento e repasse, Certificados e Recibos de Depósito Bancário, além de saldos em conta-corrente de livre movimentação e afins. PARÁGRAFO ÚNICO: A compensação de que trata a presente cláusula far-se-á independentemente de qualquer procedimento judicial ou extrajudicial, mas tão

somente mediante os competentes lançamentos contábeis e ocorrerá sempre que qualquer prestação pecuniária deixar de ser pelo COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE cumprida. **CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMEIRA - DA AUTORIZAÇÃO PARA INCLUSÃO NO SERASA E SIMILARES** - O COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE e a OUTORGADA COMPRADORA e INTERVENIENTE GARANTIDORA FIDUCIANTE autorizam, a COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA a proceder na remessa dos dados constantes deste instrumento ao SERASA que, para a útil e necessária avaliação de crédito, poderá complementá-los com informações cadastrais obtidas perante outras instituições, bem como autorizam a COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA a efetuar a consulta de seus dados e registros arquivados na Central de Risco do BACEN ou instituição que mantenha serviços desta natureza, bem como que utilize essas informações visando a elaboração de cadastro, estudos atinentes à concessão de crédito, empréstimos e afins. PARÁGRAFO ÚNICO: O COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE e a OUTORGADA COMPRADORA e INTERVENIENTE GARANTIDORA FIDUCIANTE autorizam também a COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA ao envio de informações atinentes a esta escritura, a fim de compor o banco de dados da CENTRAL DE RISCO DE CRÉDITO, na forma da regulamentação em vigor. **CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA - OUTORGA DE PODERES** - Pelo presente instrumento, o COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE e a OUTORGADA COMPRADORA e INTERVENIENTE GARANTIDORA FIDUCIANTE constituem-se, mútua e reciprocamente, procuradores um do outro, com todos os poderes necessários para receber citações, intimações, notificações ou interpelações em qualquer procedimento, judicial ou não, que decorra da aplicação desta escritura. PARÁGRAFO ÚNICO: O COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE e a OUTORGADA COMPRADORA e INTERVENIENTE GARANTIDORA FIDUCIANTE nomeiam e constituem a COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA, sua procuradora, em caráter irrevogável e irretratável, segundo o disposto no artigo 684 do Código Civil, com amplos poderes para, em Juízo, ou fora dele, junto a todos os Órgãos da Administração Pública, nos casos envolvendo assunto relacionado a presente escritura a respectiva garantia de alienação fiduciária e em especial nos casos de desapropriação total ou parcial do imóvel objeto da garantia, podendo nesses representá-los no respectivo processo, recebendo inclusive a primeira citação, bem como para receber e dar quitação da indenização correspondente, concordar ou discordar da avaliação atribuída ao bem, efetuar levantamento de depósitos judiciais e substabelecer a presente na pessoa de advogado de sua exclusiva escolha, com todos os poderes para o foro em geral, para atuar em qualquer instância, ou Tribunal, tudo relacionado a presente escritura. **CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCEIRA - DESPESAS** - Correrão por exclusiva conta do COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE e da OUTORGADA COMPRADORA e INTERVENIENTE GARANTIDORA FIDUCIANTE todas e quaisquer despesas, inclusive taxas, impostos ou contribuições, seja de que natureza forem, que incidam ou venham a incidir sobre o presente instrumento contratual e também as que forem efetuadas com a cobrança, realização e fiscalização das garantias a ele vinculadas, tais como: encargos antecipados e posteriores, juros e comissões contratadas, despesas com Cartório de Notas,

Registro de Títulos e Documentos e Registro de Imóveis, comissões e taxas devidas na cobrança dos títulos caucionados, inclusive despesas com protesto de tais títulos, despesas judiciais e extrajudiciais, despesas com elaboração de ficha cadastral, enfim toda e qualquer despesa que a COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA venha a realizar com base neste instrumento. **CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUARTA - REGISTRO DA ESCRITURA** - As partes requerem e autorizam ao Registro de Imóveis a proceder no registro da alienação fiduciária pactuada, bem como de averbações que se fizerem necessárias, sendo que o encaminhamento da presente escritura para fins de registro compete ao COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE e/ou à OUTORGADA COMPRADORA e INTERVENIENTE GARANTIDORA FIDUCIANTE, que deverão fazê-lo no prazo de trinta dias contados da presente data, devendo apresentar à COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA, em igual prazo, a matrícula comprovando a presente obrigação, tudo conforme o disposto na Lei nº 6.015 de 31/12/1973. **CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA - CIÊNCIA/DECLARAÇÃO** - O COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE e a OUTORGADA COMPRADORA e INTERVENIENTE GARANTIDORA FIDUCIANTE, para os fins de direito e da Resolução nº 2.878/2001 editada pelo Banco Central do Brasil, que teve/tiveram prévio acesso a todos os termos, cláusulas e condições desta escritura especialmente as que se referem a prazo, valores negociados, taxas de juros, de mora e de administração, encargos moratórios, multas, formas de liquidação antecipada e de rescisão. Declaram ainda, que concordam com todas as cláusulas e condições, dando pleno aceite e validade do negócio a ser realizado. Declaram por oportuno, que receberam uma via desta escritura formalizada, nesta data. **CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEXTA – FORO** - Fica eleito o foro da situação do imóvel, para ajuizamento de ações e execuções, tendo por objetivo esta escritura ou garantias nela constituídas. Comprometem-se mutuamente a transmitir a seus sucessores, a qualquer título, todas as condições aqui pactuadas, de forma que a outra parte jamais poderá ser demandada ou contra ela ser alegada exceção pelos sucessores, por desconhecimento de qualquer das condições desta escritura. As partes autorizam, desde já, o Oficial do Registro de Imóveis competente a proceder a todos os assentamentos necessários decorrentes do presente instrumento. Pelas partes contratantes foi dito que: I - Para os devidos fins legais e de direito, que tiveram prévio acesso a todos os termos, cláusulas e condições da Escritura Pública de Compra e Venda, Financiamento Imobiliário e Alienação Fiduciária em Garantia, especialmente as que se referem a prazo, valores negociados, taxas de juros, de mora e de administração, encargos moratórios, multas, formas de liquidação antecipada e de rescisão; II - Declaram ainda, que concordam com todas as cláusulas e condições e reconhecem a plena validade do negócio realizado e que receberam cópia; III - Os associados e/ou os devedores solidários, ainda declaram que ficaram cientes dos fluxos considerados no cálculo do Custo Efetivo Total (CET), bem como de que essa taxa anual representa as condições vigentes na data de assinatura deste instrumento. Os outorgantes vendedores declaram, sob as penas da lei, que o imóvel ora vendido encontra-se quite junto ao condomínio do prédio no que se refere às respectivas quotas condominiais. **Certidões dos outorgantes vendedores - a)** Certidões Negativas de Débitos Trabalhistas - CNDT;



**b)** Certidões Negativas de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, abrangendo inclusive as contribuições sociais; **c)** certidões negativas de distribuição de matéria de execuções fiscais, emitidas pela distribuição do Foro da Comarca desta Capital; **d)** de distribuição de ações cíveis em andamento, emitida pela Justiça Federal da 4ª Região; **e)** de distribuição de ações criminais em andamento, emitida pela Justiça Federal da 4ª Região; as quais ficam arquivadas nestas notas. **Certidões dos outorgados compradores** - **a)** Certidões Negativas de Débitos Trabalhistas - CNDT; **b)** Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, abrangendo inclusive as contribuições sociais, em nome de DEISE ROSA FÉLIX TEIXEIRA; e Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, abrangendo inclusive as contribuições sociais, em nome de CRISTIANO ROBERTO DE FREITAS TEIXEIRA; **c)** certidões negativas de distribuição de matéria de execuções fiscais, emitidas pela distribuição do Foro da Comarca desta Capital; **d)** de distribuição de ações cíveis em andamento, emitida pela Justiça Federal da 4ª Região; **e)** de distribuição de ações criminais em andamento, emitida pela Justiça Federal da 4ª Região, as quais ficam arquivadas nestas notas. **Certidões do imóvel** - **a)** Certidão negativa de ônus reais e de ações reais ou pessoais reipersecutórias, bem como certidão de propriedade relativa ao imóvel, expedidas pelo ofício imobiliário competente em 23 de abril de 2025; **b)** Certidão Negativa de Débito, por tributos municipais relativa ao imóvel, expedida pela Prefeitura Municipal, inscrição número 02.01.832.0007, a qual fica arquivada nestas notas. Certifico que foi consultada a CNIB, apresentando o resultado **Negativo** para SANDOKAN MARIANO STERQUE conforme o código Hash bgb61azwpm em 07/05/2025, para JANAÍNA BARRETO DA SILVA STERQUE conforme o código Hash 313p7p39bu em 07/05/2025, para CRISTIANO ROBERTO DE FREITAS TEIXEIRA conforme o código Hash nsc6tux15d em 07/05/2025, para DEISE ROSA FÉLIX TEIXEIRA conforme o código Hash zx9dudcwsg em 07/05/2025 e para COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MUTUO DOS MÉDICOS DE PORTO ALEGRE LTDA - UNICRED PORTO ALEGRE conforme o código Hash 2b5gg86dsi em 07/05/2025. Resultado emitido em consulta a base de dados da Central Eletrônica de Publicações e de Interdições e Tutelas - CEPIT, o qual NÃO FOI LOCALIZADO em 7 de maio de 2025, REGISTRO DE INTERDIÇÃO em nome de CRISTIANO ROBERTO DE FREITAS TEIXEIRA, conforme HASH DE CONTROLE: caa76a2aa50c77fe08e99fe98b6dcff958f924c2f1881c875a51c405ffa68a84, em nome de DEISE ROSA FÉLIX TEIXEIRA, conforme HASH DE CONTROLE: f1204b34f3b65a96cb4fe5c197c8ee4fcb03e67a23d4350f2c0944bb0e96af44, em nome de JANAÍNA BARRETO DA SILVA STERQUE, conforme HASH DE CONTROLE: 63511b0634d72713d08b65be5330d5f0e76d48cb02f387dc90d68505dbc0fc6f e em nome de SANDOKAN MARIANO STERQUE, conforme HASH DE CONTROLE: 193dae4a1b59021d080239dd721ffae8d4fab0e474795eae8c33e9b5d007279d. As partes declaram 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; e **b)** As partes declaram que optam por não apresentar os dados relativos à forma de pagamento, em razão da expressa vontade de não divulgar informações bancárias e/ou sensíveis, estando

cientes do disposto no § 3º do artigo 165-A do Provimento nº 161/2024 do CNJ. E, pelo outorgado comprador e outorgante devedor e pela outorgada compradora e interveniente fiduciante foi dito que era verdade todo o exposto e que aceitavam esta escritura nos termos em que se encontra redigida. Certifico que para fins de pagamento do Imposto de Transmissão o imóvel foi avaliado pela Prefeitura Municipal em R\$850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil reais), conforme guia de avaliação número 2481-2025, de 30 de abril de 2025, bem como ter sido o imposto devido pago, ao Banco Itaú Unibanco S.A., em 02 de maio de 2025, no valor de R\$25.500,00 (vinte e cinco mil e quinhentos reais), conforme guia de arrecadação competente, a qual fica arquivada nestas notas; 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. 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. Lavrada conforme minuta elaborada pelas partes. E, de como assim o disseram, me pediram esta escritura em notas, a qual lhes sendo lida, acharam-na em tudo conforme, aceitam, ratificam, outorgam e assinam. Eu, ALAN LANZARIN, Tabelião, ou VANESSA PLUCANI FERREIRA ESTIGARRIBIA, Substituta, ou FRANCIELE CUNHA REZEK, Substituta, a fiz digitar, dou fé e assino. O usuário pagou os seguintes valores: Escr. c/ cont. financeiro (R\$ 850.000,00): R\$ 3.655,90 (0462.09.2500002.00182 = R\$ 94,70); Escr. c/ cont. financeiro (R\$ 680.000,00): R\$ 3.090,80 (0462.09.2500002.00181 = R\$ 94,70); Escr. c/ cont. financeiro (R\$ 680.000,00): R\$ 3.090,80 (0462.09.2500002.00183 = R\$ 94,70); Enc. e exame de doc.: R\$ 104,00 (0462.04.2500001.02973 = R\$ 5,20); Processamento eletrônico: R\$ 6,90 (0462.01.2400004.56526 = R\$ 2,10); Conf. doc. via Internet: R\$ 144,90 (0462.01.2400004.56527 a 56547 = R\$ 44,10)\* Consulte a autenticidade deste ato acessando Site <https://www.nonotabelionato.com.br/> informando a chave de acesso 26ECF5YA3 e o validador 182.