

**INSTRUMENTO PARTICULAR COM FORÇA DE ESCRITURA PÚBLICA DE EMPRÉSTIMO, COM PACTO
ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL, EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO
IMOBILIÁRIO (CCI) E OUTRAS AVENÇAS 20240219-06895**

QUADRO RESUMO

1) CREDOR/FIDUCIÁRIO

QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A., sociedade de crédito direto com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 32.402.502/0001-35, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("CREDOR" "FIDUCIÁRIO" ou simplesmente "QI SCD")

Ouvidoria: 11-3522 1301, dias úteis das 9 às 17 horas.

E-mail: qiajuda@qitech.com.br

2) DEVEDORES/FIDUCIANTES E ANUENTES

Na qualidade de PRIMEIRO(A) DEVEDOR/FIDUCIANTE **KEZIA CLAUDINO ARAGAO**, filho de Edivaneide Coelho Aragao, Brasileiro, Casado(a) sob o regime de Comunhão Parcial de bens com Valmir Silva De Magalhaes em 21/11/2000, Autonomos, portador da cédula de identidade, nº 3907111 / DGPC GO, inscrito no CPF/MF sob nº 945.840.281-68, nascido(a) em 16/11/1982, endereço eletrônico kezia934@gmail.com, residente e domiciliado na Rua GR6, nº S/N, Quadra 14 A, Lote 02, Casa 01, Loteamento Grande Retiro, Goiânia, GO, CEP 74.766-040

Na qualidade de SEGUNDO(A) DEVEDOR/FIDUCIANTE **VALMIR SILVA DE MAGALHAES**, filho de Belanisa Silva De Magalhaes, Brasileiro, Casado(a) sob o regime de Comunhão Parcial de bens com Kezia Claudino Aragao em 21/11/2000, Autonomos, portador da cédula de identidade, nº 0784398682 / SSP BA, inscrito no CPF/MF sob nº 714.326.981-68, nascido(a) em 23/08/1975, endereço eletrônico valmirmagalhaes18@gmail.com, residente e domiciliado na Rua GR6, nº S/N, Quadra 14 A, Lote 02, Casa 01, Loteamento Grande Retiro, Goiânia, GO, CEP 74.766-040

Caso ascendente preste garantia imobiliária em favor de pessoa jurídica de descendente ou em favor de pessoa física descendente, o fiduciante declara neste ato que não possui outros herdeiros, senão aqueles qualificados enquanto partes e/ou anuentes neste Instrumento Particular Com Força De Escritura Pública De Empréstimo.

SITUAÇÃO PREVIDENCIÁRIA E FISCAL:

O PRIMEIRO(A) DEVEDOR/FIDUCIANTE declara que não é empregador rural ou urbano, não sendo assim contribuinte obrigatório da Previdência Social, não se sujeitando, dessa forma, às exigências da Lei 8.212/91.

O SEGUNDO(A) DEVEDOR/FIDUCIANTE declara que não é empregador rural ou urbano, não sendo assim contribuinte obrigatório da Previdência Social, não se sujeitando, dessa forma, às exigências da Lei 8.212/91.

3) INTERVENIENTES QUITANTES

GOVESA-ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.798.858/0001-79.

4) GARANTIDORES FIDUCIANTES

☐ Aplicável

☒ Não aplicável

5) FIADORES

☐ Aplicável	☒ Não aplicável
------------------------------------	---

6) VALORES E CONDIÇÕES DA OPERAÇÃO

A) Valor Total do Empréstimo de até: R\$ 778.607,09
A.1) Valor do Empréstimo Destinado ao Pagamento dos Serviços:
A.1.1) Tarifa de Cadastro: R\$ 44.320,06
A.2) Imposto Sobre Operações Financeiras (IOF) Estimado: R\$ 26.000,13
A.2.1) Alíquota do IOF: 0.0082%
A.3) Valor Líquido do Empréstimo a ser Liberado ao DEVEDOR: R\$ 708.286,90
A.4) Valor do Empréstimo Destinado ao Pagamento do INTERVENIENTE QUITANTE: R\$ 200.000,00
A.5) Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) Estimado: R\$ 0,00
A.6) Valor Estimado para pagamento de Despesas Cartorárias: R\$ 6.806,90
A.6.1) Valor Estimado para Registro da Alienação Fiduciária: R\$ 6.806,90
A.7) Valor Estimado para pagamento de Despesas e Dívidas Junto a Terceiros: R\$ 1.480,00
A.7.1) Valor Estimado para seguro e taxa de Administração no Período da Carência: R\$ 0,00
A.7.2) Valor Estimado para pagamento de Despachante: R\$ 1.000,00
A.7.3) Valor Estimado para pagamento de Notas Fiscais em Nome do DEVEDOR: R\$ 0,00
A.7.4) Demais Valores para pagamento de Despesas e Dívidas Junto a Terceiros: R\$ 0,00
A.7.5) Valor Estimado para quitação de IPTU: R\$ 0,00
A.7.6) Valor Estimado para quitação de Débitos Condominiais: R\$ 0,00
A.7.7) Taxa de Avaliação de Imóveis: R\$ 480,00
A.8) Valor Estimado de liberação da Conta da Operação para a Conta de Livre Movimentação: R\$ 500.000,00
B) Juros Remuneratórios:
B.1) Taxa de Juros Efetiva: 1.35% a.m. 17.46% a.a.
C) Índices do Contrato:
C.1) O DEVEDOR declara a opção do regime: Pós-fixado
C.2) O DEVEDOR declara a opção do índice: IPCA
D) Sistema de Amortização: Tabela PRICE
E) Parcelas Mensais:
E.1) N° de parcelas (mensais): 120
E.2) Prazo para Amortização do Empréstimo: 10 anos
E.3) Valor da Primeira Prestação Mensal (Amortização e Juros): R\$ 13.612,19
E.3.1) Data de Vencimento da Primeira Prestação Mensal: 10 / 06 / 2024
E.3.2) Data de Vencimento da Última Prestação Mensal: 10 / 05 / 2034
E.4) Valor Mensal dos Prêmios de Seguro:
E.4.1) DFI (Danos Físicos do Imóvel):
E.4.1.1) Valor: R\$ 53,65
E.4.1.2) Alíquota: 0.0037%
E.4.1.3) Seguradora: Zurich Brasil Seguros S/A
E.4.1.4) Apólice: 89.65.9186149
E.4.2) MIP (Morte e Invalidez Permanente):
E.4.2.1) Valor: R\$ 169,38
E.4.2.2) Alíquota: 0.021%

E.4.2.3) Seguradora: Zurich Brasil Seguros S/A
E.4.2.4) Apólice: 89.61.9186123
E.5) Taxa Mensal de Administração de Crédito: R\$ 29,90
E.6) Valor Total Estimado da Primeira Prestação Mensal: R\$ 13.865,12
F) Custo Efetivo Total (CET): 1.6% a.m. 21.04% a.a.
G) Prazo de Carência para Início do Processo de Intimação para Pagamento das Prestações em Atraso: 30 (trinta) dias da data do vencimento
H) Prazo Máximo para Apresentação desse Contrato de Garantia de Alienação Fiduciária junto ao Registro de Imóveis: 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura deste contrato

7) IMÓVEL(EIS) OBJETO DA GARANTIA – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (“IMÓVEL”)

7.1

A) Descrição do Imóvel: IMÓVEL: Lote de terras para construção urbana número vinte e um (21), da quadra dezolito (18), situado na Rua JV-14 , no loteamento denominado “RESIDENCIAL CONDOMÍNIO JARDIM VENEZA” , neste município, com a área total de 393,24 m² , medindo: 12,00 metros de frente para Rua JV-14; 32,77 metros do lado direito, confrontando com o lote 22; 32,77 metros do lado esquerdo, confrontando com 20; e, 12,00 metros de fundo, dividindo com o lote 06. Cadastrado na Prefeitura Municipal Local sob a Inscrição nº 1.445.00018.00021.0. PROPRIETÁRIO: JOSÉ BOSCO DA PAIXÃO Imóvel perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula 49.914 do Livro 2 - Registro Geral do REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE SENADOR CANEDO-GO, dispensando-se aqui sua descrição, nos termos do artigo 2º da Lei 7.433/85.
B) Inscrição Cadastral: 1.445.00018.000021.000
C) Título Aquisitivo: De acordo com o R-1 da Certidão de Matrícula n. 49.914 do Livro 2 - Registro Geral do REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE SENADOR CANEDO-GO, o imóvel pertence a VALMIR SILVA DE MAGALHÃES e KEZIA CLAUDINO ARAGÃO.
D) Avaliação do Imóvel para Efeito de Leilão: R\$ 1.450.000,00
E) Porcentagem da dívida garantida pelo Imóvel: 100%
F) Critério de Revisão: Atualização monetária, pelo índice IPCA, sobre o valor de avaliação do Imóvel.
G) Endereço do Imóvel: Rua JV-14, Lote 21, Quadra 18, Residencial Condomínio Jardim Veneza, Senador Canedo, Goiás, CEP: 75254032.

8) COMPOSIÇÃO PARA FINS DE COBERTURA SECURITÁRIA

Nome: Kezia Claudino Aragao	Participação: 100%
------------------------------------	---------------------------

9) CONTA DA OPERAÇÃO, CUSTODIANTE E CONTA DE LIVRE MOVIMENTAÇÃO

A) Conta Da Operação:		
Banco: 329 - QI SCD S.A.	Agência: 0001	Conta Corrente: 1375734 - 8
B) Custodiante Da Conta Da Operação:		
CREDIBLUE SOLUÇÕES FINANCEIRAS E IMOBILIÁRIAS LTDA, sociedade limitada, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2496, 12º Andar, Edifício New Business Style, Jardim Goiás, CEP 74.810-100, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.750.257/0001-08.		
C) Conta(s) de Livre Movimentação:		

C.1)		
Banco: 237 - BRADESCO	Agência: 0140	Conta Corrente: 301805 - 9
Titular da Conta: Kezia Claudino Aragao	CPF/MF: 94584028168	
Percentual de Preço de Venda: 100%		
D) Da Destinação dos Recursos da Conta da Operação:		
O Valor do Empréstimo descrito na alínea "A" do Item 6 deste Quadro Resumo, descontado as despesas, as tarifas e o imposto indicados nas alíneas "a.1" e "a.2" do item citado, será creditado na Conta da Operação, de onde serão transferidos pelo Custodiante da Conta da Operação os recursos necessários ao pagamento: (A) do Interveniente Quitante (se aplicável); (B) das despesas cartorárias e junto a terceiros (se aplicável); e, (C) do Valor Estimado de liberação da Conta da Operação para a Conta de Livre Movimentação.		

10) ÔNUS A SER LIBERADO PELO INTERVENIENTE QUITANTE

10.1

Constituído em razão do contrato: INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONFISSÃO DE DÍVIDA PARA EXECUÇÃO DE OBRAS, COM CARÁTER DE ESCRITURA PÚBLICA, COM RECURSOS ADVINDOS DE FUNDO COMUM DE GRUPO DE CONSÓRCIO, COM PACTO ADJETO DE CONSTITUIÇÃO E ALIENAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA		
Cartório de Registro de Imóveis: REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE SENADOR CANEDO-GO		
Em: 30/07/2021	Registro: R-2	Matrícula: 49.914

11) DÍVIDA(S) JUNTO A TERCEIRO(S) A SER(EM) LIQUIDADAS

☐ Aplicável	☒ Não aplicável
------------------------------------	---

12) CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI

Série: 202402	Número: 0027741229/KCA
Integral: ☒	Fracionária: ☐ - Percentual do Crédito (%): 0,00%
Valor da Emissão: R\$ 778.607,09	Prazo em Meses: 120 meses
CREDOR: qualificado no presente contrato.	
DEVEDOR: qualificado no presente contrato.	
Instituição Custodiante: QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A, instituição financeira, inscrito no CNPJ sob o nº 32.402.502.0001-35, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2391, conjunto 12, andar 1 (parte), CEP 01.452-000.	
Garantia Real: a alienação fiduciária constituída sobre o(s) IMÓVEL(EIS), nos termos deste contrato.	
Forma e Condição: escritural nos termos do §4º do artigo 18 e do inciso VII do artigo 19 da Lei 10.931/04.	
Atualização Monetária, Forma de Pagamento, Sistema de Amortização: conforme previsto no presente contrato.	
Encargos Moratórios: conforme previsto no presente contrato.	
Imóvel (objeto da garantia): identificado no presente contrato.	
Local de Pagamento: conforme previsto no presente contrato.	

Multas: conforme previsto no presente contrato.

Demais Condições: são as constantes do presente contrato.

Pelo presente contrato, com força de escritura pública, nos termos do art. 38 da Lei 9.514/97, as partes acima qualificadas formalizam este **INSTRUMENTO PARTICULAR COM FORÇA DE ESCRITURA PÚBLICA DE EMPRÉSTIMO, COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL, EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO (CCI) E OUTRAS AVENÇAS 20240219-06895**, consoante as cláusulas e condições adiantes estipuladas:

CLÁUSULA PRIMEIRA:
DAS PREMISSAS BÁSICAS E TERMINOLOGIAS ADOTADAS

1.1. A finalidade deste contrato é a concessão de Empréstimo pelo **CREDOR** em favor do **DEVEDOR**, da alienação fiduciária do(s) IMÓVEL(EIS) (Item 7 do Quadro Resumo) para a garantia do pagamento parcelado do saldo devedor nas condições financeiras estabelecidas (Item 6 do Quadro Resumo) e da emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (Item 12 do Quadro Resumo).

1.2. As Partes, nos termos da Lei 9.514/97 e Lei 10.931/04, reiteram os conceitos aplicáveis ao presente contrato, a saber:

a) eventual securitização de créditos imobiliários é a operação pela qual créditos imobiliários são utilizados como lastro para a emissão de títulos para negociação no mercado de capitais. Para que seja possível tal tipo de operação os créditos imobiliários deverão circular no mercado, por meio de cessões, sucessivas ou não;

b) alienação fiduciária de bem imóvel é o meio pelo qual o fiduciante (no caso o **DEVEDOR** ou o GARANTIDOR FIDUCIANTE) transmite ao fiduciário (no caso o **CREDOR**) a propriedade resolúvel do IMÓVEL, permanecendo o fiduciante com a posse direta do IMÓVEL e o fiduciário com a posse indireta;

c) se o **DEVEDOR** deixar de pagar a dívida, o IMÓVEL será ofertado para venda em leilão público, visando obter recursos para resgate do saldo devedor, encargos e despesas, devendo o **CREDOR**, depois de satisfeito seu crédito e deduzidas as despesas, entregar ao **DEVEDOR** o saldo que for apurado, se houver;

d) a CCI é título executivo extrajudicial, exigível pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas neste contrato, emitida pelo **CREDOR** para representar o presente crédito imobiliário e será averbada na matrícula do IMÓVEL, onde constará o nome da Instituição Custodiante, o seu número e série, na forma do que dispõe os artigos 18 a 21 da Lei nº 10.931/04; e

e) a Instituição Custodiante é instituição financeira autorizada a prestar serviços de custódia de cédulas de crédito imobiliário, emitidas na forma escritural, sendo a instituição responsável pelo registro e controle da titularidade da CCI, junto à B3 – Brasil Bolsa e Balcão (segmento Cetip UTM), o que permite a circulação do crédito no mercado de capitais de forma rápida e segura.

1.3. Na hipótese de haver a participação de GARANTIDOR FIDUCIANTE na operação, as Partes reconhecem que os termos "DEVEDOR" e "FIDUCIANTE" também designam o respectivo para todos os fins e efeitos deste contrato.

1.4. Na hipótese de haver a participação de mais de um DEVEDOR na operação, as Partes reconhecem que o termo DEVEDOR será interpretado no plural.

1.5. Na hipótese de ser ofertado mais de um IMÓVEL em garantia fiduciária, as Partes reconhecem que o termo IMÓVEL será interpretado no plural.

CLÁUSULA SEGUNDA:
DO EMPRÉSTIMO

2.1. O **CREDOR** concede ao **DEVEDOR**, por meio deste contrato, Empréstimo pecuniário no montante constante na alínea "A" do Item 6 do Quadro Resumo e no prazo estipulado na alínea "e.2" do Item 6 do Quadro Resumo.

2.2. O **DEVEDOR**, em razão da concessão do crédito, confessa dever o valor do Empréstimo ao **CREDOR**, e se obriga a pagá-lo, nos termos da Cláusula Sétima.

2.3. A concessão do Empréstimo, objeto do presente contrato, observa as condições definidas na Lei 9.514/97, prevendo a:

- a) reposição integral do capital emprestado;
- b) remuneração do capital emprestado às taxas de juros conveniadas;
- c) capitalização de juros;
- d) contratação de seguros; e
- e) garantia real imobiliária.

2.4. Os recursos do Empréstimo são provenientes de livre captação de recursos pelo **CREDOR**, nos termos da Lei 9.514/97, bem como da legislação complementar e normativos infra legais.

CLÁUSULA TERCEIRA:
DAS CONDIÇÕES PRECEDENTES DO EMPRÉSTIMO

3.1. A liberação do valor do Empréstimo na Conta da Operação está condicionada ao preenchimento concomitante dos seguintes requisitos:

- a) a aprovação do Empréstimo pelo **CREDOR**, a seu exclusivo critério, de acordo com as suas regras e parâmetros internos de concessão de crédito;
- b) o recebimento pelo **CREDOR** dos documentos abaixo:
 - b.1) vias originais do presente contrato, devidamente assinados pelo **DEVEDOR**;
 - b.2) documentação referente ao IMÓVEL objeto de garantia;
 - b.3) documentação completa do **DEVEDOR** e eventuais antecessores do IMÓVEL (exigidas a critério exclusivo do **CREDOR**); e,
 - b.4) registro da alienação fiduciária na matrícula do IMÓVEL pelo Cartório de Registro de Imóveis competente e consequente emissão atualizada da certidão de matrícula.
- c) a inexistência, a critério exclusivo do **CREDOR**, de alteração adversa relevante nas condições econômicas, financeiras, reputacionais e/ou operacionais do **DEVEDOR**;
- d) comprovação: (1) de que o Imóvel está livre e desonerado de quaisquer ônus e/ou gravames, bem como que inexistem débitos que possam incidir em relação ao Imóvel e em relação à outorga da garantia; e (2) do registro desse instrumento no cartório de registro de imóveis competente para fins de registro da Alienação Fiduciária do Imóvel;
- e) comprovação de que o **DEVEDOR**, se pessoa jurídica, está: (a) em situação regular perante o Ministério do Trabalho e Emprego, comprovada com a [entrega da Relação Anual de Informações Sociais - RAIS ou declaração do **DEVEDOR** de que foram inseridas no Sistema de Escrituração Digital das Obrigações Fiscais, Previdenciárias e Trabalhistas - eSocial, as informações de seus trabalhadores relativas ano ano-base (Portaria nº 1.127, de 14/10/2019, da Secretaria Especial de Previdência e Trabalho do Ministério da Economia)]; (b) em situação regular com as obrigações relativas ao FGTS, comprovada mediante apresentação de Certificado de Regularidade expedido pela Caixa Econômica Federal;
- f) apresentação de Certidões comprobatórias de regularidade do **DEVEDOR**, se aplicável, com os tributos federais e com a dívida ativa da União, inclusive contribuições previdenciárias, sendo aceitas para estes fins, certidões positivas com efeito de negativas; e
- g) prova de inexistência de débitos judiciais do **DEVEDOR** decorrentes de processos judiciais da Justiça do Trabalho transitada em julgado, mediante a apresentação de certidão negativa, nos termos da Consolidação das Leis do Trabalho.

3.2. O **CREDOR** ficará automaticamente desobrigado de realizar qualquer desembolso em relação ao Empréstimo, caso qualquer das condições acima não tenha se consumado.

3.3. O **DEVEDOR** está ciente de que a assinatura deste Contrato não assegura a imediata disponibilidade dos recursos objeto deste empréstimo que lhe está sendo concedido, uma vez que a efetiva liberação dos recursos estará condicionada ao cumprimento das condições e prazos estabelecidos neste Contrato, em especial, mas não se limitando, ao registro deste contrato pelo Serviço de Registro de Imóveis competente, com a consequente emissão de certidão atualizada da matrícula do imóvel, comprovando o registro da alienação fiduciária e a averbação da CCI.

Parágrafo Primeiro. Os encargos contratuais descritos na alínea "a" do Item 6 do Quadro Resumo, todavia, são devidos a partir da presente data de assinatura deste instrumento, na medida em que já se acham devidamente compromissados os recursos objeto do empréstimo.

Parágrafo Segundo. A obrigação de pagamento dos encargos contratuais descritos no Item 6 do Quadro Resumo é condição precedente do presente negócio aceita neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, pelo **DEVEDOR**.

3.4. Na hipótese de haver a participação do INTERVENIENTE QUITANTE, o **DEVEDOR** possui dívida assumida perante o INTERVENIENTE QUITANTE conforme mencionado no Item 3 do Quadro Resumo.

Parágrafo Único. Mediante o recebimento do valor constante na alínea "a.4" do Item 6 do Quadro Resumo, que será liberado diretamente pelo **CREDOR**, por meio do Custodiante da Conta da Operação, ao INTERVENIENTE QUITANTE, este último entregará Termo de Quitação do Contrato mencionado no Item 10 do Quadro Resumo ao **DEVEDOR** para que seja possível a realização do cancelamento do gravame que recai sobre o IMÓVEL descrito no Item 7 do Quadro Resumo.

CLÁUSULA QUARTA:
DA LIBERAÇÃO DOS RECURSOS NA CONTA DA OPERAÇÃO

4.1. O **CREDOR**, uma vez atendidas as condições precedentes da Cláusula Terceira, efetuará a liberação do valor do Empréstimo na Conta da Operação, deduzidos os seguintes valores:

- a) despesas/tarifas da operação, conforme indicado na alínea "a.1" do Item 6 do Quadro Resumo; e
- b) IOF, conforme indicado na alínea "a.2" do Item 6 do Quadro Resumo.

Parágrafo Único. O Valor Líquido do Empréstimo, indicado na alínea "a.3" do Item 6 do Quadro Resumo, é o resultado das deduções acima previstas sobre o valor do Empréstimo.

4.2. O Valor Líquido do Empréstimo, liberado na Conta da Operação pelo **CREDOR**, será prioritariamente destinado à seguinte Ordem de Pagamento:

- a) pagamento do INTERVENIENTE QUITANTE no valor mencionado na alínea "a.4" do Item 6 do Quadro Resumo, por meio de transferência bancária ou boleto (caso aplicável);
- a.i) O INTERVENIENTE QUITANTE, em virtude do pagamento da integralidade da dívida mencionada na alínea "a.4" do Item 6 do Quadro Resumo por meio do Custodiante da Conta da Operação, entregará Termo de Quitação do Contrato mencionado no Item 10 do Quadro Resumo ao **DEVEDOR** para que seja possível o cancelamento do ônus mencionado no Item 10 do Quadro Resumo que recai sobre o IMÓVEL, e, concomitantemente, seja registrado em favor do **CREDOR** a alienação fiduciária constituída sobre o IMÓVEL, prevista na Cláusula Décima Primeira;
- a.ii) O **CREDOR** não se responsabiliza pelo cumprimento de exigências cartorárias, sendo certo que é obrigação do **DEVEDOR** o acompanhamento deste processo.
- b) pagamento das despesas cartorárias diretamente ao Cartório de Registro de Imóveis competente, no valor estimado na alínea "a.6" do Item 6 do Quadro Resumo;
- c) pagamento de despesas e dívidas com terceiros no valor estimado na alínea "a.7" no Item 6 do Quadro Resumo; e
- d) pagamento de prestações contratuais eventualmente inadimplidas pelo **DEVEDOR** até o momento da liberação dos recursos.

4.3. Os valores dos pagamentos indicados na Ordem de Pagamento e descritos na alínea "A" do Item 6 do Quadro Resumo são estimados e poderão ter valores superiores ou inferiores.

Parágrafo Primeiro. O **DEVEDOR** concorda e autoriza, desde já, independentemente de variação, o Custodiante da Conta da Operação a efetuar os pagamentos com os valores disponíveis na Conta da Operação.

4.4. O valor remanescente do empréstimo mantido na Conta da Operação será destinado, pelo Custodiante da Conta da Operação, para pagamento do Valor Estimado Líquido a Liberar do Empréstimo indicado na alínea "a.8" do Item 6 do Quadro Resumo.

CLÁUSULA QUINTA: DA CONTA DA OPERAÇÃO

5.1. O **DEVEDOR** nomeia, neste ato, a sociedade indicada no Item 9 do Quadro Resumo como Custodiante da Conta da Operação.

5.2. O **DEVEDOR** autoriza o Custodiante nomeado a movimentar livremente os recursos depositados na Conta da Operação, de modo a possibilitar os pagamentos previstos na Ordem de Pagamento e a transferência do saldo residual para a Conta de Livre Movimentação.

5.3. O **DEVEDOR** poderá autorizar o Custodiante da Conta da Operação, por sua conta e ordem, a realizar pagamentos de despesas com terceiros não relacionados neste contrato, diretamente da Conta da Operação, mediante transferência bancária, antes de realizar a transferência do saldo residual para a Conta de Livre Movimentação.

5.4. O **DEVEDOR** obriga-se, em caráter irrevogável e irretratável, a manter a nomeação do Custodiante da Conta da Operação até a data de efetivo encerramento da Conta da Operação.

5.5. O Custodiante da Conta da Operação será responsável, além da movimentação dos recursos da Conta da Operação, por enviar para o **DEVEDOR** e para o **CREDOR** os comprovantes dos pagamentos realizados.

5.6. A manutenção e a custódia da Conta da Operação não acarretarão o pagamento de qualquer tarifa, taxa ou qualquer custo adicional ao **DEVEDOR**.

CLÁUSULA SEXTA: DA CESSÃO FIDUCIÁRIA E LIBERAÇÃO DOS RECURSOS PARA A CONTA DE LIVRE MOVIMENTAÇÃO

6.1. O **DEVEDOR** cede fiduciariamente ao **CREDOR** os recursos liberados por força do presente contrato na Conta da Operação, nos termos do art. 66-B, § 3º, e seguintes da Lei 4.728/65.

6.2. A Cessão Fiduciária ora constituída abrange o valor total liberado na Conta da Operação, nos termos do art. 66-B, §4º, e seguintes da Lei 4.728/65.

6.3. O saldo da Conta da Operação ficará bloqueado e cedido fiduciariamente até o cumprimento das condições de liberação dos recursos indicadas na Cláusula 6.4 abaixo.

6.4. São condições de liberação dos recursos da Conta da Operação para a Conta de Livre Movimentação, sob pena de vencimento antecipado da totalidade das obrigações contraídas no presente contrato:

- a) a apresentação da constituição da garantia de alienação fiduciária do IMÓVEL; e
- b) a averbação da Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) na matrícula do IMÓVEL, comprovada por meio da emissão da certidão de

matrícula devidamente registrada junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo indicado na alínea "H" do Item 6 do Quadro Resumo.

Parágrafo Primeiro. Na hipótese de o **CREDOR** constatar qualquer vício ou irregularidade no registro deste contrato perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, o **DEVEDOR** autoriza expressamente, de modo irrevogável e irretratável, o **CREDOR**, por meio da Custodiante da Conta da Operação, a utilizar os recursos até então liberados na Conta da Operação para amortização do saldo devedor do presente contrato, permanecendo o **DEVEDOR** responsável pelo pagamento de eventual saldo devedor remanescente.

Parágrafo Segundo. Nesta mesma hipótese prevista acima e diante do vencimento antecipado da totalidade das obrigações estabelecidas no presente contrato, e caso os recursos bloqueados na Conta da Operação sejam insuficientes para liquidar o saldo devedor, o **DEVEDOR** deverá realizar o pagamento do saldo devedor remanescente ao **CREDOR** em até 2 (dois) dias úteis, podendo o **CREDOR** promover a respectiva cobrança através dos meios que dispuser, sejam eles judiciais ou extrajudiciais, ficando o **DEVEDOR** responsável pelo pagamento de todas as custas que se fizerem necessárias para esse fim, inclusive por honorários advocatícios.

6.5. O Custodiante da Conta da Operação, uma vez satisfeita as condições da Cláusula 6.4 acima, procederá com o restante dos pagamentos da Ordem de Pagamentos e realizará a transferência do saldo residual para a Conta de Livre Movimentação indicada na alínea "C" do Item 9 do Quadro Resumo em até 5 (cinco) dias úteis.

6.6. O **DEVEDOR** autoriza expressamente, de modo irrevogável e irretratável, o Custodiante a encerrar a Conta da Operação após a realização da transferência do saldo residual para a Conta de Livre Movimentação.

CLÁUSULA SÉTIMA: DO PAGAMENTO DO EMPRÉSTIMO

7.1. O **DEVEDOR** se obriga a pagar ao **CREDOR** o valor do Empréstimo constante na alínea "A" do Item 6 do Quadro Resumo:

- a) com a atualização monetária indicada na alínea "C" do Item 6 do Quadro Resumo;
- b) acrescido de juros remuneratórios indicados na alínea "B" do Item 6 do Quadro Resumo;
- c) de acordo com o sistema de amortização indicado na alínea "D" do Item 6 do Quadro Resumo; e
- d) na quantidade de parcelas indicadas na alínea "e.1" do Item 6 do Quadro Resumo.

7.2. Os encargos contratuais supracitados serão devidos, independentemente da data da liberação dos recursos, a partir da assinatura do presente contrato, na medida em que já se acham devidamente compromissados os recursos objeto do presente Empréstimo.

7.3. O vencimento da primeira prestação ocorrerá na data indicada na alínea "e.3.1" do Item 6 do Quadro Resumo, vencendo-se as demais em igual dia dos meses subsequentes.

7.4. Os juros remuneratórios são estabelecidos na alínea "B" do Item 6 do Quadro Resumo e serão pagos mensalmente. Os juros remuneratórios serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = Sd \times \left[\left(1 + \frac{i}{360} \right)^N - 1 \right],$$

onde

J: Valor unitário dos juros acumulados no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Sd: Saldo devedor deste Empréstimo calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

i: Taxa de Juros Remuneratórios, prevista na alínea "B" do Item 6 do Quadro Resumo, expressa ao ano com base de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, informada com 4 (quatro) casas decimais.

N: número de dias corridos entre a Data Base de Reajuste, para o primeiro Período de Capitalização (abaixo definido), ou a última Data de Aniversário dos Juros Remuneratórios (abaixo definido), para os demais Períodos de Capitalização, e a data de cálculo, sendo n um número inteiro.

Parágrafo Único. Entende-se como "Período de Capitalização: o intervalo de tempo que se inicia (i) na Data Base do Reajuste, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou, (ii) na Data de Aniversário dos juros remuneratórios imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na próxima Data de Aniversário dos juros remuneratórios imediatamente subsequente. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade.

7.5. Os juros incidentes sobre as parcelas deste contrato serão apurados pelo **CREDOR** na forma mencionada na Cláusula 7.4 acima e demais disposições previstas neste contrato, observado o Sistema de Amortização previsto na alínea "D" do Item 6 do Quadro Resumo.

Parágrafo Primeiro. O **DEVEDOR** declara que, previamente à assinatura do presente contrato, o **CREDOR** ofereceu-lhe duas formas distintas para cálculo da amortização do Empréstimo, sendo que optou livremente pelo sistema descrito na alínea "D" do Item 6 do Quadro Resumo.

Parágrafo Segundo. Na hipótese do SAC ter sido definido como Sistema de Amortização na alínea "D" do Item 6 do Quadro Resumo, as prestações mensais decrescerão de uma para a outra, em progressão aritmética na "Razão de Decréscimo Mensal" indicada na referida

alínea "D" do Item 6 do Quadro Resumo.

Parágrafo Terceiro. A "Razão de Decréscimo" terá o seu valor atualizado monetariamente mediante a aplicação mensal da variação do índice definido na alínea "D" do Item 6 do Quadro Resumo.

Parágrafo Quarto. A "Razão de Decréscimo", mencionada acima, será recalculada em função de eventual amortização extraordinária, incorporação, alteração de prazo, ou outro acordo entre as partes existentes no decorrer do prazo deste Empréstimo.

7.6. O valor de pagamento das parcelas mensais, assim como do saldo devedor nominal, será atualizado monetariamente pela variação positiva acumulada do indexador indicado na alínea "c.1" do Item 6 do Quadro Resumo. O cálculo da atualização monetária será efetuado com base nas seguintes fórmulas:

$$SDa = (SDn + J) \times C$$

Onde:

SDa – é o valor do Saldo Devedor atualizado, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento;

SDn – é o valor do Saldo Devedor nominal (sem atualização), relativo ao mês de assinatura do presente instrumento, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento.

J - Valor unitário dos juros acumulados no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

$$C = \frac{NIa}{NIb}$$

Onde:

C – é o fator acumulado das variações mensais dos números índice utilizados, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; NIa – número índice referente ao 2º mês anterior à data de pagamento da parcela, da atualização ou vencimento; e NIb – número índice referente ao 2º mês anterior ao da assinatura desse instrumento.

Parágrafo Primeiro. As prestações mensais de amortização e juros serão atualizadas pela variação positiva do índice constante na alínea "c.1" do Item 6 do Quadro Resumo, mensal e cumulativamente, nas datas de vencimento.

Parágrafo Segundo. A fórmula para a aplicação desse índice terá como base inicial o índice do segundo mês anterior ao da data de contratação, sendo aplicado cumulativamente com esta defasagem até o término da obrigação.

Parágrafo Terceiro. Se o índice eleito for extinto ou considerado inaplicável a este contrato, as partes convenciam, desde já, que as prestações de reposição, vencidas e não pagas, e as vincendas, passarão, automaticamente e de pleno direito, a ser atualizadas monetariamente de acordo com o índice que por disposição legal ou regulamentar vier a substituí-lo e que permita a viabilização jurídica e econômica-financeira da cessão do crédito.

Parágrafo Quarto. Na hipótese prevista acima, não sendo conhecido o índice substitutivo até a data do respeito vencimento, deverá ser utilizado, provisoriamente, para reajuste monetário, o índice do mês anterior, fazendo-se as devidas compensações de quaisquer diferenças, dentro do prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis, contado da data da divulgação do novo índice.

Parágrafo Quinto. O **DEVEDOR** declara que, previamente à assinatura do presente contrato, o **CREDOR** ofereceu-lhe duas formas distintas para cálculo da atualização monetária do saldo devedor, sendo que optou livremente pelo índice descrito na alínea "c.1" do Item 6 do Quadro Resumo.

Parágrafo Sexto. As partes desde já concordam que se o **CREDOR** ficar impossibilitado de aplicar os reajustes mensais devidos, em consequência de medidas legais e/ou judiciais, as parcelas e o saldo devedor continuarão a ser atualizados como previsto neste contrato, sendo que os reajustes que porventura deixarem de ser aplicados às prestações deste Empréstimo serão incorporados, de uma única vez, na primeira parcela que se vencer após a revogação da medida que impossibilitou a aplicação dos reajustes ora previstos.

Parágrafo Sétimo. A atualização monetária pro rata die de valores constantes deste contrato será calculada mediante incidência diária de 1/360 dias corridos da última variação percentual disponível do índice eleito neste contrato, de forma exponencial, pelo número de dias corridos, existente entre a data do último vencimento e a data do efetivo pagamento.

7.7. A falta de recebimento da respectiva ficha de compensação para pagamento da parcela, aviso de cobrança ou boleto bancário não exime o **DEVEDOR** de efetuar os pagamentos previstos neste contrato, nem constitui justificativa para atraso em sua liquidação ou isenção de penalidades moratórias, cabendo ao **DEVEDOR** entrar em contato com o **CREDOR**, em tempo hábil, visando a obtenção de boleto de pagamento.

7.8. O pagamento de qualquer prestação atualizada de maneira diversa da estabelecida neste contrato, inclusive perante terceiros autorizados a recebe-las, não implicará na quitação do respectivo débito.

7.9. O **DEVEDOR** não poderá pagar qualquer parcela referente ao saldo devedor enquanto não tiverem sido pagas e quitadas aquelas vencidas anteriormente. Se tal fato ocorrer, o pagamento será imputado na liquidação ou amortização da primeira parcela vencida e não paga.

7.10. O recibo de pagamento da última parcela vencida não presume quitação das parcelas anteriores.

7.11. O valor das prestações compreende a quantia destinada à reposição do capital emprestado e ao pagamento dos juros remuneratórios, da Taxa Mensal de Gestão e Administração do Crédito (Cláusula Décima Oitava), dos prêmios dos seguros (Cláusula Décima Sétima) e dos demais encargos contratuais e legais, tudo conforme indicado Preâmbulo deste contrato.

7.12. Na eventual ocorrência de saldo devedor residual ao término do prazo deste contrato, o **DEVEDOR** fica responsável pelo pagamento do eventual saldo remanescente, que será pago à vista pelo **DEVEDOR**, juntamente com o vencimento da última prestação referente ao período subsequente.

7.13. As partes convencionam, como condição do presente negócio, que, em face do princípio constitucional do respeito ao direito adquirido e ao ato jurídico perfeito, não se aplicará a este contrato qualquer norma superveniente de congelamento ou deflação, total ou parcial, do saldo devedor e/ou do valor de cada prestação.

7.14. Na hipótese de o **CREDOR** aceitar temporariamente, por mera liberalidade, e sem que tal fato caracterize novação, o congelamento ou deflação do valor de algumas prestações, fica ajustado como condição do presente negócio, que:

a) os índices de atualização monetária eleitos neste contrato continuarão sendo computados a cada mês no saldo devedor, de modo que, se o valor correspondente à atualização não for computado, proporcionalmente, no valor das prestações, os pagamentos feitos pelo **DEVEDOR** sem a correspondente atualização monetária mensal corresponderão a valor inferior ao que deveria ser pago, pois o somatório dos valores da prestação sem atualização mensal será insuficiente para, no prazo fixado neste contrato, quitar o saldo devedor;

b) a diferença a maior, entre o valor de cada prestação atualizada monetariamente e o valor efetivamente pago, será cobrado pelo **CREDOR** tão logo se encerre, de modo direto ou indireto, o congelamento ou deflação, acrescida dos juros contratuais; e

c) a outorga de quitação pelo **CREDOR**, total ou parcial, fica condicionada a apuração posterior do saldo devedor e seu respectivo pagamento pelo **DEVEDOR**, ainda que não haja ressalva expressa no recibo ou boleto bancário.

CLÁUSULA OITAVA: DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA

8.1. O **DEVEDOR** poderá liquidar antecipadamente a dívida, bem como realizar amortizações extraordinárias do saldo devedor, desde que observadas as seguintes condições:

a) em ambos os casos o saldo devedor será atualizado monetariamente, conforme disposto na Cláusula 8.3;

b) tratando-se de liquidação antecipada pelo **DEVEDOR**, ao saldo devedor a ser pago acrescentar-se-ão, quando for o caso, as prestações em atraso, e as penalidades previstas neste contrato, bem como os juros contratuais calculados;

c) no caso de amortização extraordinária, o valor oferecido será deduzido do saldo devedor após atualização prevista na Cláusula 8.3, com a finalidade de reduzir o valor da prestação ou o prazo do Empréstimo; e

d) se, na oportunidade, não tiver sido divulgado o índice de reajuste para a determinação da importância atualizada devida, será utilizado o último índice conhecido, sendo que a quitação ficará condicionada à divulgação daquele índice, fazendo-se, então, os necessários acertos.

8.2. O pedido de amortização antecipada deverá ser formalizado mediante notificação, a ser enviada pelo **DEVEDOR** ao **CREDOR**, com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência.

Parágrafo Único. A notificação deverá especificar o valor da amortização antecipada em questão, o qual deverá incluir o prêmio estipulado na Cláusula 8.4.

8.3. O reajuste do saldo devedor precederá sempre à amortização decorrente do pagamento de cada uma das prestações ainda que ocorram na mesma data.

Parágrafo Único. Para fins de apuração, qualquer que seja o motivo, o saldo devedor será atualizado monetariamente pelo índice previsto neste contrato, calculado pro rata die, pelo período compreendido entre a data de assinatura deste contrato ou da última atualização, se já ocorrida, inclusive, e a data de apuração, incidindo sobre o valor assim obtido os juros contratados e proporcionalmente devidos pelo período.

8.4. Toda amortização antecipada, total (liquidação antecipada) ou parcial (amortização extraordinária), deverá ser efetuada na data de vencimento da primeira prestação que se vencer após a solicitação apresentada pelo **DEVEDOR**.

8.5. Na hipótese de ocorrência de Cessão de Créditos prevista na Cláusula Décima Nona, em caso de operação em nome de pessoa jurídica, se houver amortização antecipada, o **DEVEDOR** pagará, adicionalmente, um prêmio de amortização antecipada, a título de break funding fee, equivalente aos seguintes percentuais, conforme aplicável:

(a) 3% (três por cento), caso a amortização antecipada seja realizada até o 36º (trigésimo sexto) mês, inclusive, contado da data de assinatura deste contrato; e

(b) 1% (um por cento), caso a amortização antecipada seja realizada a partir do 37º (trigésimo sétimo) mês, contado da data de assinatura deste contrato, sendo que no caso dos itens (a) a (b) deste Item, o valor de pagamento da Amortização Extraordinária à época de sua realização, calculado da seguinte forma ("Prêmio de Amortização Antecipada"):

$$PRÊMIO = P \times VPAE$$

Onde:

P = (a) 3% (três por cento), caso a amortização antecipada seja realizada até o 36º (trigésimo sexto) mês, inclusive, contado da data de assinatura deste instrumento; e (b) 1% (um por cento), caso a amortização antecipada seja realizada a partir do 37º (trigésimo sétimo) mês, contado da data de assinatura deste instrumento;

DC = número de dias corridos contados a partir da data da amortização antecipada até a data de vencimento deste Empréstimo; e

VPAE = é valor de pagamento da amortização antecipada, que será equivalente ao valor nominal deste Empréstimo não amortizado, acrescido dos Juros Remuneratórios proporcionais devidos e ainda não pagos até a data de pagamento da amortização antecipada deste Empréstimo, calculado pro rata temporis desde a última data de pagamento da remuneração prevista neste Empréstimo (data de pagamento de juros imediatamente anterior), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento da amortização antecipada.

CLÁUSULA NONA:

DO VENCIMENTO ANTECIPADO DO EMPRÉSTIMO

9.1. O **CREDOR** poderá declarar antecipadamente vencido o presente contrato e, independentemente de prévia interpelação ou notificação judicial, exigir o pagamento de todas as obrigações, mesmo ainda não vencidas, nos casos previstos em lei e nos seguintes casos:

- a) se as obrigações não forem cumpridas nas épocas próprias e/ou se o **DEVEDOR** faltar ao pagamento de qualquer prestação de juros ou de principal, ou de qualquer outra quantia por ele devida em decorrência do presente contrato;
- b) se for ajuizada a ação de execução ou de qualquer medida judicial que afete o IMÓVEL;
- c) em caso de falência, recuperação judicial ou extrajudicial, concurso de credores ou insolvência do **DEVEDOR**;
- d) se não forem mantidos em dia os pagamentos de todos os tributos, impostos, taxas ou quaisquer outras contribuições, cotas de condomínio, contribuições associativas, foro, atribuíveis ou vinculados, por qualquer forma ao IMÓVEL;
- e) se o **DEVEDOR** deixar de apresentar ao **CREDOR**, no prazo de 3 (três) dias úteis, os comprovantes dos pagamentos concernentes às obrigações mencionadas no subitem (d), anterior, quando assim lhes for exigido;
- f) se vier o **DEVEDOR** a ceder, transferir a terceiros os seus direitos e obrigações, ou compromissar a venda, onerar ou constituir ônus reais, de qualquer natureza, sobre parte ou totalidade do IMÓVEL;
- g) se o **DEVEDOR** constituir ou permitir que sejam constituídos sobre o IMÓVEL quaisquer ônus;
- h) se, total ou parcial, o IMÓVEL for objeto de desapropriação, tombamento, instituição de servidão, declaração de interesse social, utilidade pública, necessidade pública ou outra forma de interferência estatal na propriedade;
- i) se o **DEVEDOR** não mantiver o IMÓVEL em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, ou realizar, sem o prévio e expresso consentimento do **CREDOR**, obras de demolição, alteração ou acréscimo, que comprometam a manutenção ou a realização da garantia;
- j) se, depreciando-se por qualquer motivo o bem objeto da garantia, o **DEVEDOR** não o substituir, após devidamente intimado por simples carta protocolada, sendo que o **CREDOR** terá a faculdade de recusar qualquer novo bem oferecido em garantia, sem especificar as razões da recusa;
- k) se o **DEVEDOR** abandonar o IMÓVEL;
- l) se houver infração de qualquer das cláusulas do presente contrato ou for constatada uma omissão, informação ou declaração falsa ou incorreta pelo **DEVEDOR**; e
- m) Se a garantia de alienação fiduciária não for devidamente constituída junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente conforme disposto na Cláusula Décima Primeira.

CLÁUSULA DÉCIMA:

MORA E DO INADIMPLEMENTO

10.1. Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do **CREDOR**, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades:

- a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die;
- b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die;
- c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia;

- d) multa moratória de 2% (dois por cento);
- e) despesas com cobrança administrativa e intimação do **DEVEDOR**; e
- f) honorários de cobranças extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).

10.2. Em caso de atraso ou falta de pagamento, o **DEVEDOR** poderá ter o seu nome inscrito no SPC, Serasa e demais órgãos encarregados de cadastrar atraso no pagamento.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: DA GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

11.1. Em garantia do pagamento do Empréstimo obtido junto ao **CREDOR**, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações, contratuais ou legais, o **DEVEDOR** aliena ao **CREDOR**, em caráter fiduciário, o IMÓVEL descrito no Item 7 do Quadro Resumo, bem como suas benfeitorias, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97 e alterações da Lei n. 14.711/23.

11.2. Caso o **DEVEDOR** constitua garantia fiduciária sobre múltiplos IMÓVEIS, para todos os fins de direito, o valor de venda individual de cada IMÓVEL garantirá apenas a sua proporcionalidade na dívida.

Parágrafo Primeiro. Cada IMÓVEL, objeto de garantia fiduciária, responderá pela porcentagem da dívida descrita no seu respectivo subitem do Item 7, na alínea "E", do Quadro Resumo.

Parágrafo Segundo. Caso qualquer dos imóveis seja leilado nos termos do art. 27 da Lei 9.514/97 e, após o leilão, exista saldo devedor em aberto, a dívida será considerada quitada apenas em relação ao percentual equivalente ao valor do IMÓVEL leilado, sendo certo que, nesse caso, os imóveis remanescentes poderão ser executados para a quitação de suas respectivas proporções de garantia, a exclusivo critério do **CREDOR**.

11.3. Com a constituição da alienação fiduciária ora estabelecida, dá-se o desdobramento da posse, onde o **CREDOR** mantém, além da propriedade resolúvel, a posse indireta do IMÓVEL e o **DEVEDOR** a posse direta.

11.4. Enquanto estiver adimplente, o **DEVEDOR**, em razão de sua posse direta, poderá utilizar livremente o IMÓVEL objeto da alienação fiduciária, por sua conta e risco, exceto a hipótese de inadimplência, nos termos do art. 24, V, da Lei 9.514/97, com redação dada pela Lei n. 14.711/2023.

11.5. A garantia fiduciária ora contratada abrange o IMÓVEL e todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações que foram ou lhe serão acrescidas e vigorará pelo prazo necessário à quitação do saldo devedor, garantia essa que permanecerá íntegra até que o **DEVEDOR** cumpra a totalidade das demais obrigações contratuais e legais vinculadas ao presente negócio.

11.6. Toda e qualquer alteração a ser promovida na matrícula do IMÓVEL descrito no Item 7 do Quadro Resumo, seja desmembramento, remembramento ou outro, deverá ser solicitada formalmente pelo **DEVEDOR** ao **CREDOR**. Caso ocorra a(s) solicitação(ões), o **CREDOR** avaliará as informações encaminhadas em 7 (sete) dias e, por sua mera e exclusiva liberalidade, poderá autorizar o(s) ato(s) a ser(em) realizado(s).

Parágrafo Primeiro. Caso seja(m) autorizada(s) a(s) alteração(ões), o **CREDOR** tão somente será responsável por disponibilizar ao **DEVEDOR** documento assinado com as informações conforme exigência do Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo Segundo. É de responsabilidade do **DEVEDOR** promover o registro da(s) alteração(ões) no Cartório de Registro de Imóveis competente, assim como todos os custos decorrentes do(s) ato(s). Também cabe ao **DEVEDOR** as ações e os custos para o registro de todos os atos derivados do presente Contrato na(s) matrícula(s) do IMÓVEL durante a execução da(s) alteração(ões).

Parágrafo Terceiro. Realizada a(s) alteração(ões) autorizada(s), o **DEVEDOR** deverá apresentar a(s) certidão(ões) de matrícula(s) atualizada(s) do IMÓVEL descrito no Item 7 do Quadro Resumo com o devido registro da alienação fiduciária ao **CREDOR** em até 5 (cinco) dias após a consolidação das formalidades pelo Cartório de Registro de Imóveis competente.

11.7. O inadimplemento de quaisquer das obrigações garantidas pela propriedade fiduciária faculta ao credor declarar vencidas as demais obrigações de que for titular garantidas pelo mesmo imóvel, nos termos do § 6º da Lei 9.514, inclusive quando a titularidade decorrer da sub-rogação do Fiador ou Terceiro Interessado que realizar o pagamento da dívida.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: DA INTIMAÇÃO PARA PAGAMENTO E CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

12.1. Ultrapassado o prazo de 30 (trinta) dias de carência, sem prejuízo, nesse prazo, das penalidades previstas neste contrato em razão da mora, o **DEVEDOR** será intimado, a requerimento do **CREDOR**, pelo Oficial do Registro de Imóveis, podendo a intimação ser por este último delegada ao Oficial de Títulos e Documentos, para, no prazo de 15 (quinze) dias, pagar as parcelas vencidas devidamente corrigidas, acrescidas das prestações que se vencerem até a data do pagamento, além das penalidades e encargos previstos neste contrato.

12.2. Havendo suspeita de ocultação do **DEVEDOR**, o oficial de registro de imóveis ou de registro de títulos e documentos ou o serventuário por eles credenciado procurará o intimando por 02 (duas) vezes em seu domicílio ou residência e, se não o encontrar, levará a efeito a intimação na pessoa de qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho e, ainda, nos condomínios ou outros conjuntos imobiliários com controle de acesso, na pessoa do funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência, de que, no dia útil imediato, retornará ao IMÓVEL, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o

disposto nos arts. 252 a 254 da Lei 13.105/15.

12.3. Caso o **DEVEDOR** não seja localizado para a intimação, para o procedimento de consolidação da propriedade no domicílio indicado neste contrato, não sendo conhecido seu paradeiro, será intimado por edital, nos termos do § 4º do art. 26 da Lei 9.514/97.

12.4. Paga a dívida (purgada a mora), este contrato permanecerá em vigor.

12.5. Até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária, é assegurado ao **DEVEDOR** e, se for o caso, a terceiro fiduciante, regularizar as parcelas da dívida vencidas e as despesas, hipóteses que convalidará o presente contrato de alienação fiduciária.

12.6. Entende-se por despesas mencionadas no 12.5 a soma das importâncias correspondentes aos encargos e às custas de intimação e daquelas necessárias à realização do leilão público, compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro.

12.7. Decorrido o prazo de 15 (quinze) dias da intimação sem pagamento por parte do **DEVEDOR**, a propriedade do **IMÓVEL** será consolidada nas mãos do **CREDOR** mediante o pagamento dos tributos devidos pela transmissão, ou, se preferir, a simples execução por quantia certa dos valores devidos em razão da liquidez, certeza e exigibilidade da dívida constante deste contrato.

12.8. Consolidada a propriedade em nome do **CREDOR**, caso o **IMÓVEL** possua obra não averbada em sua matrícula, o **CREDOR** promoverá a averbação da construção, sendo o(s) custo(s) do ato de inteira e exclusiva responsabilidade do **DEVEDOR**.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DO LEILÃO

13.1. No prazo de até 60 (sessenta) dias contados do registro da consolidação da propriedade, o **IMÓVEL** será levado ao primeiro leilão pelo preço mínimo indicado na alínea "D" do Item 7 do Quadro Resumo, devidamente corrigido de acordo com os critérios estabelecidos na alínea "F" do Item 7 do Quadro Resumo.

13.2. Caso o valor do **IMÓVEL** convencionado pelas partes no Item 7 do Quadro Resumo seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão intervivos, exigível por força da consolidação da propriedade em nome do **CREDOR**, este último será o valor mínimo para efeito de venda do **IMÓVEL** no primeiro leilão.

13.3. Se, no primeiro leilão, não houver arrematação ou adjudicação pelo valor mínimo indicado no Item 7 do Quadro Resumo (valor base do imóvel), devidamente corrigido nos termos deste contrato ou pelo valor base para pagamento de imposto de transmissão (se maior for), o **IMÓVEL** será levado ao segundo leilão no prazo de até 15 (quinze) dias contados da realização do primeiro leilão, ocasião em que será vendido pelo preço mínimo representado pelo valor da dívida acrescida das despesas, prêmio de seguro, encargos legais, tributos devidos em razão do **IMÓVEL**, inclusive em razão da consolidação da propriedade em nome do **CREDOR**, contribuições condominiais em atraso e demais despesas comprovadas.

Parágrafo Primeiro. Considera-se dívida, o saldo devedor da operação de Empréstimo na data do leilão, devidamente corrigido pelos critérios deste contrato e acréscido de juros convencionais, penalidades e demais encargos legais e contratuais.

Parágrafo Segundo. Entende-se por despesas a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias à realização dos leilões públicos – primeiro e segundo –, inclusive as relativas aos anúncios e comissão do leiloeiro, além dos tributos devidos em razão da operação, tributos em aberto incidentes sobre o **IMÓVEL**, bem como débitos condominiais em aberto, despesas de consumo de água, luz e gás, que são devidos até a devolução da posse pelo **DEVEDOR**.

Parágrafo Terceiro. No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido desde que seja igual ou superior ao valor integral da dívida garantida pela alienação fiduciária mais antiga vigente sobre o bem, das despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, podendo, caso não haja lance que alcance referido valor, ser aceito pelo credor fiduciário, a seu exclusivo critério, lance que corresponda a, pelo menos, metade do valor de avaliação do bem.

Parágrafo Quarto. Se no segundo leilão não houver lance que atenda ao referencial mínimo para arrematação estabelecido no § 3º deste artigo, a dívida será considerada extinta, com recíproca quitação, hipótese em que o credor ficará investido da livre disponibilidade.

13.4. Alienado o **IMÓVEL**, o valor que eventualmente sobejar o preço será entregue ao **DEVEDOR** no prazo de 5 (cinco) dias úteis, no endereço do **CREDOR**, contados da data do efetivo pagamento que encerra o procedimento do leilão, implicando esse pagamento em recíproca, ampla, geral e irrestrita quitação, não se aplicando o disposto no art. 1.219, do Código Civil.

13.5. Se, no segundo leilão, o **IMÓVEL** não alcançar o preço mínimo estipulado na Cláusula 13.3, o **IMÓVEL** poderá ser adjudicado pelo **CREDOR**, hipótese em que a dívida do **DEVEDOR** estará extinta e não haverá, igualmente, qualquer direito de retenção ou indenização por benfeitorias, permanecendo a disposição do **DEVEDOR**, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do segundo leilão, termo de quitação que deverá ser retirado no endereço do **CREDOR**.

Parágrafo Primeiro. Se no segundo leilão não houver lance que atenda ao referencial mínimo para arrematação estabelecido, o fiduciário ficará investido na livre disponibilidade do imóvel e exonerado da obrigação com indenização de benfeitorias.

Parágrafo Segundo. Na hipótese de frustração do segundo leilão, nos termos previstos no §5º, art. 27, da Lei 9.514/97, com redação dada pela Lei nº. 14.711/2023, o fiduciário ficará investido na livre disponibilidade do imóvel e exonerado da obrigação de que trata o caput.

13.6. Se o produto do leilão não for suficiente para o pagamento integral do montante da dívida, das despesas e dos encargos, o devedor continuará obrigado pelo pagamento do saldo remanescente, que poderá ser cobrado por meio de ação de execução e, se for o caso, excussão das demais garantias da dívida, ressalvada a hipótese de extinção do saldo devedor remanescente.

13.7. Em caso de inadimplemento de quaisquer das obrigações garantidas pela propriedade fiduciária faculta ao credor declarar vencidas as demais obrigações de que for titular garantidas pelo mesmo imóvel, inclusive quando a titularidade decorrer do disposto no art. 31 da Lei n. 9.514/97.

13.8. No caso de o **CREDOR** optar por declarar vencida as demais obrigações de que for titular garantidas pelo mesmo imóvel, irá informar ao **DEVEDOR** nos termos do art. 26, §1º da Lei n. 9.514/97.

13.9. Caberá ao **DEVEDOR** a obrigação de arcar com custo do pagamento do Imposto sobre Propriedade Territorial Urbana (IPTU) incidente sobre o bem, e se for o caso, taxas condominiais existentes.

13.10. A extinção da dívida no excedente ao referencial mínimo para arrematação configura condição resolutiva inerente à dívida, estende-se também em hipóteses de judicialização da dívida.

13.11. Os horários e os locais dos leilões serão comunicados ao **DEVEDOR** por meio de correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

14.1. Nos termos do art. 27, § 2º-B da Lei 9.514/97, após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do **CREDOR** e até a data da realização do segundo leilão – caso o IMÓVEL não tenha sido adquirido no primeiro leilão –, é assegurado ao **DEVEDOR** 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 e descritos na Cláusula 13.3 acima, os 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 do **CREDOR**, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, ao **DEVEDOR** o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do IMÓVEL, inclusive custas e emolumentos.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: DA DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL

15.1. Caso o IMÓVEL vendido em leilão esteja ocupado por locatário, a locação poderá ser denunciada com o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação, salvo se tiver havido consentimento por escrito do **CREDOR** devendo neste caso a denúncia ser realizada no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data da consolidação da propriedade na pessoa do **CREDOR**.

Parágrafo Único. Ainda assim, a locação somente será eficaz em face do **CREDOR** se tiver sido pactuada por prazo inferior a um ano e, por prazo superior, com sua expressa concordância, nos termos do art. 37-b, da Lei 9.514/97.

15.2. Até que o **CREDOR** ou o adquirente sejam efetivamente reintegrados na posse do IMÓVEL, o que se dará com a consolidação da propriedade em razão do inadimplemento e restituição voluntária do **DEVEDOR** ou ação de reintegração de posse com liminar para desocupação em 60 (sessenta) dias (art. 30 da Lei 9.514/97), o **DEVEDOR** responderá pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o IMÓVEL.

15.3. O **DEVEDOR** responderá, também, nos termos do art. 37-A da Lei 9.514/97, pelo pagamento de 1% (um por cento) do valor do IMÓVEL do Item 7 do Quadro Resumo, devidamente corrigido nos termos deste contrato, por mês ou fração de mês, pelo uso do IMÓVEL, desde a data da consolidação da propriedade até o dia da efetiva desocupação do IMÓVEL acrescido de tributos incidentes sobre o IMÓVEL, proporcionalmente ao uso, condomínios nas mesmas condições, despesas de água, luz e gás, além de todas as despesas para reposição do IMÓVEL no estado que recebeu.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: DA QUITAÇÃO

16.1. Liquidada a dívida descrita na alínea "A" do Item 6 do Quadro Resumo e confessada pelo **DEVEDOR**, com os encargos e correções descritas neste contrato, respeitadas todas as demais condições ora estabelecidas, a propriedade fiduciária transmitida ao **CREDOR** se resolverá, consolidando-se na pessoa do **DEVEDOR**, nos termos do art. 25 da Lei 9.514/97.

16.2. Liquidada a dívida, o **CREDOR** colocará o termo de quitação à disposição do **DEVEDOR** no prazo de 30 (trinta) dias, prazo esse contado da data do pagamento final.

Parágrafo Único. Para que seja evitada discussão sobre o fornecimento do termo de quitação, o **DEVEDOR** se compromete a retirá-lo no endereço do **CREDOR** determinado no Item 1 do Quadro Resumo, não incidindo a multa de que trata o art. 25, § 2º, da Lei 9.514/97, caso o **DEVEDOR** não compareça para sua retirada.

16.3. Com o termo de quitação, o oficial de Registro de Imóveis efetuará o cancelamento da propriedade fiduciária em nome do **CREDOR**, nos termos do art. 25, § 2º, da Lei 9.514/97.

Parágrafo Único. O cancelamento imobiliário do registro da propriedade fiduciária, com a consequente consolidação da plena propriedade do IMÓVEL na pessoa do **DEVEDOR**, à luz do aludido termo de quitação, será de inteira responsabilidade e custo do **DEVEDOR**.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA:
DO SEGURO**

17.1. Durante a vigência deste contrato e até a liquidação total do saldo devedor, o **DEVEDOR** manterá seguros para riscos de Morte e Invalidez Permanente (MIP) e Danos Físicos do IMÓVEL (DFI), o primeiro deles válido para os casos de **DEVEDOR**, pessoa física ou pessoa jurídica, quando sociedade limitada ou controlador de sociedade anônima, contemplando as seguintes coberturas:

- a) Morte e Invalidez Permanente (MIP) do **DEVEDOR**, cuja indenização, em caso de ocorrência de alguma das hipóteses de sinistro previstas nas condições da respectiva apólice, será destinada à amortização ou liquidação do saldo devedor total segurado, devidamente atualizado, mantida a responsabilidade do **DEVEDOR** e, conforme o caso, de seus sucessores e eventuais coobrigados pelo pagamento de eventuais valores não cobertos pelo seguro, conforme apólice; e
- b) Danos Físicos ao Imóvel (DFI): cuja indenização, em caso de ocorrência de alguma das hipóteses de sinistro previstas nas condições da respectiva apólice, corresponderá ao montante necessário para recuperar o IMÓVEL dado como garantia do crédito obtido, de forma a preservar o valor da garantia do **CREDOR**, limitado ao valor segurado.

17.2. Tratando-se o **DEVEDOR** de pessoa física; sociedade limitada, ou controlador de sociedade anônima (nos termos do art. 116 da Lei 6.404/76) em caso de sinistro por morte ou invalidez permanente, o **CREDOR** receberá diretamente da companhia seguradora o valor da indenização, que será destinada à amortização ou liquidação total do saldo devedor, devidamente atualizado, mantida a responsabilidade solidária pelo pagamento do saldo devedor entre o **DEVEDOR** e/ou seus herdeiros ou sucessores.

17.3. O prêmio dos seguros submete-se às seguintes condições:

- a) é devido mensalmente;
- b) para a cobertura de riscos de natureza material (danos físicos no IMÓVEL) o prêmio mensal é calculado, aplicando-se a alíquota indicada na alínea "e.4.1.2" do Item 6 do Quadro Resumo sobre a importância segurada, sendo certo que essa corresponde ao valor do IMÓVEL como estimado na apólice de seguro, atualizado monetariamente pelo mesmo índice e na mesma periodicidade em que é atualizado o saldo devedor; e
- c) para a cobertura de riscos de natureza pessoal (morte e invalidez permanente de devedor pessoa física) o prêmio mensal é calculado, multiplicando-se a alíquota indicada na alínea "e.4.2.2" do Item 6 do Quadro Resumo pela importância segurada, sendo esta a quantia correspondente ao saldo devedor na data de vencimento de cada prestação.

17.4. O **DEVEDOR** fez opção de livre escolha pela inclusão nas apólices indicadas no Item 6 do Quadro Resumo, e fica desde já autorizado a contratar, a qualquer tempo, nova apólice individual contendo as coberturas descritas na Cláusula 17.1 acima, com Seguradora distinta, desde que:

- a) o beneficiário direto seja o **CREDOR**;
- b) sejam previstos as mesmas coberturas, o mesmo prazo de vigência e os demais previstos nesta cláusula; e
- c) observe integralmente às condições específicas estabelecidas pelo Conselho Nacional de Seguros Privados (CNSP); e o prêmio a ser pago ao longo do prazo remanescente do contrato segurado não onere a capacidade de pagamento do **DEVEDOR** e quanto às demais parcelas de encargos mensais vincenda.

17.5. Com relação à mudança de apólice ora prevista, fica estabelecido que:

- a) o **CREDOR** deverá analisar e dar retorno com relação à proposta de nova apólice no prazo de até 15 (quinze) dias a contar de sua apresentação pelo **DEVEDOR**; e
- b) o **CREDOR** somente poderá recusar a mudança de apólice nos seguintes casos:
 - (i) não cumprimento de qualquer dos requisitos estabelecidos nesta cláusula; ou
 - (ii) apresentação, ao **DEVEDOR**, de outra apólice, individual ou coletiva, com custo efetivo não superior àquele da apólice recusada.

17.6. A indenização devida para eventos de morte ou invalidez permanente será apurada, no caso de múltiplos devedores (figurando no Quadro Resumo mais de um **DEVEDOR**) proporcionalmente à participação de cada **DEVEDOR** no saldo devedor ou, no caso de sociedade limitada ou sociedade anônima, proporcionalmente à participação do sócio / acionista no capital social da empresa, conforme percentual constante no Item 8 do Quadro Resumo.

17.7. O **CREDOR** fica, por meio deste contrato, constituído pelo **DEVEDOR** como seu representante perante a Companhia Seguradora para a finalidade de celebrar e de atuar no contrato de seguro com vistas a mantê-lo equilibrado atuarialmente e, em consequência, manter o contrato garantido pelo seguro até a quitação da dívida aqui avençada, o que implica em autorizá-lo a aceitar alterações de capitais e prêmios em seu nome.

Parágrafo Único. O **CREDOR** não estará autorizado, somente, a cancelar a cobertura da apólice, durante a vigência deste contrato, por qualquer forma.

17.8. O **DEVEDOR** declara estar ciente:

- a) que ele ou seus beneficiários, herdeiros ou sucessores, deverão comunicar ao **CREDOR**, imediatamente e por escrito, a ocorrência de qualquer sinistro;
- b) que não contará com as coberturas do seguro para riscos de morte e invalidez permanente, quando tais sinistros resultarem de

causa comprovadamente ocorrida em data anterior à assinatura do presente contrato;

c) que o **CREDOR** não tem qualquer responsabilidade pelos atos, questionamentos e eventuais negativas de cobertura por parte da seguradora; e

d) terem analisado e compreendido os termos da apólice, em especial, mas não somente, acerca dos riscos cobertos e dos riscos excluídos da cobertura.

17.9. Na hipótese de contratação de apólices individuais de MIP e DFI por parte do **DEVEDOR**, fica desde já estabelecido que, havendo qualquer contrariedade entre os termos da apólice contratada e as disposições desta cláusula, estas deverão prevalecer sobre as disposições da apólice individual.

17.10. A Composição da dívida para fins de indenização de seguro de MIP será conforme informado no Item 8 do Quadro Resumo deste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

18.1. A administração do crédito será efetuada pelo **CREDOR** ou por empresa administradora de crédito por ele indicada, competindo a ele prestar as informações solicitadas pelo **DEVEDOR**, assim como adotar as providências relativas à adequada evolução do crédito até a sua liquidação, incluindo a emissão das fichas de compensação para pagamento das parcelas, elaboração dos cálculos requeridos para amortizações regulares ou antecipadas, emissão de extratos e demais informações a respeito deste contrato.

18.2. A taxa mensal de administração indicada na alínea "e.5" do Item 6 do Quadro Resumo destina-se a contratação do serviço de guarda, manutenção e atualização de dados cadastrais, bem como a permanente e contínua geração de dados relativos ao cumprimento dos direitos e obrigações decorrentes das relações jurídicas, legais e contratuais originados deste contrato, a disponibilidade ou prestação de informações respectivas, e será reajustada anualmente de acordo com o índice de atualização monetária indicado no Quadro Resumo, com a qual o **DEVEDOR** concorda em pagar, mensalmente, juntamente com as prestações (amortização, juros e seguro).

18.3. A taxa mensal de administração indicada na alínea "e.5" do Item 6 do Quadro Resumo será atualizada anualmente de acordo com o índice previsto na alínea "c.1" do Item 6 do Quadro Resumo.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA: DA CESSÃO DOS CRÉDITOS

19.1. O **CREDOR** poderá ceder ou caucionar a terceiros, no todo ou em parte, os direitos creditórios incluindo todos os direitos, ações e obrigações decorrentes deste contrato, independente de aviso ou concordância do **DEVEDOR**, subsistindo todas as cláusulas deste contrato em favor do cessionário.

19.2. Caso o **CREDOR** venha a ceder os direitos creditórios incluindo todos os direitos, ações e obrigações decorrentes deste contrato a terceiros, as partes reconhecem que os termos "CREDOR" e "FIDUCIÁRIO" passarão a designar o respectivo cessionário, para todos os fins e efeitos deste instrumento, sendo certo que não será necessário a celebração de qualquer aditamento ao presente contrato para refletir tal cessão, bastando o envio de mera comunicação endereçada ao **DEVEDOR** no endereço constante do preâmbulo.

Parágrafo Único. Após a cessão aqui referida, não será necessária a anuência e/ou a assinatura do **CREDOR** para a formalização de qualquer ato relacionado a este Empréstimo, à alienação fiduciária constituída sobre o IMÓVEL, à CCI, bem como aos demais direitos e obrigações previstos neste contrato, assumindo o cessionário, com exclusividade, a integralidade dos direitos, ações e obrigações que recaiam ao **CREDOR** em decorrência deste contrato.

19.3. Os créditos ora constituídos poderão ser securitizados, especialmente considerando a emissão de CCI, na forma da cláusula abaixo, podendo também servir de lastro para a emissão de títulos como Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, consoante o disposto na Lei 9.514/97.

19.4. O **DEVEDOR**, desde que com anuência expressa e prévia do **CREDOR**, poderá transmitir os direitos de que seja titular sobre o IMÓVEL, assumindo o adquirente as respectivas obrigações perante o **CREDOR**.

19.5. Após a cessão pelo **CREDOR** deste contrato, o **DEVEDOR** e o novo credor-cessionário, desde já:

a) exoneram a QI SCD de toda e qualquer responsabilidade em relação:

- (i) à veracidade e exatidão das informações e documentação fornecidas pelo **DEVEDOR** e demais partes signatárias, e
- (ii) ao acompanhamento do cumprimento das obrigações assumidas neste contrato;

b) reconhecem a validade da contratação e da cessão deste contrato de forma eletrônica.

19.6. O **DEVEDOR** está integralmente ciente e de acordo com o seguinte:

- (i) qualquer litígio ou questionamento, judicial ou extrajudicial, que possa vir a ser ajuizado, deverá ser em face do credor-cessionário na data do ajuizamento do litígio ou questionamento; e
- (ii) o ajuizamento de qualquer ação, judicial ou extrajudicial, pelo **DEVEDOR** contra a QI SCD, na qualidade de **CREDOR**, após a QI

SCD ter cedido este contrato para terceiros, acarretará na responsabilidade pelo pagamento de indenização por perdas e danos e ressarcimento de todo e qualquer custo e despesas que a QI SCD venha a incorrer (incluindo de honorários advocatícios) para defesa de seus direitos no respectivo litígio.

19.7. As Partes estão cientes de que, na eventualidade dos direitos creditórios oriundos deste contrato sejam cedidos, inclusive para eventual operação de securitização imobiliária, a manutenção da existência, validade e eficácia deste Empréstimo, de acordo com os seus termos e condições, é condição essencial de eventual cessão, sendo certo que a pontual liquidação, pelo cessionário, das obrigações assumidas no respectivo contrato de cessão, encontra-se vinculada ao cumprimento, pelo **DEVEDOR**, de todas as suas respectivas obrigações assumidas neste Empréstimo.

CLÁUSULA VIGÉSIMA:
DA EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

20.1 O **DEVEDOR** declara ter plena ciência de que este contrato constitui o lastro para emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, que é emitida, neste ato, pelo **CREDOR**, nos termos da Lei 10.931/04.

20.2. Para os fins previstos no inciso IX do artigo 19 da Lei 10.931/04, o local e a data de emissão da CCI são aqueles declinados ao final, na assinatura deste contrato.

20.3. O **CREDOR**, na qualidade de único titular do Crédito Imobiliário decorrente deste contrato, pelo presente instrumento e nos termos das cláusulas a seguir consignadas, emite a CCI Integral que é parte integrante e indissociável deste contrato.

20.4. A CCI representativa do crédito imobiliário decorrente deste contrato conta com as características descritas no Item 12 do Quadro Resumo.

20.5. A CCI será custodiada na Instituição Custodiante.

20.6. Os direitos e obrigações decorrentes deste contrato serão automaticamente assumidos pelo titular da CCI por ocasião de sua aquisição/negociação.

20.7. Observado que a CCI consiste em um título representativo dos créditos oriundos deste Empréstimo, e a constituição deste não implica em obrigações e/ou custos adicionais ao **DEVEDOR**, fica reservado ao **CREDOR** o direito de alterar toda e qualquer condição referente especificamente à CCI, no todo ou em parte, independente de aviso, concordância ou assinatura do **DEVEDOR**.

Parágrafo Primeiro. Nesse sentido, o **DEVEDOR**, em caráter irrevogável e irreatável, nomeia, neste ato, o **CREDOR** seu bastante procurador, nos termos do artigo 684 do Código Civil, outorgando-lhe poderes para, nos limites máximos permitidos por lei e pelos respectivos atos constitutivos do **DEVEDOR**, praticar e celebrar todos e quaisquer atos necessários ou convenientes, tão somente e a fim de viabilizar a cessão dos direitos creditórios oriundos deste Empréstimo, bem como a CCI que os representa, com poderes para:

(i) praticar qualquer ato, inclusive atos perante órgãos públicos, autoridades governamentais ou quaisquer terceiros, em juízo ou fora dele, necessário à cessão dos direitos creditórios oriundos deste Empréstimo, bem como a CCI que os representa; e

(ii) agir em nome do **DEVEDOR**, no âmbito deste contrato, de forma que possam ser realizados os atos previstos acima, com a finalidade de assegurar seus direitos previstos neste contrato.

Parágrafo Segundo. Neste ato, o **DEVEDOR** autoriza o Senhor Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente a proceder à averbação na matrícula do IMÓVEL de todo e qualquer ato necessário ao aperfeiçoamento e/ou aditamento desta CCI, não sendo necessário, para tanto, a expressa anuência e/ou a assinatura do **DEVEDOR**.

20.8. A negociação e alienação da CCI, pelo **CREDOR** a terceiro pode ser feita por sistema de registro e liquidação financeira de títulos privados devidamente autorizado a funcionar pelo BACEN.

20.9. A cessão do Crédito Imobiliário mediante a negociação da CCI abrange todos os direitos, acessórios e garantias assegurados ao **CREDOR** na forma deste contrato, incluindo a alienação fiduciária constituída sobre o IMÓVEL, englobando também todas as ações e obrigações deste contrato.

20.10. A cessão da CCI será feita por meio dos mecanismos próprios estabelecidos na Lei 10.931/04, cabendo à instituição integrante do sistema de registro e liquidação financeira indicar o titular da CCI quando for o caso, em razão da dispensa de averbação no Registro de Imóveis competente, conforme disposto no §2º do artigo 22 da Lei 10.931/04.

20.11. São de responsabilidade exclusiva do **CREDOR** todas as despesas relativas ao registro e custódia da CCI na Instituição Custodiante, e aquelas referentes à averbação da Emissão da CCI no competente Registro de Imóveis, na matrícula do IMÓVEL, observado que a emissão da CCI e o registro da presente alienação fiduciária, por serem solicitados simultaneamente, deverão ser considerados como ato único para efeito de cobrança de emolumentos, nos termos do §6º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04.

20.12. A quitação do crédito representado pela CCI emitida por este contrato e consequentemente cancelamento da garantia da alienação fiduciária será outorgada pelo respectivo titular da CCI, que na ocasião será o credor do Empréstimo e detentor da CCI, e deverá ser entregue ao **DEVEDOR**, juntamente com uma declaração firmada pela entidade integrante do sistema de registro e liquidação financeiro de títulos privados devidamente autorizado a funcionar pelo BACEN atestando quem é o credor do Empréstimo e atual titular da CCI.

20.13. Fica reservado ao **CREDOR** o direito de ceder ou caucionar a terceiros, no todo ou em parte, os direitos creditórios decorrentes da CCI ora emitida, independente de aviso ou concordância do **DEVEDOR**, substituindo todas as cláusulas deste contrato em favor do cessionário.

20.14. As Partes autorizam o Senhor Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente a proceder aos atos de registro necessários ao aperfeiçoamento da constituição da alienação fiduciária em garantia e da averbação da CCI, observado que a emissão da CCI e o registro da presente alienação fiduciária, por serem solicitados simultaneamente, deverão ser considerados como ato único para efeito de cobrança de emolumentos, nos termos do §6º do artigo 18 da Lei 10.931/04.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: DO MANDATO

21.1. O **DEVEDOR**, em caráter irrevogável, e como condição do negócio, na forma do artigo 684 do Código Civil, nomeia e constitui o **CREDOR** seu bastante procurador, até a solução total da dívida, com amplos, gerais e irrevogáveis poderes para em juízo ou fora dele, para, no caso de desapropriação total ou parcial do IMÓVEL, representa-lo no respectivo processo, recebendo inclusive a primeira citação, receber e dar quitação da indenização correspondente, concordar ou não com o valor de avaliação do IMÓVEL, efetuar levantamento de depósitos judiciais, representá-lo onde mais for necessário, constituir advogados com a cláusula "ad judicia", para agir em qualquer ofício, cartório, juízo, instância ou tribunal, com todos os poderes para o foro em geral, podendo substabelecer o presente no todo ou em parte.

21.2. O **DEVEDOR** constitui também o **CREDOR** seu bastante procurador, com poderes irrevogáveis até a solução da dívida, para representa-lo nas repartições públicas federais, estaduais e municipais, cartórios em geral e de registros imobiliários, autarquias, bancos, companhias de seguro, instituições financeiras em geral, inclusive BACEN e Caixa Econômica Federal e demais entidades públicas ou privadas e sociedades de economia mista, e ainda para assinar escritura de re-ratificação, tudo relacionado com o presente contrato e com a alienação fiduciária constituída sobre o IMÓVEL, nele contida, registros, taxas, desapropriações, recuos ou investiduras, retificações na descrição do IMÓVEL, podendo pagar, receber seguros no caso de sinistro, receber impostos e taxas quando devolvidos pela repartições, passar recibos, dar quitação, requerer, impugnar, concordar, recorrer, desistir, inclusive poderes para registrar e cumprir exigências formuladas pelo cartório de registro de imóveis competente relacionadas ao registro da alienação fiduciária constituída sobre o IMÓVEL e/ou à averbação da CCI na matrícula do IMÓVEL, enfim, praticar todo e qualquer ato necessário ao desempenho desse mandato.

21.3. A outorga da procuração conforme acima não importa na obrigatoriedade do **CREDOR** exercer os poderes correspondentes.

21.4. Caso venha a ocorrer a cessão dos direitos creditórios objeto do presente contrato, os poderes ora constituídos serão substabelecidos aos respectivos cessionários.

21.5. Sendo mais de um **DEVEDOR**, ou ainda acompanhado do respectivo cônjuge, um constitui o outro seu bastante procurador para o fim especial de receber citação, intimação, interpelação, notificações e avisos de cobrança oriundos de processo de execução judicial ou extrajudicial, bem como para representação em re-ratificações, alterações e/ou reformulações contratuais, sendo este mandato outorgado em caráter irrevogável, nos termos do artigo 684 do Código Civil, como condição dos negócios aqui pactuados, até solução final da dívida.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: DO REGISTRO

22.1. Obriga-se o **DEVEDOR** a providenciar o registro do presente contrato e da alienação fiduciária do IMÓVEL, e averbação da CCI na matrícula do IMÓVEL, perante o Registro de Imóveis competente, dentro do prazo previsto na alínea "H" do Item 6 do Quadro Resumo, sob pena de vencimento antecipado do presente contrato nos termos da Cláusula 6.4, independentemente de qualquer notificação prévia ou outra formalidade, hipótese em que não serão devidas quaisquer indenizações ao **DEVEDOR**.

Parágrafo Único. Nesta hipótese, o **DEVEDOR** deverá realizar o pagamento do saldo devedor remanescente ao **CREDOR** em razão do presente contrato, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas contadas da data em que for notificado para tanto, nos termos da Cláusula 6.4, sob pena de sofrer execução específica.

22.2. Sem prejuízo do acima disposto, o **CREDOR**, ou seu cessionário, conforme o caso, poderá apresentar o presente título a registro, obrigando-se o **DEVEDOR**, neste caso, a fornecer todos os documentos em seu poder que se façam necessários à viabilização do registro pretendido, conforme solicitados pelo **CREDOR** ou seu cessionário.

Parágrafo Único. A apresentação do título para registro ou qualquer outra providência nesse sentido que seja adotada pelo **CREDOR** não representará, em hipótese alguma, exoneração ou limitação da responsabilidade assumida do **DEVEDOR** em relação à tempestiva conclusão dos procedimentos de registro da alienação fiduciária e averbação da CCI na matrícula do IMÓVEL.

22.3. Para os fins do quanto disposto nas cláusulas acima, o **DEVEDOR** nomeia e constitui o **CREDOR**, ou seu cessionário, conforme o caso, seu bastante procurador, para os fins específicos de apresentar o pedido de registro perante o cartório de registro de imóveis, bem como para responder eventuais exigências apresentadas pelo cartório, e promover os aditamentos necessários, de forma a realizar o registro da garantia aqui constituída, conferindo-lhe poderes para firmar requerimentos, prestar informações e declarações, inclusive indicar ou atualizar medidas e confrontações, firmar aditivos e re-ratificações a este contrato, podendo, enfim, praticar todos os atos necessários à consumação do registro pretendido, inclusive substabelecer, servindo a presente como mandato.

Parágrafo Único. Este mandato é outorgado em caráter irrevogável e irretirável, nos termos do artigo 684 do Código Civil.

22.4. As partes autorizam desde já o Senhor Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente a proceder, às expensas do **DEVEDOR**, a todas e quaisquer averbações e registros que se tornarem necessários à perfeita e completa efetivação da alienação fiduciária do IMÓVEL.

22.5. Todas as comunicações ou notificações realizadas nos termos deste contrato devem ser sempre realizadas por escrito, para os

endereços descritos nos itens 1, 2, 3, 4 e 5 do Quadro Resumo, inclusive, no caso do **DEVEDOR**, poderá ser realizado no endereço do IMÓVEL, conforme previsto no Item 7 do Quadro Resumo, e poderão ser feitas por qualquer meio de correspondência disponível, incluindo, correios, portadores ou ainda, de forma digital, por meio do envio de correio eletrônico (e-mail).

Parágrafo Primeiro. As comunicações serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços descritos nos itens 1, 2, 3, 4 e 5 do Quadro Resumo.

Parágrafo Segundo. As comunicações realizadas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).

Parágrafo Terceiro. A alteração de qualquer dos endereços deverá ser comunicada às demais partes pela parte que tiver seu endereço alterado.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA: DAS OBRIGAÇÕES

23.1. O **DEVEDOR** se obriga a comunicar ao CREDOR:

- a) qualquer mudança de seu estado civil (se pessoa física);
- b) qualquer mudança de tipo societário, ou fusão, cisão e incorporação (se pessoa jurídica);
- c) qualquer turbacão de sua posse sobre o IMÓVEL; e
- d) manter seu endereço de correspondência atualizado.

23.2. O **DEVEDOR** se obriga, ainda, a pagar todas as despesas decorrentes do presente negócio, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da Municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e as demais que se lhe seguirem, inclusive aquelas relativas a emolumentos e custas do Cartório de Registro de Imóveis, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação, que venha a ser cobrado ou criado, mesmo que o pagamento caiba, por lei ou convenção, ao CREDOR.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA: DAS DECLARAÇÕES

24.1. O **DEVEDOR** declara que:

- a) recebeu previamente a minuta deste contrato para seu prévio exame;
- b) os termos deste contrato são de sua inteira compreensão e alcance, não restando nenhuma dúvida sobre qualquer de suas cláusulas;
- c) as obrigações em dinheiro ora assumidas estão de acordo com sua capacidade econômico financeira, estando ele, **DEVEDOR**, em condições de honrá-las;
- d) são verdadeiras as informações sobre sua identidade, estado civil, nacionalidade, profissão, endereço, cadastro fiscal e econômico-financeiro, estando plenamente ciente e de acordo que perderá o direito a indenização decorrente do seguro caso tenha ocorrido omissão de quaisquer informações que possam ter influenciado na aceitação da proposta pela seguradora, conforme previsto no artigo 766 do Código Civil;
- e) a nomeação da Instituição no Item 12 do Preâmbulo deste contrato é feita única e exclusivamente para atendimento das disposições do §4º do artigo 18 da Lei 10.931/04, de modo que tal nomeação decorre desta obrigatoriedade legal por conta da emissão de Cédula de Crédito Imobiliário escritural feita neste contrato;
- f) a Instituição Custodiante será apenas responsável pela custódia e registro da Cédula de Crédito Imobiliário e não figurará, em qualquer hipótese, como credora do Empréstimo decorrente deste contrato, não tendo, portanto, qualquer responsabilidade ou obrigação decorrente do Empréstimo ora contratado;
- g) toda e qualquer negociação, pagamento e quitação das parcelas e/ou saldo devedor deste Empréstimo devem ser tratados diretamente com o **CREDOR** ou seu eventual cessionário, sendo a Instituição Custodiante parte estranha à relação creditícia deste contrato;
- h) tomou ciência prévia do custo efetivo total (CET) da operação contratada, estando ciente que o valor das parcelas de juros e da prestação mensal descritas no Item 6 do Preâmbulo, constituem meras estimativas. Os valores efetivamente devidos apenas poderão ser calculados após o reajuste monetário do saldo devedor, a ser realizado na forma deste contrato;
- i) lhe foram apresentadas 2 (duas) opções de apólice para cada tipo de seguro para contratação;
- j) está ciente de que se a qualquer tempo for verificado que as declarações aqui prestadas não sejam verdadeiras, o contrato terá seu vencimento antecipado e a dívida contraída com todos os seus acréscimos e acessórios, será imediatamente exigida, sob pena de execução judicial ou extrajudicial;

k) recebeu esclarecimentos acerca da Tarifa de Cadastro, cobrada pelo **CREDOR** para a confecção do cadastro do **DEVEDOR**, que inclui a realização de pesquisa junto aos órgãos de proteção ao crédito, base de dados e informações cadastrais, para análise e tratamento dos dados necessários ao início do relacionamento desta operação de crédito, sendo que a confecção do cadastro, a realização destas pesquisas e a cobrança da Tarifa de Cadastro foram devidamente autorizadas pelo **DEVEDOR**; e

l) está ciente e de acordo com o seguinte: qualquer litígio ou questionamento, judicial ou extrajudicial, que possa vir a ser ajuizado, deverá ser ajuizado em face daquele que for cessionário e detentor da CCI na data do ajuizamento do litígio ou questionamento, restando exonerada a QI SCD de qualquer responsabilidade decorrente do presente contrato após a cessão deste contrato para terceiro;

m) o **DEVEDOR**, se pessoa jurídica, está em situação de regularidade perante o Ministério do Trabalho e Emprego, comprovada com a entrega da Relação Anual de Informações Sociais - RAIS, ou quando for o caso, declaração dos Devedores de que foram inseridas no Sistema de Escrituração Digital das Obrigações Fiscais, Previdenciárias e Trabalhistas – eSocial;

n) o **DEVEDOR**, se pessoa jurídica, está em situação de regularidade perante o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, comprovada com a entrega de Certificado de Regularidade expedido pela Caixa Econômica Federal;

o) o **DEVEDOR**, se aplicável, possui certidões comprobatórias de regularidade com os tributos federais e com a dívida ativa da União, inclusive contribuições previdenciárias, sendo aceitas para estes fins, certidões positivas com efeito de negativas;

p) o **DEVEDOR** apresentou prova de inexistência de débitos judiciais decorrentes de processos judiciais da Justiça do Trabalho transitada em julgado, mediante a apresentação de certidão negativa, nos termos da Consolidação das Leis do Trabalho;

q) o **DEVEDOR** cumpre(m) normas, regulamentos e padrões de proteção ambiental, à saúde e à segurança do trabalho, tais como previstos na legislação brasileira em vigor;

r) o **DEVEDOR** não está descumprindo embargo de atividade nos termos do art. 11, I do Decreto nº 6.321, de 21 de dezembro de 2007 c/c art. 16, § 1º e § 2º, e art. 17 do Decreto nº 6.514, de 22 de julho de 2008, bem como não ter sido notificada de qualquer sanção restritiva de direito, nos termos dos incisos I, II, IV e V do art. 20, do citado Decreto nº 6.514;

s) inexistente, contra si e seus dirigentes (se pessoa jurídica), decisão administrativa final sancionadora, exarada por autoridade ou Órgão competente, em razão da prática de atos que importem discriminação de raça ou de gênero, trabalho infantil e trabalho escravo, e/ou sentença condenatória transitada em julgado, proferida em decorrência dos referidos atos, ou ainda, de outros que caracterizem assédio moral ou sexual, ou que importem crime contra o meio ambiente;

t) que não há Deputado(a) Federal, nem Senador(a) diplomado(a) ou empossado(a), exercendo função remunerada ou entre seus proprietários, controladores ou diretores, não se configurando as vedações previstas no artigo 54, incisos I e II da Constituição Federal;

u) o **DEVEDOR** não se encontra(m) em situação de inadimplência perante o Sistema BNDES;

v) o **DEVEDOR** cumpre as leis, regulamentos e políticas anticorrupção, bem como as determinações e regras emanadas por qualquer Órgão ou entidade, nacional ou estrangeiro, a que esteja sujeita por obrigação legal ou contratual, que tenham por finalidade coibir ou prevenir práticas corruptas, despesas ilegais relacionadas à atividade política, atos lesivos, infrações ou crimes contra a ordem econômica ou tributária, o sistema financeiro, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, terrorismo ou financiamento ao terrorismo, previstos na legislação nacional e/ou estrangeira aplicável.

24.2. O **DEVEDOR**, ainda, declara expressamente, em atenção ao quanto disposto na Lei 7.433/85, e o Decreto 93.240/86, em especial aos incisos II, IV e §3º do artigo 1º deste e, para os fins do disposto no parágrafo único do artigo 4º, da Lei 4.591/64, que o IMÓVEL se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus pessoais ou reais, judiciais ou extrajudiciais, e, sob responsabilidade civil e criminal, que desconhece a existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao IMÓVEL ou que possam sobre ele recair ou, ainda, de outros ônus reais sobre ele incidentes.

24.3. O **DEVEDOR**, se pessoa física, declara, por fim, como alienante, em caráter fiduciário, que:

a) não está sujeito às contribuições relacionadas ao Instituto Nacional do Seguro Social (INSS), sendo certo que a Certidão Negativa de Débitos Tributários da Receita Federal não indicará o **DEVEDOR** como contribuinte do referido órgão; e

b) se solteiro, viúvo, divorciado ou separado judicialmente, declara, sob responsabilidade civil e criminal, que o IMÓVEL aqui objetivado não foi adquirido na constância de união estável prevista na Lei 9.278/96 e no Código Civil, razão pela qual é seu único e exclusivo proprietário.

Parágrafo Único. Não se verificando a hipótese da alínea "b" da cláusula acima, comparece, neste ato, a(o) companheiro(a) do **DEVEDOR**, qualificando(a) no Quadro Resumo, com quem vive em regime de união estável, dando sua integral anuência à alienação fiduciária em garantia, sem tal concordância tenha qualquer reflexo de caráter registrado, pois não infringidos os princípios da especialidade subjetiva e da continuidade.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA: DO INCONTROVERSO

25.1. O **DEVEDOR** tem ciência que, de acordo com o art. 50 da Lei 10.931/04, são devidos os pagamentos das parcelas não controvertidas, mesmo na hipótese de proposição de algum procedimento judicial, nos vencimentos estabelecidos no presente contrato,

sendo o seu inadimplemento causa para a execução da dívida, na forma da Cláusula Décima.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA:
DA MANUTENÇÃO DO IMÓVEL

26.1. O **DEVEDOR** tem ciência, ainda, de que são de sua responsabilidade os pagamentos dos impostos, taxas, cotas condominiais, bem assim, todos os demais encargos relacionados ao IMÓVEL e de que, nos termos do art. 49 da Lei 10.931/04, em caso de ação judicial relativa ao presente negócio, o juiz poderá cassar liminar ou decisão antecipatória de mérito que eventualmente tenha deferido, caso o **DEVEDOR** não pague tempestivamente tais impostos, taxas e demais encargos.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA:
DOS IMPOSTOS, TAXAS E CONTRIBUIÇÕES

27.1. Todos os impostos, taxas e contribuições sobre o crédito aberto em favor do **DEVEDOR**, correm por conta do **DEVEDOR**.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OITAVA:
DA DESAPROPRIAÇÃO E INDENIZAÇÃO

28.1. Na hipótese de desapropriação total ou parcial do IMÓVEL, não havendo a possibilidade ou não sendo aceita a substituição do IMÓVEL dado em garantia pelo **DEVEDOR**, o **CREDOR**, como proprietário, ainda que em caráter resolúvel, será o único e exclusivo beneficiário da indenização paga pelo poder desapropriante.

28.2. Se, no dia de seu recebimento pelo **CREDOR**, a indenização for:

- a) superior ao valor da dívida, tal como definida neste contrato para fins do leilão extrajudicial, a importância que sobrar será entregue ao **DEVEDOR**; e
- b) inferior ao valor da dívida, tal como definida neste contrato para fins do leilão público ou extrajudicial, o **CREDOR** receberá do **DEVEDOR** a diferença correspondente.

CLÁUSULA VIGÉSIMA NONA:
DO CUSTO EFETIVO TOTAL

29.1. Foram considerados para o cálculo do Custo Efetivo Total – CET, mencionado na alínea “f” do Item 6 do Quadro Resumo, os fluxos referentes às liberações e aos pagamentos previstos, incluindo as taxas efetivas de juros dessa operação, as despesas da alínea “a.1” do Item 6 do Quadro Resumo, o IOF, os prêmios de seguro de Cobertura de Morte e Invalidez Permanente e de cobertura de Danos Físicos do IMÓVEL e a Taxa Mensal de Administração do Crédito.

29.2. Declara o **DEVEDOR** ter recebido previamente cópia da planilha utilizada para cálculo do CET, bem como declara estar ciente dos fluxos considerados no cálculo do CET, acima mencionado, e ter recebido todos os esclarecimentos necessários referentes à natureza desta taxa, bem como as condições vigentes nesta data.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA:
DOS SISTEMAS POSITIVOS E NEGATIVOS DE CRÉDITO

30.1. O **DEVEDOR** autoriza, em caráter irrevogável e irretratável, ao **CREDOR**, seu sucessor ou seu cessionário, conforme o caso:

- (a) trocar informações cadastrais, de créditos e débitos com sistemas positivos e negativos de crédito, tais como SERASA, SPC e Boa Vista;
- (b) consultar, a qualquer tempo, todas as suas informações constantes do Sistema de Informações de Crédito (SCR) e do Sistema Integrado de Registro de Operações de Câmbio (PCAM 415) geridos pelo Banco Central do Brasil (BACEN); e
- (c) fornecer ao BACEN quaisquer informações solicitadas, inclusive para inserção no SCR.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMEIRA:
DA OUVIDORIA

31.1. Para atendimento de eventuais reclamações e/ou sugestões decorrentes exclusivamente do Empréstimo ora contratado ou para solução de eventuais conflitos relacionados a este contrato, o **CREDOR** coloca à disposição do **DEVEDOR** o telefone de sua Ouvidoria citado no Item 1 do Quadro Resumo.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA:
DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

32.1. O **DEVEDOR** declara ciência de que os recursos ora contratados possuem livre destinação, sendo utilizados em benefício familiar direto ou indireto, e de que oferece o IMÓVEL descrito no Item 7 do Quadro Resumo em garantia, de livre e espontânea vontade, conhecendo todas as implicações de referido ato, inclusive notadamente as previstas nos incisos III e V do artigo 3º da Lei 8.009/90, que preveem a renúncia ao benefício de bem de família aplicável ao IMÓVEL.

32.2. Caso o IMÓVEL esteja ocupado por terceiro, o **DEVEDOR** assume o compromisso de:

- (i) comunicar os ocupantes do IMÓVEL sobre a realização da presente operação;
- (ii) alterar sobre a impossibilidade de alegação da qualificação de bem de família ao IMÓVEL; e
- (iii) dar ciência sobre as condições do presente Empréstimo.

32.3. O **DEVEDOR** expressamente declara e compromete-se que não destinará os recursos que obtiver por conta deste contrato a atividades, ou de algum modo favorece-las, que – seja por sua natureza ou finalidade – sejam consideradas ilícitas em nosso ordenamento jurídico, a exemplo mas sem limitar-se a, trabalho análogo a escravidão, uso de trabalho infantil, exploração sexual, tráfico de entorpecentes, danos ao meio ambiente, etc.

32.4. O **DEVEDOR** igualmente declara estar ciente e nada ter a opor que, se evidenciado a inobservância ao compromisso aqui disposto, ou seja, se verificada a destinação de recursos para atividades ilícitas – ou se favorecidas estas com tais recursos –, lhe serão suspensos os repassados de eventual valores pendentes que faça jus por conta deste contrato, sem prejuízo de lhe serem aplicadas as demais penalidades legais previstas neste contrato e de responder civil e criminalmente, perante às autoridades competentes.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCEIRA: DO INTERVENIENTE QUITANTE

33.1. Na hipótese de haver a participação do INTERVENIENTE QUITANTE: o **DEVEDOR** possui dívida assumida perante o INTERVENIENTE QUITANTE, nos termos do Item 10 do Quadro Resumo, e pretende quitar a referida dívida para contrair um novo empréstimo com garantia real imobiliária junto ao CREDOR.

33.2. Mediante o recebimento do valor constante da alínea “a.4.” do Item 6 do Quadro Resumo, que será liberado diretamente do **CREDOR**, por meio da Custodiante da Conta da Operação, ao INTERVENIENTE QUITANTE, este último autorizará por meio de Termo de Quitação o cancelamento do gravame que recai sobre o IMÓVEL descrito e caracterizado no Item 7 do Quadro Resumo.

33.3. Uma vez quitada a dívida do **DEVEDOR** junto ao INTERVENIENTE QUITANTE, conforme mencionado no Item 10 do Quadro Resumo, e estando o IMÓVEL liberado do gravame que antes recaía sobre ele, o **DEVEDOR**, na qualidade de proprietário do IMÓVEL e, à sua conveniência, dispondo do IMÓVEL oferece-o como garantia imobiliária para obter um novo empréstimo junto ao **CREDOR**, obrigando-se a constituir a alienação fiduciária em garantia do cumprimento de suas obrigações frente ao **CREDOR** em ato concomitante à liberação do gravame até então existente a favor do INTERVENIENTE QUITANTE.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUARTA: DA OBRIGAÇÃO SOLIDÁRIA DO DEVEDOR E GARANTIDOR FIDUCIANTE

34.1. Figurando no Quadro Resumo mais de um **DEVEDOR** e ou GARANTIDOR FIDUCIANTE, todos declaram-se solidariamente responsáveis por todas as obrigações assumidas perante o **CREDOR** e, mútua e reciprocamente, se constituem procuradores um do outro, conferindo-se poderes especiais para receber citações, intimações e interpelações de qualquer procedimento, judicial ou extrajudicial, decorrente do presente contrato, de modo que, realizada a citação ou intimação na pessoa de qualquer um deles, estará completo o quadro citatório.

34.2. Na forma do artigo 264 e seguintes do Código Civil, o **DEVEDOR** e o GARANTIDOR FIDUCIANTE declaram que:

- (i) são principais pagadores, coobrigados e solidariamente responsáveis pela totalidade das obrigações assumidas pelo **DEVEDOR**; e
- (ii) renunciam a qualquer benefício de ordem ou divisão, sem exceção, em especial ao previsto no artigo 827 do Código Civil, sendo a garantia prestada em caráter irrevogável e irretratável, não comportando exoneração em nenhuma hipótese, perdurando até final liquidação de todas as obrigações assumidas pelo **DEVEDOR**.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA: DO FIADOR

35.1. O FIADOR, descrito no Item 5 do Quadro Resumo, declara-se solidariamente responsável pelas obrigações assumidas pelo **DEVEDOR** perante o **CREDOR**, na proporção descrita no Item 5 do Quadro Resumo.

35.2. O FIADOR e o **DEVEDOR** se constituem procuradores um do outro, conferindo-se poderes especiais para receber citações, intimações e interpelações de qualquer procedimento, judicial ou extrajudicial, decorrente do presente contrato, de modo que, realizada a citação ou intimação na pessoa de qualquer um deles, estará completo o quadro citatório.

35.3. Na forma do artigo 264 e seguintes do Código Civil, o FIADOR declara que:

- (i) é principal pagador, coobrigado e solidariamente responsável pela totalidade das obrigações assumidas pelo **DEVEDOR**; e

(ii) renuncia a qualquer benefício de ordem ou divisão, sem exceção, em especial ao previsto no artigo 827 do Código Civil, sendo a garantia prestada em caráter irrevogável e irretroatável, não comportando exoneração em nenhuma hipótese, perdurando até final liquidação de todas as obrigações assumidas pelo **DEVEDOR**.

35.4. O **DEVEDOR** obriga-se, anualmente, a comprovar a idoneidade financeira do FIADOR ou dos que vierem a substituí-lo, por meio da demonstração e entrega ao **CREDOR** de certidões atualizadas expedidas pelos competentes Cartórios de Registro de Imóveis e de serviços de cadastro de proteção ao crédito, capazes de comprovar que o FIADOR é idôneo financeiramente, proprietário de bens livres e desembaraçados de quaisquer gravames suficientes a garantir as obrigações assumidas por este contrato.

Parágrafo Único. Em caso de inadimplemento da obrigação supra estabelecida, poderá o **CREDOR** obter as referidas certidões e cobrar o custo, incluído eventuais honorários de profissional liberal, do **DEVEDOR**.

35.5. O FIADOR, devidamente qualificado no Quadro Resumo deste contrato, declara conhecer integralmente as disposições deste contrato e de todos os demais instrumentos que compõem a relação creditícia.

35.6. Nos casos de morte, insolvência, incapacidade, falência, recuperação judicial, mudança de domicílio ou exoneração aceita do FIADOR, sob pena de infração contratual, o **DEVEDOR** se obriga a dar substituto idôneo, dentro do prazo de 30 (trinta) dias do evento, ficando a aceitação do substituto indicado ao exclusivo critério do **CREDOR**, que não estará obrigado a justificar a eventual recusa, hipótese em que, se ocorrer, o **DEVEDOR** deverá providenciar a indicação de outro(s) no prazo de 30 (trinta) dias, contados da ciência da recusa.

35.7. Sob pena de responder civil e criminalmente pela falsa afirmação, o FIADOR qualificado no Item 5 do Quadro Resumo deste contrato que declare o estado civil de solteiro, viúvo, separado ou divorciado, confirma o referido estado civil e declara expressamente que não mantém união estável capaz de tornar a fiança prestada sujeita a anulabilidade em razão de ausência de outorga uxória.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEXTA: DO COMPROMISSO COM A LEI ANTICORRUPÇÃO

36.1. As Partes se comprometem a não oferecer, dar ou se comprometer a dar a quem quer que seja, facilitar, aceitar ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, por conta própria ou através de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie que constituam prática ilegal ou de corrupção de acordo com a legislação pátria, em especial à luz da Lei nº. 12.846, de 1º de agosto de 2013 - Lei Anticorrupção, quanto ao objeto deste contrato e sua execução, devendo orientar, ainda, que seus prepostos de forma geral, associados e funcionários ajam da mesma forma.

36.2. As Partes garantem, ainda, que nenhuma parte de suas respectivas receitas ou benefícios decorrentes deste Contrato é, foi ou será, direta ou indiretamente, prometida, oferecida ou dada a qualquer Agente Público ou a terceiro a ele relacionado, para o propósito de, visando obter negócios, vantagens ou benefícios: (a) influenciar qualquer ato ou decisão do Agente Público no exercício de sua atividade funcional; ou (b) induzir o Agente Público a omitir ou praticar atos de ofício contra disposição legal ou contra o interesse público.

Parágrafo Único. Para os fins deste Contrato, Agente Público significa qualquer dirigente de partido político, seus empregados ou outras pessoas que atuem em nome de um partido político ou candidato a cargo público, bem como qualquer pessoa que exerça, ainda que transitoriamente, por eleição, nomeação, designação, contratação ou qualquer outra forma de investidura ou vínculo, mandato, cargo, emprego ou função em: (i) órgão da administração direta, indireta ou fundacional de qualquer dos poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Municípios, de Território, de empresa incorporada ao patrimônio público ou de entidade para cuja criação ou custeio o erário haja concorrido ou concorra com mais de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio ou da receita anual; (ii) entidade para cuja criação ou custeio o erário concorra com menos de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio ou da receita anual; (iii) órgãos, entidades estatais ou em representações diplomáticas de país estrangeiro; (iv) pessoas jurídicas controladas, direta ou indiretamente, pelo poder público de país estrangeiro; ou (v) em organizações públicas internacionais.

36.3. As PARTES declaram que tem ciência que qualquer atividade que viole a Lei Anticorrupção é proibida e que conhecem as consequências possíveis de tal violação.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SÉTIMA: DA PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS

37.1. De modo a garantir a conformidade com a Lei nº 13.709/18 ("Lei Geral de Proteção de Dados" ou "LGPD", as Partes ajustam os seguintes termos:

o **CREDOR**, seus sucessores e/ou cessionários, na qualidade de responsável pelas atividades de tratamento de dados, se compromete a observar plenamente os princípios e requisitos para tratamento de dados pessoais previstos na Lei nº 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados), bem como em eventuais ordenamentos que venham a substituí-los ou complementá-los;

o **CREDOR**, seus sucessores e/ou cessionários, independentemente de consentimento do **DEVEDOR**, poderá realizar o tratamento de dados pessoais nas hipóteses autorizadas pela LGPD, em especial, para o cumprimento de obrigação legal ou regulatória, e a execução do Contrato ou de procedimentos preliminares relacionados ao presente Contrato, bem como para o exercício regular de direitos em processos judiciais, administrativos ou arbitrais;

o **DEVEDOR** declara ciência de que eventual solicitação sobre quaisquer dos direitos previstos no art. 18 da LGPD, deverá ser realizada para o **CREDOR** dos direitos e obrigações do presente Contrato no momento da requisição.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA OITAVA:
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

38.1. As obrigações previstas neste contrato são desde logo reputadas pelas partes como líquidas, certas e exigíveis, constituindo este contrato título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil.

38.2. As condições ajustadas para o pagamento parcelado do saldo devedor e a alienação fiduciária do IMÓVEL seguem rigorosamente o que dispõe a Lei 9.514/97.

38.3. A alienação fiduciária constituída sobre o IMÓVEL, a emissão de CCI, bem como a eventual cessão do crédito e securitização, acima referidas, são instrumentos coligados.

38.4. A tolerância por qualquer dos contratantes quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra parte no cumprimento das obrigações ajustadas neste contrato, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

38.5. É condição essencial deste contrato, não só o pagamento integral do saldo devedor reajustado, mas também o cumprimento das demais obrigações relativas a este contrato ou à manutenção do IMÓVEL, entre elas as de pagar, no vencimento, os encargos fiscais, eventuais quotas condominiais relativas ao IMÓVEL, inclusive penalidades emolumentos e respectivas multas, juros e quaisquer outros encargos a que estiver sujeito o **DEVEDOR**, bem como ressarcir ao **CREDOR** esses pagamentos nas hipóteses em que esta os tenha efetivado em lugar do **DEVEDOR**, convencionando as partes que aos valores desses ressarcimentos aplicar-se-ão reajuste monetário, juros e multa com base nos índices, taxas e critérios aqui estipulados para reajuste do preço e para a hipótese de mora.

Parágrafo Primeiro. O disposto no caput prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

Parágrafo Segundo. A ocorrência de uma ou mais hipóteses supra referidas não importará em precedente, novação ou modificação de quaisquer estipulações deste contrato, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

38.6. As obrigações constituídas por este contrato são extensivas e obrigatórias aos herdeiros, sucessores e cessionários ou promitentes cessionários dos contratantes, ficando, desde já, autorizados todos registros, averbações e cancelamentos que forem necessários perante o Registro de Imóveis competente.

38.7. As Partes declaram e estabelecem, na forma do que dispõe o artigo 393 do Código Civil, que o **DEVEDOR** está ciente e se obriga, para todos os efeitos e fins de direito, por quaisquer situações decorrentes de caso fortuito ou força maior que acontecerem durante o período de vigência do presente contrato e enquanto as obrigações do **DEVEDOR** não forem quitadas integralmente, renunciando expressamente a qualquer direito presente ou futuro de invoca-los em seu favor, seja para suspender qualquer uma das obrigações já assumidas no contrato, seja para se exonerar dos efeitos de eventual inadimplemento contratual.

38.8. As Partes concordam que, nos termos da "Declaração de Direitos de Liberdade Econômica", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, bem como da Medida Provisória nº 2.200-2/2001, este instrumento poderá ser firmado de maneira digital por todos os seus signatários. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio de sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa) de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento.

38.9. Fica eleito o foro da Capital de São Paulo, para que nele sejam dirimidas todas e quaisquer questões, dúvidas ou pendências oriundas do presente, respondendo a parte julgada vencida pelas custas e honorários de advogado da parte vencedora.

E assim por estarem as partes justas e contratadas, assinam o presente instrumento em formato eletrônico, em conjunto com 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas.

São Paulo, 19 de Fevereiro de 2024.

QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.
CREDOR/FIDUCIÁRIO

KEZIA CLAUDINO ARAGAO
PRIMEIRO(A) DEVEDOR/FIDUCIANTE

VALMIR SILVA DE MAGALHAES
SEGUNDO(A) DEVEDOR/FIDUCIANTE

Testemunhas:

Nome:
RG nº:
CPF/MF nº:

Nome:
RG nº:
CPF/MF nº:



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: R9W7M-MPQFY-5RAC5-TTBXR

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Valmir Silva De Magalhaes - 71432698168 (CPF 714.326.981-68)

Kezia Claudino Aragao - 94584028168 (CPF 945.840.281-68)

Sacha Vincent Felix Aprile - 35353166850 (CPF 353.531.668-50)

Ana Laura Colombi - 02580455230 (CPF 025.804.552-30)

QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A. - 32402502000135 - 2 assinaturas de
ROBERTO AMARAL DANTAS JUNIOR 400.516.238-03 ou Marcelo Buosi Martins
380.261.198-51

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/R9W7M-MPQFY-5RAC5-TTBXR>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>