



1º Traslado do Livro nº 1527 - Fls 93/104

ESCRITURA PÚBLICA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

FIDUCIANTE/DEVEDORA: PORTO FINO MÁQUINAS LTDA

CREDORA FIDUCIÁRIA: ALUMNI INVESTIMENTOS S/A

DEVEDORA: CIFARMA CIENTIFICA FARMACÊUTICA LTDA.

RESPONSÁVEIS SOLIDÁRIOS: MARINHO PEREIRA BRAGA e SÔNIA SILVEIRA BRAGA.

LOCAL E DATA: SAIBAM quantos esta pública escritura virem que **aos vinte e um dias do mês de agosto, do ano de dois mil e vinte e cinco (21/08/2025)**, nesta cidade e comarca de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, perante mim, escrevente autorizado, compareceram as partes entre si, justas e contratadas, a saber: **1) PARTES NO ATO: 1.1)** de um lado, como **FIDUCIANTE/DEVEDORA: PORTO FINO MÁQUINAS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ 55.693.131/0001-93, com endereço na Rua P 25, Quadra P-89, Lote 44/45, andar 01, Sala 01, nº 931, Setor dos Funcionários, CEP 74543-395, na cidade de Goiânia/GO, com sua 2ª Alteração contratual datada de 07/10/2024, já arquivada nestas notas sob nº 1651/2024, neste ato representada por sua sócia administradora: **CRISLAINE VIEIRA DOS SANTOS FREITAS**, brasileira, solteira, maior, empresária, portadora da cédula de identidade RG nº 5113342 SPTC-GOE e do CPF sob nº 021.466.431-70, residente e domiciliada à Rua B6A, nº.553, Parque das Laranjeiras, Goiânia-GO, CEP 74.855-110, endereço eletrônico: crisfreitasgo@gmail.com; de outro lado, como **1.2- CREDORA FIDUCIÁRIA: 1.2.1- ALUMNI INVESTIMENTOS S/A**, inscrita no CNPJ sob nº 48.818.746/0001-33, NIRE 35300605390, com sede nesta cidade, na Rua Paschoal Bardaro, nº 1075, sala 82, Jardim Botânico, CEP 14021-655, conforme última alteração do Estatuto Social datado de 24/12/2024 e Ata de Assembleia Geral Extraordinária e Consolidação do Estatuto Social, datada de 07/10/2024, registrada na JUCESP sob o nº 468.326/24-8, em 23/12/2024, as quais já estão arquivadas nestas notas, sob o nº **1058/2025**, conjuntamente com a ficha cadastral simplificada e o Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral (CNPJ) emitido pelo "site" da Receita Federal, representada



neste ato por seus diretores: **FABIANO VITAL GUERRA**, brasileiro, empresário, casado, RG nº 24.162.113 SSP/SP, CPF nº 162.070.818-38; e **FLÁVIA SHIZUKO NAKAU MURATA FRANDOLOSO**, brasileira, casada, administradora, portadora da cédula de identidade RG nº 26.334.769-2-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 218.672.528-21; ambos residentes e domiciliados nesta cidade, com endereço profissional acima mencionado, e-mail fabiano.guerra@alumnigroup.com.br e flavia@alumnigroup.com.br; como **1.3) DEVEDORES:**

1.3.1- CIFARMA CIENTIFICA FARMACÊUTICA LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 17.562.075/0001-69, com seu contrato social datado de 02/06/2025, o qual fica arquivado nestas notas sob o nº **1077/2025**, com sede na Rodovia BR-153, km 5,5, s/n, sentido Goiânia a Anápolis à direita, Bairro Jardim Guanabara, CEP 74.675-090, representada por **SÔNIA SILVEIRA BRAGA**, brasileira, casada em comunhão universal de bens, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG-SSP-GO nº 727.668 e inscrita no CPF sob o nº 147.742.751-15, nascida em Anápolis-GO, em 10/06/1959, residente e domiciliada em Goiânia, Estado de Goiás, à Rua T-62, nº 755, Apto. 400, Edifício Quebec, Setor Bueno, CEP 74.223-180, endereço eletrônico: sonia@cifarma.com.br; e ainda, como **1.4- RESPONSÁVEIS**

SOLIDÁRIOS: 1.4.1- MARINHO PEREIRA BRAGA brasileiro, casado em comunhão universal de bens, empresário, nascido em Rio Manso-MG, em 04/05/1952, portador da Cédula de Identidade RG-SSP-MG nº M-649.020 e inscrito no CPF sob o nº 155.470.436-72, residente e domiciliado em Goiânia, Estado de Goiás, à Rua T-62, nº 755, Apto. 400, Edifício Quebec, Setor Bueno, CEP 74.223-180, endereço eletrônico: marinho@cifarma.com.br; e **1.4.3- SÔNIA SILVEIRA BRAGA**, acima qualificada. Os presentes identificados e qualificados como os próprios, de conformidade com os documentos apresentados e mencionados. E, pelas partes, foi uniforme e sucessivamente dito que, por este instrumento, tem justo e contratado e nos termos das cláusulas que se seguem, o seguinte: **2) DO VALOR DO CRÉDITO E DA GARANTIA: 2.1)**

O crédito garantido pela presente escritura corresponde à **20ª emissão de notas comerciais, série única, para colocação privada, da CIFARMA CIENTÍFICA FARMACÊUTICA LTDA.** em recuperação judicial, no valor de R\$ 3.767.183,56 (três milhões, setecentos e sessenta e sete mil, cento e oitenta e três reais e cinquenta e seis centavos). **2.2)** Em garantia do Crédito concedido, a **FIDUCIANTE/DEVEDORA** ofereceu em alienação fiduciária, o imóvel abaixo descrito e caracterizado, de sua propriedade, livre e desembaraçado de todo e qualquer ônus fiscal, pessoal e real, encargo, dívida ou responsabilidade, tal como hipotecas de quaisquer espécies, penhoras, tributos (impostos, taxas, etc.), servidão, foro, aluguel, entre outros, com exceção dos ônus mencionados abaixo: **2.2.1- ÁREA REMANESCENTE do imóvel objeto da matrícula 2.348, com 19,3600 ha (dezenove hectares e trinta e seis ares), equivalentes a 04 (quatro) Alqueires, designada de PARTE DA FAZENDA BURITI (REMANESCENTE),**



têm os seguintes limites e confrontações: "Inicia-se no vértice denominado M1 (N=8.164.593,000m e E=616.752,00m), com azimute de 193°21'22" e distância de 459,92m, até o vértice M2 (N=8.164.409,60/E=616.641,48); deste, com azimute de 267°34'31" e distância de 88,59m até o vértice M3 (N=8.164.409,60/E=616.552,89), confrontando com ANTIGA ESTRADA DE RODAGEM PARA PALMEIRAS DE GOIÁS; deste, com azimute e distância de 250°00'00" e 502,08m, até o vértice M4 (N=8.164.268,54/E=616.096,17), confrontando com ANTIGA ESTRADA DE RODAGEM PARA PALMEIRAS DE GOIÁS; deste, com azimute e distância de 173°59'39" e 1.082,02m, até o vértice M5 (N=8.163.215,00/E=616.198,31), confrontando com ANTIGA ESTRADA DE RODAGEM PARA PALMEIRAS DE GOIÁS; deste, com azimute e distância de 172°07'32" e 170,00m, até o vértice M6 (N=8.163.045,00/E=616.217,45), confrontando com HÉLIO PEREIRA DE OLIVEIRA; deste, com azimute e distância de 251°33'54" e 752,62m, até o vértice M8 (N=8.164.309,48/E=615.944,18); 290,27m, até o início desta descrição, no vértice M1.", devidamente descrita a caracterizada na **matrícula nº 2.348** do Oficial de Registro de Imóveis de Nazaré/GO. **ORIGEM:** Havido por força do R.19/2.348. Cadastros fiscais respectivamente: no **INCRA**, conforme Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 2024, sob número 68660846259, em nome de Christiano de Aguiar Teixeira, código do imóvel: **930.377.002.356-0**; Área total (ha): 19,3600; Classificação Fundiária: Pequena Propriedade Produtiva; Módulo Rural do Imóvel (ha): 51,2777; Nº Módulos Rurais: 0,36; Módulo Fiscal (ha): 22,0000; Nº Módulos Fiscais: 00,8800; FMP (ha): 2,00; e na **RECEITA FEDERAL DO BRASIL** sob o código **NIRF. 5.937.246-0** (19,3ha), consoante o Recibo de Entrega da Declaração do Imposto Sobre a Propriedade Territorial Rural do exercício de 2024, Valor Total do Imóvel: R\$ 740.000,00. **3) DA FORMA DE CONCESSÃO DO CRÉDITO E SEU PAGAMENTO:** **3.1)** O valor objeto desta alienação fiduciária decorre da **20ª emissão de notas comerciais, série única, para colocação privada, da CIFARMA CIENTÍFICA FARMACÊUTICA LTDA.** em recuperação judicial, no valor de **R\$ 3.767.183,56 (três milhões, setecentos e sessenta e sete mil, cento e oitenta e três reais e cinquenta e seis centavos)**. O pagamento da Nota Comercial será realizado em 7 (sete) parcelas iguais de R\$ 594.585,13, os vencimentos das parcelas foram datados para os dias 29/08/25, 30/09/25, 31/10/25, 28/11/25, 30/12/25, 30/01/26 e 27/02/26, a taxa de juros é no valor de 2,200% ao mês e o custo efetivo total é de 2,5562% ao mês. O prazo da alienação tem início na data de hoje (21/08/2025) e o término mediante o pagamento integral da dívida. **4) DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA:** Em garantia de todas as obrigações assumidas no instrumento particular acima mencionado, a **FIDUCIANTE/DEVEDORA**, na forma preconizada pelo art. 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97, aliena fiduciariamente em favor da **CREDORA FIDUCIÁRIA** a propriedade resolúvel do imóvel



descrito e caracterizado no item **"2.2.1"** correspondendo ao imóvel o valor total de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais). **4.1)** A FIDUCIANTE/DEVEDORA, na condição de proprietária do imóvel retro mencionado, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, nos termos da Lei nº 9.514, de 20/11/1997, que regula o Sistema Financeiro Imobiliário e institui a alienação fiduciária, transfere, mediante alienação, a CREDORA FIDUCIÁRIA, já qualificada, nos termos do artigo 22 da mencionada Lei, a propriedade resolúvel do imóvel descrito no item **"2.2.1"** do presente instrumento, obrigando-se a FIDUCIANTE/DEVEDORA a efetuar o registro do presente instrumento, perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, arcando com todas as despesas necessárias para tanto. **4.2)** A garantia fiduciária ora contratada abrange o imóvel identificado nesta escritura e todas as acessões, melhoramentos, construções e instalação que lhes forem acrescidos, que vigorarão pelo prazo necessário à liquidação integral das obrigações e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário e permanecerá íntegra até que a DEVEDORA cumpra integralmente as obrigações contratuais e legais vinculadas no presente instrumento, **valendo como prova de extinção da garantia ora estipulada somente o termo de quitação** fornecido pela CREDORA FIDUCIÁRIA à DEVEDORA, resolvendo-se a propriedade fiduciária dos imóveis, nos termos do artigo 25 e parágrafos da Lei 9.514/97. **4.3)** É condição essencial do presente negócio não só o pagamento integral do saldo devedor com reajuste, mas, também, o cumprimento das demais obrigações, entre elas, a de pagar no vencimento os encargos fiscais, emolumentos, com respectivas multas, juros e outros encargos, e quaisquer outros encargos a que estiverem sujeitos a DEVEDORA referente aos imóveis dados em garantia, bem como ressarcir ao CREDORA FIDUCIÁRIA esses pagamentos nas hipóteses em que esta os tenha efetivado em lugar da DEVEDORA ou da FIDUCIANTE, convencionando as partes que aos valores desses ressarcimentos aplicar-se-ão reajuste monetário, juros e multa com base nos índices, taxas e critérios estipulados para reajuste do preço e para a hipótese de mora. **5) DO VENCIMENTO ANTECIPADO:** Para todos os efeitos de direito a dívida se vencerá antecipadamente, com a totalidade de seus encargos, podendo o CREDORA FIDUCIÁRIA exigir o seu pronto pagamento, independente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, nos casos previstos em lei e ainda: **5.1)** Se os FIDUCIANTE cederem, transferirem a terceiros os seus direitos e obrigações, ou prometerem à venda ou de qualquer outra forma alienarem os imóveis objetos do presente, sem prévio e expresso consentimento do CREDORA FIDUCIÁRIA; **5.2)** Se os DEVEDORA deixarem de efetuar o pagamento de qualquer obrigação nos termos estipulados neste contrato; **5.3)** Se os FIDUCIANTE, sem o expresso consentimento do CREDORA FIDUCIÁRIA, no todo ou em parte, constituírem ou permitirem que seja constituído sobre os imóveis alienados fiduciariamente, hipotecas, ou outros ônus reais; **5.4)** Se o FIDUCIANTE não mantiver os imóveis alienados fiduciariamente em perfeito estado



de conservação, segurança e habitabilidade; **5.5)** Se desfalcando-se a garantia em virtude da ocultação de fatos que possam deteriorar ou depreciar os imóveis e a DEVEDORA e ou a FIDUCIANTE não a reforçar; **5.6)** Se a DEVEDORA ou a FIDUCIANTE tornarem-se insolventes, ou como comerciantes, vierem a falir; **5.7)** Se o FIDUCIANTE deixar de pagar nas épocas próprias todos os impostos, taxas, multas, despesas de condomínio se houver, laudêmio se houver, foro ou quaisquer outras obrigações fiscais e/ou particulares que recaiam ou venham a recair direta ou indiretamente sobre os imóveis alienados fiduciariamente; **5.8)** Se o FIDUCIANTE, quando exigido, deixar de apresentar à CREDORA FIDUCIÁRIA os comprovantes dos pagamentos concernentes às obrigações mencionadas na alínea anterior; **5.9)** Se houver desapropriação, total ou parcial, dos imóveis alienados fiduciariamente, salvo se o FIDUCIANTE no prazo de 30 (trinta) dias contados do ato que resultou na desapropriação, substituir a garantia perdida por outro imóvel ou bem de valor equivalente, devidamente aprovado pelo Credor Fiduciário.; **5.10)** Se houver infração de qualquer dos itens constantes do presente contrato. **5.11)** Caracterizado o vencimento antecipado da dívida, incidirá a multa de 10% sobre o saldo devedor em aberto. **5.12)** A tolerância da CREDORA FIDUCIÁRIA, ou de seus prepostos, no recebimento de qualquer prestação ou encargo, de maneira diversa da estabelecida neste contrato não poderá ser invocada como precedente ou novação, e sim decorrente de mera liberalidade. **5.13)** A não aplicação imediata das sanções decorrentes do pagamento irregular, não significará na renúncia do CREDORA FIDUCIÁRIA deste direito, podendo vir a exercê-lo a qualquer tempo. **6) DA POSSE: 6.1)** Por força desta escritura o FIDUCIANTE cede e transfere à CREDORA FIDUCIÁRIA, sem reserva alguma, a propriedade fiduciária e a posse indireta, reservando-se a posse direta na forma da lei, e obrigam-se, por si e por seus sucessores, a fazer esta alienação fiduciária sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção, tudo na forma da lei. **6.2)** A posse que detém a FIDUCIANTE manter-se-á enquanto a DEVEDORA se mantiver adimplente, os quais se obrigam a manter, conservar e guardar os imóveis, comprometendo-se, ainda, a pagar pontualmente todos os impostos, taxas e outros encargos incidentes sobre o imóvel. **7) DAS BENFEITORIAS:** Qualquer acessão ou benfeitorias que a FIDUCIANTE desejar efetuar nos imóveis, mesmo que realizadas às suas exclusivas expensas, deverão ser previamente comunicadas ao CREDORA FIDUCIÁRIA. **8) DA CONSTITUIÇÃO EM MORA E DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** Se o valor total do crédito concedido não for liquidado pela **DEVEDORA** em até quinze (15) dias, a contar de seu vencimento, o **CREDORA FIDUCIÁRIA**, requererá ao competente Oficial de Registro de Imóveis que intime a DEVEDORA e o **FIDUCIANTE** a quitar, no prazo de 15 (quinze) dias, os valores que forem devidos à **CREDORA FIDUCIÁRIA**, além das despesas de cobrança e de intimação; **O prazo de carência após o qual será expedida a intimação para purgação da mora será de 15 (quinze)**



dias; a intimação da DEVEDORA e das **FIDUCIANTE** poderá ser promovida por solicitação do Oficial do Registro de Imóveis, por Oficial de Registro de Títulos e Documentos desta Comarca ou do domicílio de quem deve recebê-la, pelo correio, com aviso de recebimento, ou a intimação poderá ser feita de qualquer outra forma legalmente permitida, desde que inequívoco o recebimento pela DEVEDORA e pela FIDUCIANTE; se a DEVEDORA ou a **FIDUCIANTE** se encontrarem em outro local, incerto e não sabido, que não o constante de sua qualificação, o oficial registrador certificará o fato, e promoverá a intimação por edital, publicado por três dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação na Cidade de cada imóvel, sem prejuízo da possibilidade de citação por hora certa quando ocorrer suspeita motivada de ocultação, conforme preceitua o artigo 26, §3º-A da Lei 9514/1997; purgada a mora no Registro de Imóveis, convalidará o contrato de alienação fiduciária, cabendo ao Oficial do Registro de Imóveis, nos 03 (três) dias seguintes à purgação da mora, entregar a **CREDORA FIDUCIÁRIA** as importâncias recebidas, deduzidas apenas as despesas de cobrança e de intimação; decorrido o prazo de 15 (quinze) dias a que se refere esta cláusula, sem a purgação da mora, o Oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá, à vista da prova do pagamento pelo **CREDORA FIDUCIÁRIA** do Imposto de Transmissão "inter vivos", o registro na matrícula do imóvel da consolidação da propriedade em nome do **CREDORA FIDUCIÁRIA**.

9) DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL: Para fins do leilão extrajudicial, as Partes adotam os seguintes conceitos: (a) valor do Imóvel para fins de leilão público, nos termos do inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, nesta data, para fins de venda em primeiro leilão é de **R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais)**; valores estes que serão corrigidos pelo CDI até a data do Edital de Publicação do Leilão; (b) valor da dívida é o equivalente à soma das seguintes quantias: b.1) valores descritos acima, atualizado com os encargos remuneratórios e correção monetariamente pro rata die até o dia do leilão, bem como custos eventualmente dispendidos pela Credora para fins de consolidação da propriedade fiduciária dos imóveis, penalidades moratórias, encargos e despesas abaixo elencadas: b.2) despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso; b.3) IPTU, condomínio, foro e outros tributos, multas, ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso; b.4) qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pelo CREDOR FIDUCIÁRIO em decorrência da Intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à FIDUCIANTE GARANTIDORA; b.5) imposto de transmissão e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pelo CREDOR FIDUCIÁRIO, em decorrência da consolidação do pleno domínio útil pelo inadimplemento das Obrigações Garantidas; e b.6) despesas com a consolidação do domínio útil em nome do CREDOR FIDUCIÁRIO. *Uma vez consolidada a propriedade em nome do CREDORA FIDUCIÁRIA, deverá ser obedecido as seguintes normas e*



critérios da Lei nº 9.514/1997: Art. 26. Vencida e não paga a dívida, no todo ou em parte, e constituídos em mora o devedor e, se for o caso, o terceiro fiduciante, será consolidada, nos termos deste artigo, a propriedade dos imóveis em nome do fiduciário. [\(Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023\).](#) **§ 1º** Para fins do disposto neste artigo, o devedor e, se for o caso, o terceiro fiduciante serão intimados, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do registro de imóveis competente, a satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, a prestação vencida e aquelas que vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive os tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel e as despesas de cobrança e de intimação. [\(Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023\).](#) **§ 1º-A** Na hipótese de haver imóveis localizados em mais de uma circunscrição imobiliária em garantia da mesma dívida, a intimação para purgação da mora poderá ser requerida a qualquer um dos registradores competentes e, uma vez realizada, importa em cumprimento do requisito de intimação em todos os procedimentos de excussão, desde que informe a totalidade da dívida e dos imóveis passíveis de consolidação de propriedade. [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\).](#) **§ 2º** O contrato poderá estabelecer o prazo de carência, após o qual será expedida a intimação. [\(Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023\).](#) **§ 2º-A** Quando não for estabelecido o prazo de carência no contrato de que trata o § 2º deste artigo, este será de 15 (quinze) dias. [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\).](#) **§ 3º** A intimação será feita pessoalmente ao devedor e, se for o caso, ao terceiro fiduciante, que por esse ato serão cientificados de que, se a mora não for purgada no prazo legal, a propriedade será consolidada no patrimônio do credor e o imóvel será levado a leilão nos termos dos arts. 26-A, 27 e 27-A desta Lei, conforme o caso, hipótese em que a intimação poderá ser promovida por solicitação do oficial do registro de imóveis, por oficial de registro de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento, situação em que se aplica, no que couber, o disposto no [art. 160 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973](#) (Lei de Registros Públicos). [\(Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023\).](#) **§ 3º-A.** Quando, por duas vezes, o oficial de registro de imóveis ou de registro de títulos e documentos ou o serventuário por eles credenciado houver procurado o intimando em seu domicílio ou residência sem o encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho 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, 253 e 254 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil). [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\).](#) **§ 3º-B.** Nos condomínios edilícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que trata o § 3º-A poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência. [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de](#)



2017). **§ 4º** Quando o devedor ou, se for o caso, o terceiro fiduciante, o cessionário, o representante legal ou o procurador regularmente constituído encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, o fato será certificado pelo serventuário encarregado da diligência e informado ao oficial de registro de imóveis, que, à vista da certidão, promoverá a intimação por edital publicado pelo período mínimo de 3 (três) dias em jornal de maior circulação local ou em jornal de comarca de fácil acesso, se o local não dispuser de imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital. [\(Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#). **§ 4º-A** É responsabilidade do devedor e, se for o caso, do terceiro fiduciante informar ao credor fiduciário sobre a alteração de seu domicílio. [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#). **§ 4º-B** Presume-se que o devedor e, se for o caso, o terceiro fiduciante encontram-se em lugar ignorado quando não forem encontrados no local do imóvel dado em garantia nem no endereço que tenham fornecido por último, observado que, na hipótese de o devedor ter fornecido contato eletrônico no contrato, é imprescindível o envio da intimação por essa via com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da realização de intimação edilícia. [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#). **§ 4º-C** Para fins do disposto no § 4º deste artigo, considera-se lugar inacessível: [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#). **I** - aquele em que o funcionário responsável pelo recebimento de correspondência se recuse a atender a pessoa encarregada pela intimação; ou [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#). **II** - aquele em que não haja funcionário responsável pelo recebimento de correspondência para atender a pessoa encarregada pela intimação. [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#). **§ 5º** Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalidará o contrato de alienação fiduciária. **§ 6º** O oficial do Registro de Imóveis, nos três dias seguintes à purgação da mora, entregará ao fiduciário as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e de intimação. **§ 7º** Decorrido o prazo de que trata o § 1º sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, à vista da prova do pagamento por este, do imposto de transmissão **inter vivos** e, se for o caso, do laudêmio. [\(Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004\)](#). **§ 8º** O fiduciante pode, com a anuência do fiduciário, dar seu direito eventual ao imóvel em pagamento da dívida, dispensados os procedimentos previstos no art. 27. **Artigo 27:** Consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário promoverá leilão público para a alienação do imóvel, no prazo de 60 (sessenta) dias, contado da data do registro de que trata o § 7º do art. 26 desta Lei. **§ 1º** - Se no primeiro leilão público o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado na forma do inciso VI e do parágrafo único do art. 24 desta Lei, será realizado o segundo leilão nos quinze dias seguintes. **§ 2º** - No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que seja igual ou superior ao valor integral da dívida garantida pela alienação fiduciária, 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 CREDORA FIDUCIÁRIA, a seu exclusivo critério, lance que corresponda a, pelo menos, metade do valor de avaliação do bem. **§ 2º-A** - Para fins do disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo, as datas, os horários e os locais dos leilões serão comunicados ao devedor e, se for o caso, ao terceiro fiduciante, por meio de correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico. **§ 2º-B** - Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do CREDORA FIDUCIÁRIA e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado às despesas, aos prêmios de seguro, aos encargos legais, às contribuições condominiais, aos tributos, inclusive os valores correspondentes ao imposto sobre transmissão **inter vivos** e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do CREDORA FIDUCIÁRIA, e às despesas inerentes aos procedimentos de cobrança e leilão, hipótese em que incumbirá também ao fiduciante o pagamento dos encargos tributários e das despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, inclusive das custas e dos emolumentos. **§ 3º** - Para os fins do disposto neste artigo, entende-se por: **I - dívida**: o saldo devedor da operação de alienação fiduciária, na data do leilão, nele incluídos os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais; **II - despesas**: 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; e **III - encargos do imóvel**: os prêmios de seguro e os encargos legais, inclusive tributos e contribuições condominiais. **§ 4º** - Nos 5 (cinco) dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, o CREDORA FIDUCIÁRIA entregará ao fiduciante a importância que sobejar, nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida, das despesas e dos encargos de que trata o § 3º deste artigo, o que importará em recíproca quitação, hipótese em que não se aplica o disposto na parte final do [art. 516 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002](#) (Código Civil). **§ 5º** - Se no segundo leilão não houver lance que atenda ao referencial mínimo para arrematação estabelecido no § 2º, o fiduciário ficará investido na livre disponibilidade do imóvel e exonerado da obrigação de que trata o § 4º deste artigo. **§ 5º-A** - Se o produto do leilão não for suficiente para o pagamento integral do montante da dívida, das despesas e dos encargos de que trata o § 3º deste artigo, 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 prevista no § 4º do art. 26-A desta Lei. **§ 6º-A** - Na hipótese de que trata o § 5º, para efeito de cálculo



do saldo remanescente de que trata o § 5º-A, será deduzido o valor correspondente ao referencial mínimo para arrematação do valor atualizado da dívida, conforme estabelecido no § 2º deste artigo, incluídos os encargos e as despesas de cobrança. **§ 7º** - Se o imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de trinta dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do fiduciário, devendo a denúncia ser realizada no prazo de noventa dias a contar da data da consolidação da propriedade no fiduciário, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica, destacando-se das demais por sua apresentação gráfica. **§ 8º** - Responde o fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para o fiduciário, nos termos deste artigo, até a data em que o fiduciário vier a ser imitado na posse. **§ 9º** - O disposto no § 2º-B deste artigo aplica-se à consolidação da propriedade fiduciária de imóveis do FAR, na forma prevista na Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009. **§ 10º** - Os leilões e a publicação dos respectivos editais poderão ser realizados por meio eletrônico. **§ 11º** - Os direitos reais de garantia ou constrições, inclusive penhoras, arrestos, bloqueios e indisponibilidades de qualquer natureza, incidentes sobre o direito real de aquisição do fiduciante não obstam a consolidação da propriedade no patrimônio do CREDORA FIDUCIÁRIA e a venda do imóvel para realização da garantia. **§ 12º** - Na hipótese prevista no § 11 deste artigo, os titulares dos direitos reais de garantia ou constrições sub-rogam-se no direito do fiduciante à percepção do saldo que eventualmente restar do produto da venda. **Artigo 27-A:** Nas operações de crédito garantidas por alienação fiduciária de 2 (dois) ou mais imóveis, na hipótese de não ser convencionada a vinculação de cada imóvel a 1 (uma) parcela da dívida, o CREDORA FIDUCIÁRIA poderá promover a excussão em ato simultâneo, por meio de consolidação da propriedade e leilão de todos os imóveis em conjunto, ou em atos sucessivos, por meio de consolidação e leilão de cada imóvel em sequência, à medida do necessário para satisfação integral do crédito. **§ 1º** - Na hipótese de excussão em atos sucessivos, caberá ao CREDORA FIDUCIÁRIA a indicação dos imóveis a serem executados em sequência, exceto se houver disposição em sentido contrário expressa no contrato, situação em que a consolidação da propriedade dos demais ficará suspensa. **§ 2º** - A cada leilão, o CREDORA FIDUCIÁRIA promoverá nas matrículas dos imóveis não leiloados a averbação do demonstrativo do resultado e o encaminhará ao devedor e, se for o caso, aos terceiros fiduciantes, por meio de correspondência dirigida aos endereços físico e eletrônico informados no contrato. **§ 3º** - Na hipótese de não se alcançar a quantia suficiente para satisfação do crédito, a cada leilão realizado, o CREDORA FIDUCIÁRIA recolherá o imposto sobre transmissão **inter vivos** e, se for o caso, o laudêmio, relativos ao imóvel a ser executado em seguida, requererá a averbação da consolidação da propriedade e, no prazo de 30 (trinta) dias, realizará os



procedimentos de leilão nos termos do art. 27 desta Lei. **§ 4º** - Satisfeito integralmente o crédito com o produto dos leilões realizados sucessivamente, o CREDORA FIDUCIÁRIA entregará ao devedor e, se for o caso, aos terceiros fiduciários, o termo de quitação e a autorização de cancelamento do registro da propriedade fiduciária de eventuais imóveis que restem a ser desonerados. **10) DA PRESTAÇÃO DE CONTAS:** A CREDORA FIDUCIÁRIA manterá a disposição dos FIDUCIÁRIOS, a correspondente prestação de contas pelo período de 12 (doze) meses, contados da realização do(s) leilão(ões). **11) DAS CERTIDÕES:** A CREDORA FIDUCIÁRIA dispensa a apresentação das certidões de que trata a Lei Federal 7433/85, regulamentada pelo Decreto 93240/86, exceção feita às **certidões de propriedade** e as **CNDTs** (Certidões Negativas de Débitos Trabalhistas), as quais ficam arquivadas nestas notas, em pasta própria, sob nº **1928/2025**. CCIR e ITR arquivados nestas notas sob o nº **64/2025**. Foi apresentada a certidão positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da união da Fiduciante Emitida às 11:28:49 do dia 31/07/2025 <hora e data de Brasília>, Válida até 27/01/2026, Código de controle da certidão: D1E9.EB59.C01A.B2BC, que fica arquivada nestas notas sob o nº **966/2025**. **12) DO REGISTRO E AVERBAÇÕES:** Fica autorizado o Cartório de Registro de Imóveis competente, a praticar todas as averbações e registros precisos e necessários na matrícula do imóvel objeto desta escritura. **13) DA INDISPONIBILIDADE:** Certifico que foi realizada a consulta na central de indisponibilidade, nos termos do Provimento CG. Nº 13/2012, em nome das partes, com resultados negativos, conforme **códigos hash:** mpmvww6fjo\\of11y4tyio. **14) DA FORMALIZAÇÃO ELETRÔNICA:** Eu, Guilherme Cecchi Salata, escrevente autorizado, certifico que, **CRISLAINE VIEIRA DOS SANTOS FREITAS, FABIANO VITAL GUERRA, FLÁVIA SHIZUKO NAKAU MURATA FRANDOLOSO, SÔNIA SILVEIRA BRAGA, GUSTAVO SILVEIRA BRAGA, RENATO SILVEIRA BRAGA, MARINHO PEREIRA BRAGA e ANGELO GUERRA NETO**, concordaram com todos os termos desta escritura, tendo manifestado sua vontade por meio de videoconferência e de assinatura através de certificado digital aposta no documento eletrônico que contém os exatos termos deste ato. Que a videoconferência, assim como a escritura com a assinatura digital ficam arquivadas na pasta eletrônica denominada "escrituras eletrônicas", sob nº **1008/2025**, tudo nos termos do Provimento 100/2020 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo. **15) DO ENCERRAMENTO:** Então, por todas as partes foi dito que aceitavam a presente escritura, como nela se contém e declara. Assim o disseram me pediram e eu lhes lavrei esta escritura que, depois de lida e achada conforme, aceitaram, outorgaram e assinam Eu, Guilherme Cecchi Salata, Escrevente, a digitei. Eu, Daniel Augusto Bomfim, Substituto do Tabelião, a subscrevi. (a.a) // CRISLAINE VIEIRA DOS SANTOS FREITAS, FABIANO VITAL GUERRA, FLÁVIA



SHIZUKO NAKAU MURATA FRANDOLOSO, SONIA SILVEIRA BRAGA, MARINHO PEREIRA BRAGA. TRASLADADA em 25 de agosto de 2025.

EM TESTEMUNHO DA VERDADE

Daniel Augusto Bomfim

SUBSTITUTO DO TABELIÃO

CUSTAS E EMOLUMENTOS: Ao Cartório R\$ 4589,84; Ao Estado: R\$ 1304,48; A Secretaria da Fazenda: R\$ 892,84; Santa Casa: R\$ 45,90; Ao Registro Civil: R\$ 241,57; Ao Tribunal da Justiça: R\$ 315,01; Ao Município: R\$ 98,17; Ministério Público: R\$ 220,31; **TOTAL: R\$ 7708,12**

PROTOCOLO

Nº

195.976

- **Selo eletrônico** - A confirmação do pagamento das custas e emolumentos referentes deste ato pode ser feita após 24h no site <https://selodigital.tjsp.jus.br>, por QRCode ou número do selo digital.
- **Certidão/traslado físico** - Certidões e traslados físicos têm validade confirmada pelos elementos da folha de segurança e sinal público.
- **Certidão/traslado digital** - Para verificar a autenticidade da certidão ou traslado digital, acesse o site <https://assinatura.e-notariado.org.br/validate>. Utilize os dados fornecidos no documento digital para a confirmação.



SELO DIGITAL: 1238771ES0000000569894257 - R\$ 7708,12

MATRICULA NOTARIAL ELETRÔNICA: 123877.2025.08.21.00011696-74