

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARANÉSIA**

CNPJ: 05.443.041/0001-76

Rua Barão do Rio Branco, nº 609 - Centro, CEP: 37.810.000

Guaranésia - Minas Gerais

**MATRÍCULA 19163**

Ficha 1

**LIVRO 2 REGISTRO GERAL**

**19163 - 17/06/2024**

**UM LOTE DE TERRENO**, designado "**Lote 06**", da quadra **B**, do loteamento denominado "**RESIDENCIAL VARANDA DO PEIXE**", situado neste Município, ao **Prolongamento da Rua Sete de Setembro**, com as seguintes metragens e confrontações: terreno de forma retangular medindo 10,00m de frente para o prolongamento da rua Sete de Setembro; 20,00m do lado direito de quem do imóvel olha para via pública, confrontando com o lote 7; 20,00m do lado esquerdo, confrontando com o lote 5; 10,00m nos fundos, confrontando com o lote 19, perfazendo uma área de **200,00m²**.

**PROPRIETÁRIA: CONSTRUTORA & INCORPORADORA JPC LTDA**, nome fantasia "**CONSTRUTORA JPC**", pessoa jurídica inscrita no CNPJ nº 12.034.176/0001-43, NIRE nº 31208821959, com sede à Rua Alexandre Volta, 90, Sala 01, Centro, Guaxupé-MG.

**ORIGEM:** Matrícula nº 12.211, Lº 2-BS.

**O OFICIAL,**

**R-1-19163 - 17/06/2024 - Protocolo: 57081 - 14/06/2024**

**COMPRA E VENDA**

Por escritura pública de compra e venda lavrada em 14 de junho de 2024, pelo 1º Tabelionato de Notas desta Comarca, Livro nº 68-N, fls. 164/164vº, a proprietária, Construtora & Incorporadora JPC LTDA, retro qualificada, representada pelo seu sócio administrador: Jairo Pedro Cardoso, CPF nº 198.144.026-72, nos termos da Cláusula 5ª, da 9ª Alteração e Consolidação do Contrato Social, datada de 03/11/2022 devidamente registrado na JUCEMG sob nº 9681996, em 09/11/2022 e Certidão Simplificada emitida pela JUCEMG sob nº 2240001731039, em 13/06/2024, vendeu o imóvel a que se refere esta matrícula, pelo preço de R\$ 36.500,00, conforme consta na escritura, a **LEANDRO LOPES PORTO**, brasileiro, solteiro, empresário, RG nº 13.987.314 SSP/MG, CPF: 067.092.436-99, residente e domiciliado na Rua Sete de Setembro, nº 1636, Centro, Guaranésia/MG. Ato: 4301, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 7,36. Recome: R\$ 0,44. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 2,42. Total: R\$ 10,22. Ato: 4514, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 971,26. Recome: R\$ 58,27. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 396,71. Total: R\$ 1.426,24. Ato: 8101, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 8,79. Recome: R\$ 0,53. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 2,92. Total: R\$ 12,24. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 00000283040122, atribuição: Imóveis, localidade: Guaranésia. Nº selo de consulta: HTZ66279, código de segurança : 0121175144011351. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 1.064,21. Valor Total do Recome: R\$ 63,84. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 422,15. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 1.550,20. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>" **O OFICIAL,**

**AV-2-19163 - 17/06/2024 - Protocolo: 57081 - 14/06/2024**

**INSCRIÇÃO MUNICIPAL**

Procede-se a esta averbação, nos termos da Lei nº 6.015/73, para que passe a constar a INSCRIÇÃO MUNICIPAL do presente imóvel: **01.02.061.0065.0**. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 23,75. Recome: R\$ 1,42. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 7,90. Total: R\$ 33,07. Ato: 4301, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 7,36. Recome: R\$ 0,44. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 2,42. Total: R\$ 10,22. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 00000283040122, atribuição: Imóveis, localidade: Guaranésia. Nº selo de consulta: HTZ66279, código de segurança : 0121175144011351. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 1.064,21. Valor Total do Recome: R\$ 63,84. Valor

Continua no verso

Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 422,15. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 1.550,20. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>" O OFICIAL,

AV-3-19163 - 23/08/2024 - Protocolo: 57312 - 15/08/2024

### HIPOTECA

Por escritura pública outorga de garantia e hipotecária/alienação fiduciária e outras avenças, lavrada no 1º Tabelionato de Notas dessa comarca, em 13 de agosto de 2024, livro 69-N, fls.170/173, onde constam as partes: como primeiro contratante: **BANCO DO BRASIL S.A.**, sociedade de economia mista, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda/CNPJ sob o nº 00.000.000/0001-91, com sede no Setor de Autarquias Norte, Quadra nº 5, Lote "B", em Brasília, Capital Federal, por sua agência de Guaranésia-MG, sito na Rua Júlio Tavares, 664, Centro, Guaranésia-MG, neste ato representado por seu bastante procurador ADOLFO DOS SANTOS CRUZ, CPF nº 079.563.757-89, nos termos da Procuração Pública lavrada pelo 5º Tabelião de Notas da cidade de Taguatinga-DF, às fls. 162, do Livro de Procurações nº 3.345, Protocolo nº 833967, datada de 05/02/2021 e Substabelecimento de Procuração lavrado pelo 5º Tabelião de Notas da cidade de Taguatinga-DF, às fls. 002, do Livro de Procurações nº 3471, Protocolo nº 853848, datada de 15/10/2021, aqui simplesmente denominado **BANCO**, de um lado, e de outro lado, como segunda contratante: **LPMG USINAGEM E GALVANOPLASTIA LTDA.**, pessoa jurídica, inscrita no CNPJ sob nº 86.589.025/0001-98 e NIRE sob nº 31212542783, com sede na Rua Luiz Gonzaga Pinto, 100, Distrito Industrial Dr. Firmino Rocha de Freitas, Guaranésia-MG, neste ato por seu sócio proprietário e administrador: **LEANDRO LOPES PORTO**, CPF nº 067.092.436-99, nos termos da Cláusula IV, do Contrato Social por Transformação do Ato Constitutivo datado de 16/09/2021, devidamente registrado na JUCEMG sob nº 31212542783, em 20/09/2021, e Certidão Simplificada da Junta Comercial sob nº C240001359651, datada de 09/05/2024, aqui simplesmente denominada **TOMADORA**; e de outro lado como interveniente garante: **AMAURI LOPES**, CPF nº 524.095.206-00, **LEANDRO LOPES PORTO**, CPF nº 067.092.436-99, aqui simplesmente denominado **INTERVENIENTE GARANTE**. As partes foram identificadas pelos documentos acima mencionados, ora apresentados no original, do que dou fé. E, pelas partes contratantes, uniforme e sucessivamente, foi-me dito que, por este instrumento, de comum acordo têm justo e contratado o estabelecido nas cláusulas seguintes: **CLÁUSULA 1.** O BANCO, a pedido da TOMADORA, compromete-se a emitir carta de crédito "standby" a favor do Banco do Brasil S.A. - Londres (Reino Unido), no valor de **US\$ 95.000,00 (noventa e cinco mil dólares dos Estados Unidos)**, correspondente em moeda nacional a **R\$ 537.899,50 (quinhentos e trinta e sete mil, oitocentos e noventa e nove reais e cinquenta centavos)**, calculados à taxa de venda de **R\$ 5,6621**, praticada pelo Banco na data da celebração deste instrumento. Sempre que ocorrer alteração da taxa de câmbio, o contravalor em moeda nacional da garantia prestada pelo BANCO, por conta da TOMADORA, será automaticamente corrigido, mantendo-se a equivalência pela taxa de venda de câmbio praticada pelo Banco na data da correção. As partes concordam que esta taxa será utilizada para todos os cálculos de equivalência previstos neste instrumento. **CLÁUSULA 2.** A carta de crédito "standby" concedida pelo BANCO nos termos da cláusula primeira, no valor total de **US\$ 95.000,00 (noventa e cinco mil dólares dos Estados Unidos)** terá vencimento em **1.095 dias** da emissão da carta de crédito "standby" e a TOMADORA, por este instrumento, declara que conhece todos os seus termos (constantes do anexo 1 do contrato particular) e com eles concorda integralmente, em especial se compromete a pagar todas as obrigações decorrentes da "standby" inclusive, mas não se limitando, a juros, despesas, diferença de taxa de câmbio entre a moeda da "standby" e a moeda do contrato garantido pela "standby", tributos, comissões bancárias e encargos bancários de inadimplemento. **CLÁUSULA 3.** COMISSÃO FLAT - A partir da data da emissão da garantia, objeto deste contrato de outorga, até o vencimento da garantia ou até sua efetiva liberação, a TOMADORA pagará ao BANCO a comissão de 0,1% (um décimo por cento), flat antecipadamente, em moeda nacional, com base no contravalor atualizado da moeda nacional da garantia ajustado conforme cláusula primeira. **CLÁUSULA 4.** A TOMADORA pagará ao BANCO na data do desembolso a comissão de ESTRUTURAÇÃO de 2% (dois inteiros por cento), calculada sobre o valor da operação e cobrada em moeda nacional obtido pela aplicação da taxa de câmbio de venda praticada pelo BANCO na data do pagamento. **CLÁUSULA 5.** Prazo de validade de termos e condições avençados. A validade dos termos e das condições apresentados nas cláusulas acima está vinculada à efetiva emissão da garantia prevista neste Contrato de Outorga até a data limite de **29/08/2024**. Após a referida data a emissão da garantia pelo BANCO dependerá de novo acordo

Continua na ficha 2

2

onr  
Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital

## CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARANÉSIA

CNPJ: 05.443.041/0001-76

Rua Barão do Rio Branco, nº 609 - Centro, CEP: 37.810.000  
Guaranésia - Minas Gerais

MATRÍCULA 19163

## Ficha 2

## LIVRO 2 REGISTRO GERAL

sobre os termos e condições do negócio. **CLÁUSULA 6.** Vindo o BANCO a honrar a garantia, a TOMADORA confessa-se devedora e obriga-se a ressarcir ao BANCO, no prazo de 48 horas, o total do valor desembolsado em razão da garantia, aí incluídos os valores de principal, juros, demais encargos financeiros e quaisquer tributos sobre esses valores incidentes, mais comissões não recolhidas na ocasião de sua exigibilidade, acrescidos dos encargos de inadimplência previstos neste contrato, se for o caso. Para tanto, a TOMADORA desde já, autoriza o BANCO a efetuar o débito do valor devido em sua conta corrente nr. 11.092-2, Agência 2096, Guaranésia do BANCO, ou em qualquer outra conta, inclusive de investimentos, que a TOMADORA mantenha no BANCO ou em suas subsidiárias. **CLÁUSULA 7. Em garantia do principal da dívida e das demais obrigações decorrentes deste Contrato, os INTERVENIENTES GARANTES dão em hipoteca comum de primeiro grau, sem concorrência de terceiros, os seguintes bens imóveis:** o imóvel constante da presente, avaliado pelas partes, conforme laudo de avaliação, em R\$ 100.000,00, e os imóveis constantes das **Matrícula nº 14.028**, avaliado pelas partes, conforme laudo de avaliação, em R\$ 100.000,00 e **Matrícula nº 19.162**, avaliado pelas partes, conforme laudo de avaliação, em R\$ 100.000,00. Na hipoteca constituída, compreender-se-ão, além dos bens acima descritos, outras benfeitorias a eles acrescidas na vigência do Contrato, sendo que todos esses bens não poderão ser retirados ou inutilizados sem o consentimento do BANCO, que poderá exigir da TOMADORA e dos INTERVENIENTES GARANTES a competente averbação a margem do registro principal para especialização do direito real. Ditos bens, como expressamente os INTERVENIENTES GARANTES e a TOMADORA ora declaram, estão livres de ônus ou responsabilidades de quaisquer espécies, inclusive fiscais, e se acham em sua posse mansa e pacífica. **CLÁUSULA 8. DA MORA, INTIMAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE AO CREDOR (BANCO):** Decorrido o prazo de 30 (trinta) dias, contados do vencimento da prestação em atraso, o oficial do competente registro de imóveis, a pedido do CREDOR ou do seu cessionário, intimará a DEVEDORA a purgar a mora, por meio do pagamento das prestações vencidas e não pagas e das que vencerem no curso da intimação, acrescida(s) de todos os demais encargos previstos neste contrato, bem como das despesas de cobrança e de intimação, na forma das disposições da Lei 9.514/1997 e processo de consolidação extrajudicial e leilão previsto na Lei 14.711/2023. **PARÁGRAFO PRIMEIRO** - A DEVEDORA será intimada a purgar a mora no prazo de 15 (quinze) dias a contar da intimação. **PARÁGRAFO SEGUNDO** - O simples pagamento da(s) prestação(ões) em atraso, sem os acréscimos moratórios de que trata a cláusula "DO INADIMPLENTO" deste instrumento, não exonerará a DEVEDORA da responsabilidade de liquidar referidas obrigações, continuando em mora para todos os efeitos legais e contratuais. **PARÁGRAFO TERCEIRO** - O procedimento de intimação obedecerá aos seguintes requisitos: **a)** a intimação será requerida pelo CREDOR ou seu cessionário ao oficial do competente registro de imóveis, indicando o valor vencido e não pago e penalidades moratórias. Na hipótese de 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, informada a totalidade da dívida e dos imóveis passíveis de consolidação da propriedade; **b)** a diligência de intimação será realizada pelo oficial do competente registro de imóveis da circunscrição imobiliária onde se localizar(em) o(s) imóvel(is), podendo, a critério desse oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou por meio do cartório de registro de títulos e documentos da comarca da situação do(s) imóvel(is) ou do domicílio de quem deva recebe-la, ou ainda, pelos Correios, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pela DEVEDORA ou por quem deva receber a intimação; **c)** a intimação será feita pessoalmente à DEVEDORA, ao seu representante legal ou ao procurador regularmente constituído, e se for o caso, ao terceiro interveniente; **c.1)** quando por duas vezes o serventuário encarregado da intimação houver procurado o intimando na forma da alínea "c", em seu domicílio ou residência, sem sucesso e havendo

Continua no verso

suspeita motivada de ocultação, este deverá intimar qualquer pessoa da família ou em sua falta, qualquer vizinho de que, no dia útil imediato, retornara ao imóvel a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente, na prática do ato, as disposições da Lei 13.105/2015 (Código do Processo Civil); **c.2)** nos condomínios edilícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que trata a alínea anterior poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência; e **d)** se o destinatário da intimação se recusar em dar-se por intimado ou ainda, se recusar a assinar a intimação em curso pelo competente Oficial do registro de imóveis e ou de títulos e documentos, dada a fé pública do Oficial, estará intimado o destinatário com a expedição da respectiva certidão. Caso se encontrar em local incerto e não sabido, competirá ao Oficial do competente Registro de Imóveis promover a sua intimação por edital com prazo de 15 (quinze) dias, contados da última publicação e publicado por 3 (três) dias ao menos, em um dos jornais de maior circulação no(s) local(is) do(s) imóvel(is) ou em outro de comarca de fácil acesso, se no(s) local(is) do(s) imóvel(is), inexistir imprensa com circulação diária. **PARÁGRAFO QUARTO** - Purgada a mora perante o cartório de registro de imóveis, convalidará o contrato de hipoteca, caso em que, nos 3 (três) dias seguintes, o oficial entregará ao CREDOR as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e de intimação, em espécie ou em cheque "ordem de pagamento" nominativo ao CREDOR ou a quem estiver expressamente indicado na intimação. **PARÁGRAFO QUINTO** - Eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pelo (a,s,as) DEVEDOR(A,S,AS) juntamente da primeira ou segunda prestação que se vencer após a purgação da mora no respectivo cartório de registro de imóveis. **PARÁGRAFO SEXTO** - A não purgação da mora no prazo estabelecido no PARÁGRAFO PRIMEIRO desta cláusula autoriza o início do procedimento de excussão extrajudicial da garantia hipotecária por meio de leilão público. a) decorrido o prazo de 15 (quinze) dias seguintes ao término do prazo estabelecido para a purgação da mora, o fato será averbado na matrícula do imóvel; e b) no prazo de 60 (sessenta) dias, contado da averbação de que trata a alínea "a" desta cláusula, o Banco do Brasil S.A. promoverá leilão público do imóvel hipotecado, que poderá ser realizado por meio eletrônico. **PARÁGRAFO SÉTIMO** - Os procedimentos de cobrança, purgação de mora, consolidação da propriedade e leilão estão sujeitos às normas especiais enunciadas na Lei 9.514/1997 e Lei 14.711/2023. **CLÁUSULA 9. DOS PROCEDIMENTOS DO LEILÃO** - Inicia-se a excussão extrajudicial por meio de leilão público, o qual observará observando os procedimentos expressos da Lei 14.711/2023, a seguir explicitados: a) as datas, os horários e os locais dos leilões serão comunicados à TOMADORA e, se for o caso, ao terceiro hipotecante por meio de correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato ou posteriormente fornecidos, inclusive ao endereço eletrônico; b) na hipótese de o lance oferecido no primeiro leilão público não ser igual ou superior ao valor do imóvel estabelecido no contrato para fins de excussão ou ao valor de avaliação realizada pelo órgão público competente para cálculo do imposto sobre transmissão inter vivos, o que for maior, o segundo leilão será realizado nos 15 (quinze) dias seguintes; c) no segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que seja igual ou superior ao valor integral da dívida garantida pela hipoteca, 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 hipotecário, a seu exclusivo critério, lance que corresponda a, pelo menos, metade do valor de avaliação do bem; d) antes de o bem ser alienado em leilão, é assegurado ao devedor ou, se for o caso, ao prestador da garantia hipotecária o direito de remir a execução, mediante o pagamento da totalidade da dívida, cujo valor será acrescido das despesas relativas ao procedimento de cobrança e leilões, autorizado o oficial de registro de imóveis a receber e a transferir as quantias correspondentes ao BANCO no prazo de 3 (três) dias; e) se o lance para arrematação do imóvel superar o valor da totalidade da dívida, acrescida das despesas previstas na alínea "c" desta cláusula, a quantia excedente será entregue ao hipotecante no prazo de 15 (quinze) dias, contado da data da efetivação do pagamento do preço da arrematação; f) na hipótese de o lance oferecido no segundo leilão não ser igual ou superior ao referencial mínimo estabelecido na alínea "c" desta cláusula para arrematação, o credor terá a faculdade de: **I** - apropriar-se do imóvel em pagamento da dívida, a qualquer tempo, pelo valor correspondente ao referencial mínimo devidamente atualizado, mediante requerimento ao oficial do registro de imóveis competente, que registrará os autos dos leilões negativos com a anotação da transmissão dominial em ato registral único, dispensadas, nessa hipótese, a ata notarial de especialização, bem como o que está disposto na alínea "e" desta cláusula; ou **II** - realizar, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contado do último leilão, a venda direta do imóvel a terceiro, por valor não inferior ao

Continua na ficha 3

**Ficha 3**

**LIVRO 2 REGISTRO GERAL**

referencial mínimo, dispensado novo leilão, hipótese em que o credor hipotecário ficará investido, por força da Lei 14.711/2023, de mandato irrevogável para representar o garantidor hipotecário, com poderes para transmitir domínio, direito, posse e ação, manifestar a responsabilidade do alienante pela evicção e imitar o adquirente na posse; **g)** nas operações de financiamento para a aquisição ou a construção de imóvel residencial do devedor, excetuadas aquelas compreendidas no sistema de consórcio, caso não seja suficiente o produto da excussão da garantia hipotecária para o pagamento da totalidade da dívida e das demais despesas relativas ao procedimento de cobrança e leilões, o devedor ficará exonerado da responsabilidade pelo saldo remanescente, hipótese em que não se aplica as disposições da Lei nº 10.406/2002 (Código Civil); e **h)** concluído o procedimento e havendo lance vencedor, os autos do leilão e o processo de execução extrajudicial da hipoteca serão distribuídos a tabelião de notas com circunscrição delegada que abranja o local do imóvel para lavratura de ata notarial de arrematação, que conterá os dados da intimação do devedor e do garantidor e dos autos do leilão e constituirá título hábil de transmissão da propriedade ao arrematante a ser registrado na matrícula do imóvel. **CLÁUSULA 10. DA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL.** Aplicam-se à execução hipotecária as disposições previstas para o caso de execução extrajudicial da alienação fiduciária em garantia sobre imóveis relativamente à desocupação do ocupante do imóvel executado, mesmo se houver locação, e à obrigação do fiduciante em arcar com taxa de ocupação e com as despesas vinculadas ao imóvel até a desocupação, conforme previsto na Lei nº 9.514/1997, equiparada à data de consolidação da propriedade na execução da alienação fiduciária à data da expedição da ata notarial de arrematação ou, se for o caso, do registro da apropriação definitiva do bem pelo credor hipotecário no registro de imóveis. **CLÁUSULA 11.** A TOMADORA obriga-se a promover o necessário reforço da contragarantia, no prazo de máximo de 15 (quinze) dias contados da data do recebimento da notificação, sob pena de vencimento antecipado de quaisquer obrigações que a TOMADORA mantenha com o BANCO ou suas subsidiárias e controladas, independentemente de qualquer interpelação judicial ou extrajudicial, na hipótese de a contragarantia por ela constituída em favor do BANCO vier a cair em nível inferior a 100% (cem por cento) pontos percentuais do contravalor em moeda nacional deste Contrato, apurado conforme cláusula 1, por qualquer razão, inclusive em decorrência de elevação motivada por débito (s) de encargos financeiros ou por força de alteração da taxa cambial. **CLÁUSULA 12.** A TOMADORA se obriga a reconstituir os bens hipotecados, antes de decorridos 30 anos de sua constituição, no prazo que lhe(s) for(em) notificado(s) pelo CREDOR, sob pena de vencimento antecipado da dívida. **CLÁUSULA 13.** A TOMADORA assume plena e cabal responsabilidade pelo integral cumprimento das obrigações por ela assumidas junto ao exportador estrangeiro, comprometendo-se a não concordar com qualquer alteração no tocante a preço e a condições de pagamento sem prévia anuência do BANCO. A TOMADORA concorda que qualquer alteração acatada sem a prévia anuência do BANCO não terá efeitos em relação a este instrumento. **CLÁUSULA 14.** A TOMADORA, ainda, obriga-se a: **a)** pagar todas as despesas internas e externas decorrentes da prestação de garantia pelo BANCO; **b)** conduzir, exclusivamente através do BANCO, todos os negócios de câmbio decorrentes da operação objeto deste instrumento. **CLÁUSULA 15.** Qualquer infração da TOMADORA às disposições deste instrumento acarretar-lhe-á, a exclusivo critério do BANCO, independentemente de notificação ou aviso judicial ou extrajudicial, multa de 2% (dois por cento) sobre o valor da garantia, autorizando, também, o vencimento antecipado de quaisquer obrigações que a TOMADORA mantenha com o BANCO ou suas subsidiárias e controladas. **CLÁUSULA 16.** Em caso de ter de ingressar em juízo ou em processo administrativo para defesa de seus direitos decorrentes deste instrumento, o BANCO fará jus, a título de reparação, a multa de 20% (vinte por cento) sobre o montante que lhe for devido pela TOMADORA. **CLÁUSULA 17.** A renúncia por parte do BANCO, relativamente ao exercício de qualquer direito atribuído neste instrumento somente produzirá efeitos quando manifestada por escrito. Nenhuma tolerância, atraso ou indulgência por parte do BANCO em fazer cumprir qualquer dispositivo deste contrato

Continua no verso

prejudicará ou restringirá os direitos do BANCO, nem, tampouco o impedirá de exercer tais direitos ou quaisquer outros no momento oportuno. **CLÁUSULA 18.** Para pagar-se de quanto lhe seja devido por força deste instrumento, bem como de qualquer desembolso efetuado, judicial ou extrajudicialmente, o BANCO fica, desde já, irrevogavelmente autorizado a realizar, a seu exclusivo critério, a contragarantia constituída a seu favor, independentemente de prévia ou posterior comunicação à TOMADORA, que o dispensa de prestação de contas, constituindo-o para tal fim seu procurador com os poderes específicos para realizar a venda amigável e entregar o que sobejar do preço à TOMADORA, conforme art. 1.433, IV, do Código Civil, podendo, para tanto, receber e dar quitação, assinar recibos e endossar títulos ou documentos. **CLÁUSULA 18. INADIMPLEMENTO DA TOMADORA: 18.1. JUROS POR ATRASO** - Na hipótese de ocorrer o débito pelo banqueiro confirmador/beneficiário sem o efetivo pagamento do contravalor da garantia pela TOMADORA, e caso o BANCO não tenha liquidado o câmbio da operação, a TOMADORA pagará ao BANCO juros por atraso de **7,45%** (sete inteiros e quarenta e cinco centésimos por cento) acima da PRIME RATE (taxa básica de juros no mercado norte-americano) em vigor na data da cobrança, pelos dias decorridos entre a data do pagamento ao banqueiro confirmador/beneficiário e a data da efetiva regularização da situação contábil-cambial, com a classificação como operação vencida ou como crédito em liquidação, aplicando-se a necessária conversão da dívida ao correspondente contravalor em moeda nacional, à taxa de câmbio de venda praticada pelo BANCO na data da referida regularização; **18.2. TRANSFERÊNCIA PARA CRÉDITOS VENCIDOS:** - A transferência para créditos vencidos ocorrerá na hipótese de o BANCO honrar a garantia (liquidando a operação de câmbio), por força da legislação cambial e das Publicações internacionais vinculadas a operação, sem que tenha havido o efetivo pagamento pela TOMADORA. Sobre o contravalor em moeda nacional apurado por ocasião da transferência incidirão, a partir dessa transferência, em substituição aos encargos previstos na cláusula 3 e, se for o caso, também na 18.1 e à variação cambial: **ENCARGOS FINANCEIROS** correspondentes à Taxa Média Selic - TMS, acrescidos da sobretaxa de **7%** ao mês, calculados e debitados no último dia de cada mês e na liquidação final da dívida, para serem exigíveis juntamente com as parcelas de principal amortizadas/ liquidadas, proporcionalmente aos seus valores nominais. **CLÁUSULA 19.** A TOMADORA reconhece, como prova da dívida, os lançamentos decorrentes de quaisquer desembolsos realizados -comprovado o recebimento do aviso por qualquer meio hábil, inclusive registro postal com AR - que o BANCO efetuar em sua conta corrente, de modo que, a qualquer tempo, esteja determinada a liquidez de seu débito, independentemente de qualquer processo de verificação ou prévia liquidação. **CLÁUSULA 20.** Não estará o BANCO obrigado a discutir ou indagar os motivos que determinarem qualquer notificação, ainda que extrajudicial, por parte da entidade estrangeira beneficiária ou de banqueiro garantidor, para que honre a garantia em causa. **CLÁUSULA 21.** Todas as obrigações da TOMADORA poderão ser exigidas mediante processo judicial de execução forçada, para o qual a exibição deste contrato como título executivo extrajudicial, satisfará os requisitos dos Artigos 783 e 784, do Código de Processo Civil. **CLÁUSULA 22.** Assina também este Contrato o Senhor **LEANDRO LOPES PORTO**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da cédula de identidade nº MG-13.987.314 SSP/MG e do CPF/MF nº 067.092.436-99, natural de Guaraniésia-MG, nascido em 06/02/1984, filho de Pedro Luiz Segretti Porto e de Neuza Lopes Porto, conforme Certidão de Nascimento lavrada pela Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais de Guaraniésia-MG - Matrícula nº 042101 01 55 1984 1 00072 164 0003036 77, residente e domiciliado na Rua Sete de Setembro, 1636, Centro, Guaraniésia-MG, CEP 37.810-000, e-mail: não informado, na qualidade de **fiador/avalista** e principal pagador, sendo esta fiança absoluta, irrevogável, irretroatável e incondicional, não comportando qualquer tipo de exoneração, renunciando o(s) fiador(es), expressamente, aos benefícios dos artigos nº 827, 830, 834, 835, 837 e 838, todos do Código Civil Brasileiro, solidariamente se responsabilizando pelo cumprimento de todas as obrigações assumidas pela TOMADORA neste instrumento. **CLÁUSULA 23.** A TOMADORA declara-se ciente que foi comunicada que: **(I)** os débitos e responsabilidades decorrentes de operações com características de crédito por ela realizadas serão registrados no Sistema de Informações de Crédito do Banco Central - SCR; **(II)** que o SCR tem por finalidades fornecer informações ao Bacen para fins de supervisão do risco de crédito a que estão expostas as instituições financeiras e propiciar o intercâmbio de informações entre essas instituições com o objetivo de subsidiar decisões de crédito e de negócios; **(III)** que poderá ter acesso aos dados constantes em seu nome no SCR por meio da Central de Atendimento ao Público do Bacen (CAP); **(IV)** que os pedidos de correções, de exclusões e de manifestações de discordância quanto às informações constantes do SCR

Continua na ficha 4

## CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARANÉSIA

CNPJ: 05.443.041/0001-76

Rua Barão do Rio Branco, nº 609 - Centro, CEP: 37.810.000  
Guaranésia - Minas Gerais

MATRÍCULA 19163

Ficha 4

## LIVRO 2 REGISTRO GERAL

devem ser dirigidos ao Bacen ou à instituição responsável pela remessa das informações, por meio de requerimento escrito e fundamentado, ou, quando for o caso, pela respectiva decisão judicial; (V) que a consulta a quaisquer informações disponibilizadas pelas instituições financeiras e registradas em seu nome, na qualidade de responsável por débitos ou garantias de operações, depende de prévia autorização.

**CLÁUSULA 24. AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO EM CONTA POR PRAZO INDETERMINADO:**

- A TOMADORA autoriza o BANCO a utilizar o saldo da conta de depósito indicada abaixo por prazo indeterminado, para amortização ou liquidação da dívida resultante deste instrumento: Conta Corrente nº 11.092-2, Agência nº 2096-6 - Guaranésia-MG, Banco nº 001 - Banco do Brasil.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** - A TOMADORA poderá indicar outra conta de depósito mantida junto ao BANCO para a realização de débitos decorrentes deste instrumento por meio de canais de atendimento disponibilizados pelo BANCO.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** - A presente autorização se estende à utilização dos limites de crédito disponíveis na referida conta, se houver. **PARÁGRAFO TERCEIRO:** - Caso não haja saldo para débito integral do valor das parcelas nas datas de vencimento pactuadas neste instrumento, a TOMADORA autoriza o BANCO a realizar débitos parciais, tanto na data de vencimento pactuada quanto em datas posteriores, até que seja liquidado o valor total da parcela vencida, acrescido dos encargos financeiros pactuados.

**PARÁGRAFO QUARTO:** - A TOMADORA declara que as autorizações previstas nos parágrafos anteriores desta Cláusula foram concedidas ao BANCO de forma livre e consciente, após ter sido oportunizada a possibilidade de não autorização. **PARÁGRAFO QUINTO:** - A TOMADORA poderá alterar as condições para a realização de débitos em conta decorrentes deste instrumento, indicadas na presente cláusula, bem assim cancelar a presente autorização de débito, por meio de canais de atendimento disponibilizados pelo BANCO, sem que isso implique em novação ou em necessidade de formalização de aditivo contratual.

**CLÁUSULA 25.** BANCO e TOMADORA serão Controladores independentes dos Dados Pessoais dos Representantes legais apontados no presente instrumento, e declaram que os Dados Pessoais serão tratados em observância à Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais, inclusive quanto a eventual compartilhamento que porventura seja necessário realizar com outra Parte, para os fins de execução e cumprimento do presente Contrato, cumprimento de obrigação legal ou normativa ou, ainda, amparada em uma das hipóteses legais previstas na Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais. Caso o Representante de uma das Partes demande seus direitos inerentes à proteção de dados pessoais, as demais Partes deverão assegurar o pleno exercício destes, nos termos da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais.

**CLÁUSULA 26.** Para informações, sugestões, reclamações ou quaisquer outros esclarecimentos que se fizerem necessários a respeito do contrato de financiamento, o BANCO coloca à disposição da TOMADORA os telefones da central de atendimento CABB 4004.0001 ou 0800.729.0001, para deficientes auditivos ou de fala 0800.729.0088, suporte técnico pessoa física 0800.729.0200, suporte técnico pessoa jurídica 0800.729.0500. Em caso de ligações para o número 4004.0001, os custos de ligações locais e impostos serão cobrados conforme o estado de origem, ou conforme a operadora quando a chamada for originada de telefone celular. Caso seja julgada necessária a revisão da ocorrência anteriormente registrada, o BANCO coloca à disposição da TOMADORA o telefone da Ouvidoria BB pelo 0800.729.5678.

**CLÁUSULA 27.** O foro do presente instrumento é o da Comarca de Guaranésia-MG, facultado, porém ao BANCO optar pelo de sua sede em Brasília, Distrito Federal.

**CLÁUSULA 28.** A TOMADORA declara para fins do disposto no inciso II, do Artigo nº 11, do Decreto nº 6.321, de 21/12/2007, não adquirir, intermediar, transportar ou comercializar produto ou subproduto de origem animal ou vegetal produzido sobre área objeto de embargo lavrado nos termos do Artigo 16, do Decreto nº 6.514, de 22/07/2008, ou outra norma-legal que venha substituí-lo, OBRIGANDO-SE a informar ao Banco do Brasil S.A., impreterivelmente até a data da liberação do crédito ora pleiteado, eventuais fatos ou circunstâncias que possam ensejar o enquadramento nas disposições legais aqui mencionadas. E por estarem assim justos e acordados, firmam o presente

Continua no verso

2

instrumento em 3(três) vias de igual teor e para um só efeito jurídico, juntamente com os Intervinentes Garantes, Fiadores e Avalistas, a tudo presentes. Ato: 4301, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 7,36. Recomepe: R\$ 0,44. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 2,42. Total: R\$ 10,22. Ato: 4542, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 2.489,32. Recomepe: R\$ 149,35. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1.226,17. Total: R\$ 3.864,84. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 00000283040122, atribuição: Imóveis, localidade: Guaranésia. Nº selo de consulta: HTZ69790, código de segurança : 0336402576986364. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 7.627,11. Valor Total do Recomepe: R\$ 457,59. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 3.715,11. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 11.799,81. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>" **O OFICIAL,**

AV-4-19163 - 20/02/2025 - Protocolo: 58140 - 06/02/2025

#### EXECUÇÃO

Procede-se a esta averbação, nos termos do artigo 828, do Código de Processo Civil Brasileiro, conforme certidão(ões) comprobatória(s) do ajuizamento da(s) ação(ões), datada de 28 de janeiro de 2025, correspondente(s) ao(s) autos nº 5001896-43.2024.8.13.0283, de Execução, constando como exeqüente(s) Banco Bradesco S/A, e como executado(s) Leandro Lopes Porto, sendo a causa no valor de R\$ 246.849,02, em curso na Vara Única desta Comarca de Guaranésia/MG. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 24,88. Recomepe: R\$ 1,49. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 8,28. Total: R\$ 34,65. Ato: 4301, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 7,71. Recomepe: R\$ 0,46. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 2,54. Total: R\$ 10,71. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 00000283040122, atribuição: Imóveis, localidade: Guaranésia. Nº selo de consulta: IHW50886, código de segurança : 6698417198455125. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 216,69. Valor Total do Recomepe: R\$ 12,97. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 75,45. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 305,11. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>" **O OFICIAL,**

AV-5-19163 - 20/02/2025 - Protocolo: 58163 - 13/02/2025

#### EXECUÇÃO

Procede-se a esta averbação, nos termos do artigo 828, do Código de Processo Civil Brasileiro, conforme certidão(ões) comprobatória(s) do ajuizamento da(s) ação(ões), datada de 06 de fevereiro de 2025, correspondente(s) ao(s) autos nº 5002216-93.2024.8.13.0283, de Execução, constando como exeqüente(s) Banco Bradesco S/A, e como executado(s) Hilda Helena Guimarães Lopes e Cia Ltda, sendo a causa no valor de R\$ 110.157,63, em curso na Vara Única desta Comarca de Guaranésia/MG. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 24,88. Recomepe: R\$ 1,49. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 8,28. Total: R\$ 34,65. Ato: 4301, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 7,71. Recomepe: R\$ 0,46. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 2,54. Total: R\$ 10,71. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 00000283040122, atribuição: Imóveis, localidade: Guaranésia. Nº selo de consulta: IHW50899, código de segurança : 4998184755044401. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 216,69. Valor Total do Recomepe: R\$ 12,97. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 75,45. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 305,11. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>" **O OFICIAL,**

R-6-19163 - 30/01/2026 - Protocolo: 59581 - 21/01/2026

#### MANDADO DE PENHORA

Nos termos do Mandado, datado de 08/07/2025, assinado pela escrivã Judicial Maria Isabel Aparecido, extraído dos autos nº 5001896-43.2024.8.13.0283, da Secretaria da Vara Única desta Comarca, conforme Auto de Penhora e Avaliação, datado de 14 de agosto de 2025, constando como reclamante Banco Bradesco S.A e como reclamado Leandro Lopes Porto e Outro(s), **PROCEDO AO REGISTRO DA PENHORA DO IMÓVEL CONSTANTE DA PRESENTE MATRÍCULA**, para assegurar o pagamento da importância devida ao reclamante acima referido, sendo o valor da causa em R\$ 246.849,02. Consta do Auto de penhora e do Auto de Depósito, que foi depositado em mãos do Sr. Leandro Lopes Porto, CPF nº 067.092.436-99, o presente imóvel, que se obrigou sob as penas da lei como fiel depositário do bem penhorado. Referido mandado e Auto de Penhora e Avaliação ficam fazendo parte integrante e inseparável deste registro e arquivados neste Serviço Registral. Ato: 4301,

Continua na ficha 5

Ficha 5

**MATRÍCULA 19163**

**LIVRO 2 REGISTRO GERAL**

quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 7,95. Recompe: R\$ 0,60. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 2,66. Total: R\$ 11,21. Ato: 4527, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 70,57. Recompe: R\$ 5,31. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 23,61. Total: R\$ 99,49. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 00000283040122, atribuição: Imóveis, localidade: Guaranésia. Nº selo de consulta: JIZ69992, código de segurança : 2758858740620899. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 318,00. Valor Total do Recompe: R\$ 24,00. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 109,29. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 451,29. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>" **O OFICIAL,**

**PARA SIMPLES CONSULTA  
NÃO VALE COMO CERTIDÃO**