



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Comarca e Município de Trindade - Estado de Goiás
**REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS :
TABELIONATO DE NOTAS**

Bel. Marcelo Abdala Dias Carvalho - Oficial / Tabelião
Bel. Jeyce Abdala Dias Carvalho - Suboficiala / Tabeliã Substituta
Praça do Santuário, nº 374, Centro, Trindade-GO

REGISTRO DE IMÓVEL
TRINDADE - GO

Livro: 052N

Protocolo: 11.923

Folha: 091

ESCRITURA PUBLICA DE COMPRA DE MERCADORIAS COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, NA FORMA ABAIXO:

SAIBAM quantos a presente escritura pública de compra e venda de mercadorias com alienação fiduciária em garantia virem que, aos treze dias do mês de novembro do ano de dois mil e quinze (**13/11/2015**), nesta cidade e Comarca de Trindade, Estado de Goiás, em cartório, na Praça do Santuário, número 374, Centro, perante mim, Jeyce Abdala Dias Carvalho, Tabeliã Substituta/Suboficiala, compareceram partes entre si justas, justas e contratadas a saber: como **INTERVENIENTE GARANTIDOR: ROGÉRIO DE SOUSA FIGUEREDO**, brasileiro, declarou se solteiro, maior e capaz, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº. 00543410493 DETRAN/GO e inscrito no CPF/MF nº 628.435.081-34, residente e domiciliado na Avenida Professor Cezinha, s/n, Qd-17 Lt-15, Bairro Brasil, na cidade de Santa Helena de Goiás, Estado de Goiás, CEP: 75.920-000 como **DEVEDORA: CAPITAL AGRO EIRELI - EPP**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 12.999.195/0001-04, sediada na Avenida Transbrasiliana, Qd-244 Lt-13, 2º Pavimento, Parque Amazônia, na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, CEP: 74.835-300, doravante denominada simplesmente DEVEDORA, neste ato representada pelo administrador: **Rogério de Sousa Figueredo**, anteriormente qualificado, conforme alteração contratual registrada junto a JUCEG em 14/05/2014, sob o número 52600100904; e, como **CREDORA: UPL DO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE INSUMOS AGROPECUÁRIOS S.A.**, sociedade empresária, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.974.733/0001-52, e estabelecida na Avenida Maeda, s/nº, Prédio Comercial – Térreo, Distrito Industrial, Cidade de Ituverava – SP, CEP: 14-500-000 neste ato devidamente representado por seu representante legal, nos termos de seu Estatuto Social, o **SR. JULIANO DA SILVA AZEVEDO**, brasileiro, engenheiro agrônomo, solteiro, portador da carteira de identidade nº 41.545.276-4 expedida pela SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 351.241.698-50, residente e domiciliado na Rua Guaporé, 631, Centro, na cidade de Goiatuba, Estado de Goiás, nos termos da Procuração lavrada no 1º Tabelionato de Notas de Campinas, Livro nº 2562, págs 393, feita em data de 26 de Outubro de 2015; I) A DEVEDORA atua no ramo de comércio atacadista de defensivos agrícolas, adubos, fertilizantes e corretivos do solo, utilizando nesta atividade mercadorias fabricadas pela CREDORA, as quais são adquiridas pela DEVEDORA, com a emissão das respectivas cambiais; II) A CREDORA concede, neste ato, à DEVEDORA, crédito rotativo até o valor limite de **R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais)**, pelo prazo de 20 (vinte) anos, representado por títulos/faturas que foram ou serão emitidos durante os processos de aquisição de mercadorias entre as partes. II.1) O valor limite acima mencionado deve ser considerado o valor da dívida ("Valor da Dívida"), servindo a garantia estabelecida mediante este instrumento para assegurar o pagamento das dívidas já faturadas, mas ainda não vencidas, ou dívidas futuras que ainda não foram faturadas; III) A DEVEDORA promete e se obriga a quitar os títulos/faturas, de acordo com as condições pactuadas nas operações de compra de mercadorias, pelo que serão encaminhados boletos bancários pela CREDORA para que a DEVEDORA realize os respectivos pagamentos; III.1) O INTERVENIENTE GARANTIDOR, por sua vez, comparece neste ato, na condição de



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Comarca e Município de Trindade - Estado de Goiás REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELIONATO DE NOTAS

Bel. Marcelo Abdala Dias Carvalho - Oficial / Tabelião
Bel. Jeyce Abdala Dias Carvalho - Suboficiala / Tabeliã Substituta
Praça do Santuário, nº 374, Centro, Trindade-GO

REGISTRO DE IMÓVEL TRINDADE - GO

Livro: 052N

Protocolo: 11.923

Folha: 092

devedor solidário, declarando-se principal pagador, juntamente com a DEVEDORA, do crédito concedido pela CREDORA, até o montante utilizado, acrescido de todos os encargos, acessórios, juros, multas, e tributos de qualquer espécie aqui previsto e também nos títulos/faturas emitidos nas operações de compra de mercadorias relacionados a este instrumento, abrangendo todas as obrigações assumidas pela DEVEDORA. **III.1.1)** Aplicam-se ao INTERVENIENTE ANUENTE as regras estabelecidas na Cláusula XIII infra. **IV)** Em garantia do pagamento integral dos débitos da DEVEDORA perante a CREDORA ("Obrigação Garantida"), o INTERVENIENTE GARANTIDOR autoriza a constituição da ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, preconizada na Lei nº 9.514/97, sobre os seguintes bens imóveis: **IV.1.a)** O imóvel objeto da matrícula nº **53.152**, registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Trindade/GO, caracterizado por "*Um lote de terras de nº 09, da quadra 03, situado na Rua 116, no loteamento denominado "SETOR ANA ROSA", nesta cidade, com a área de (360,00) metros quadrados, medindo: 12,00 metros de largura na frente e igual medida na linha do fundo; por 30,00 metros de comprimento por ambos os lados, confrontando à direita com o lote 10; à esquerda com o lote 08; e na linha do fundo com o lote 18*", adquirido pelo INTERVENIENTE GARANTIDOR por meio da Escritura Pública de Compra e Venda de 18 de junho de 2013, lavrada nas Notas do 1º Tabelionato local, livro 504-N, fls. 132/133, conforme R-1 da mencionada matrícula. **IV.1.b)** O imóvel objeto da matrícula nº **52.875**, registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Trindade/GO, caracterizado por "*Um lote de terras de nº 08, da quadra 03, situado na Rua 116, no loteamento denominado "SETOR ANA ROSA", nesta cidade, com área de (360,00) metros quadrados, medindo: 12,00 metros de largura na frente e igual medida na linha do fundo; por 30,00 metros de comprimento por ambos os lados, confrontando à direita com o lote 09; à esquerda com o lote 07; e na linha do fundo com o lote 19*", adquirido pelo INTERVENIENTE GARANTIDOR por meio da Escritura Pública de Compra e Venda de 7 de março de 2013, lavrada nas Notas do 1º Tabelionato local, livro 497-N, fls. 164/165, conforme R-1 da mencionada matrícula. **IV.1.c)** O imóvel objeto da matrícula nº **53.154**, registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Trindade/GO, caracterizado por "*Um lote de terras de nº 11, da quadra 03, situado na Rua 116, no loteamento denominado "SETOR ANA ROSA", nesta cidade, com área de (360,00) metros quadrados, medindo: 12,00 metros de largura na frente e igual medida na linha do fundo; por 30,00 metros de comprimento por ambos os lados, confrontando à direita com o lote 12 e 13; à esquerda com o lote 10; e na linha do fundo com o lote 16*", adquirido pelo INTERVENIENTE GARANTIDOR por meio da Escritura Pública de Compra e Venda de 18 de junho de 2013, lavrada nas Notas do 1º Tabelionato local, livro 504-N, fls. 136/137, conforme R-1 da mencionada matrícula. **IV.1.d)** O imóvel objeto da matrícula nº **53.153**, registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Trindade/GO, caracterizado por "*Um lote de terras de nº 10, da quadra 03, situado na Rua 116, no loteamento denominado "SETOR ANA ROSA", nesta cidade, com área de (360,00) metros quadrados, medindo: 12,00 metros de largura na frente e igual medida na linha do fundo; por 30,00 metros de comprimento por ambos os lados, confrontando à direita com o lote 11; à esquerda com o lote 09; e na linha do fundo com o lote 17*", adquirido pelo INTERVENIENTE GARANTIDOR por meio da Escritura Pública de Compra e Venda de 18 de junho de 2013, lavrada nas Notas do 1º Tabelionato local, livro



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Comarca e Município de Trindade - Estado de Goiás

REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELIONATO DE NOTAS

Bel. Marcelo Abdala Dias Carvalho - Oficial / Tabelião

Bel. Jeyce Abdala Dias Carvalho - Suboficiala / Tabeliã Substituta
Praça do Santuário, nº 374, Centro, Trindade-GO

REGISTRO DE IMÓVEL
TRINDADE - GO

Livro: 052N

Protocolo: 11.923

Folha: 093

504-N, fls. 137/138, conforme R-1 da mencionada matrícula. **IV.2)** Os imóveis descritos nos itens IV.1.a, IV.1.b, IV.1.c e IV.1.d são doravante denominados, em conjunto, "Imóveis". **IV.3)** Os Imóveis foram avaliados pelas partes da seguinte forma: O imóvel descrito no item IV.1.a, em R\$ 62.500,00 (sessenta e dois mil e quinhentos reais); o imóvel descrito no item IV.1.b, em R\$ 62.500,00 (sessenta e dois mil e quinhentos reais); o imóvel descrito no item IV.1.c, em R\$ 62.500,00 (sessenta e dois mil e quinhentos reais); o imóvel descrito no item IV.1.d, em R\$ 62.500,00 (sessenta e dois mil e quinhentos reais), portanto totalizando R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) ("Valor de Avaliação"). **IV.4)** Em virtude da garantia ora compromissada, o INTERVENIENTE GARANTIDOR declara: **a)** ser proprietário e ter a posse plena e a justo título dos Imóveis, que se encontram livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames judiciais ou extrajudiciais, dúvidas, dívidas, litígios de qualquer natureza; **b)** não ter contra si qualquer débito, obrigação, protesto ou ação judicial cuja garantia possa advir dos Imóveis caracterizados neste instrumento; **c)** que não poderá vender, permutar, dar em pagamento, em locação ou garantia para terceiros os Imóveis alienados fiduciariamente à CREDORA, sob pena de incorrer nas sanções do parágrafo 2º, inciso I, do artigo 171 do Código Penal, cujos termos, condições e sanções declara expressamente conhecer. **IV.5)** Também em virtude da garantia ora compromissada, a DEVEDORA e o INTERVENIENTE GARANTIDOR declaram, em conjunto: **a)** que se obrigam a manter os Imóveis em perfeitas condições de uso, conservação e funcionamento, bem como a defendê-los de turbação de terceiros, ficando assegurada, enquanto a DEVEDORA estiver adimplente, a livre utilização por sua conta e risco dos Imóveis objeto da alienação fiduciária; **b)** que têm os poderes e autorizações para celebrar este instrumento, para cumprir as obrigações que assumiram e para consumir as operações previstas neste instrumento; **c)** que a constituição da alienação fiduciária dos Imóveis e o cumprimento das obrigações previstas neste instrumento não deverão violar nem conflitar com qualquer estatuto, ordem, lei, norma, regulamento, licença, autorização, sentença ou decisão de qualquer tribunal ou autoridade governamental ou regulatória ao qual o INTERVENIENTE GARANTIDOR esteja sujeito; **d)** não têm conhecimento de qualquer irregularidade na cadeia dominial dos Imóveis, tampouco de qualquer razão para que os títulos de propriedade respectivos possam ser questionados; **e)** não têm conhecimento de débitos fiscais incidentes ou pendentes que possam afetar os Imóveis, decorrentes de tributos municipais, estaduais ou federais; **f)** não têm conhecimento de nenhuma restrição de caráter urbanístico, ambiental, sanitário, viário e de segurança que impeçam o uso pleno dos Imóveis; **g)** não receberam e não têm conhecimento de quaisquer notificações, notificações de infração, intimações ou multas impostas por órgãos municipais, estaduais ou federais que possam afetar os Imóveis; **h)** o patrimônio do INTERVENIENTE GARANTIDOR é mais do que suficiente para arcar com quaisquer demandas e pagar quaisquer valores, condenações, créditos e obrigações constituídas e/ou propostas contra si que possam vir a afetar a transação ou os Imóveis, inclusive a título de fraude a execução ou fraude contra credores; **i)** não têm conhecimento de qualquer projeto de desapropriação, declaração de utilidade pública para fins de desapropriação ou ocupação temporária que tenha por objeto os Imóveis, no todo ou em parte; **j)** não têm conhecimento de qualquer processo instaurado ou concluído referente a declaração dos Imóveis como Patrimônio Histórico pelas autoridades federais, estaduais e municipais, e os Imóveis não estão em uma área próxima a outro local



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Comarca e Município de Trindade - Estado de Goiás REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELIONATO DE NOTAS

Bel. Marcelo Abdala Dias Carvalho - Oficial / Tabelião
Bel. Jeyce Abdala Dias Carvalho - Suboficiala / Tabeliã Substituta
Praça do Santuário, nº 374, Centro, Trindade-GO

REGISTRO DE IMÓVEL
TRINDADE - GO

Livro: 052N

Protocolo: 11.923

Folha: 094

classificado como Patrimônio Histórico mantido pelas autoridades federais, estaduais ou municipais; **k)** não existem quaisquer direitos preferenciais conhecidos com relação aos Imóveis que possam prejudicar este instrumento, nem de quaisquer direitos preferenciais em favor de entidades privadas ou de devido processo de tombamento público; **l)** não existem quaisquer pessoas físicas ou jurídicas nem quaisquer entidades que reivindiquem ou que possam reivindicar a posse ou propriedade legal dos Imóveis e não há quaisquer contratos com terceiros tendo como objeto a ocupação dos Imóveis; **m)** não há qualquer compromisso com quaisquer terceiros para vender, alugar, ceder ou transferir a posse ou limitar o uso ou a propriedade dos Imóveis; **n)** não há quaisquer obrigações, ônus ou gravames substanciais nem irregularidades de qualquer natureza com relação aos Imóveis; **o)** não têm conhecimento de ter havido qualquer tipo de atividade poluidora ou potencialmente poluidora nos Imóveis, tampouco foram realizadas atividades de impacto ambiental que tenham afetado de qualquer maneira a área dos Imóveis e, igualmente, não foram armazenados ou manejados substâncias perigosas e/ou efluentes sanitários dentro da área dos Imóveis; **p)** não há Contaminação Ambiental ou existência de violação da Legislação Ambiental nos Imóveis que possa exigir implementação de Trabalhos Ambientais ou causar riscos aos futuros trabalhadores da construção civil e futuros ocupantes; **q)** não houve, ao longo do período em que o INTERVENIENTE GARANTIDOR permanece proprietário dos Imóveis, qualquer intervenção não autorizada ou canalização irregular de APP pelo INTERVENIENTE GARANTIDOR; **r)** não necessitam ou foram coagidos a firmar o presente instrumento e/ou têm urgência em firmá-lo. **IV.5.1)** Para fins da presente cláusula, ficam definidos os seguintes termos: **a)** "Legislação Ambiental" designará todas as leis, regulamentos, portarias, resoluções, instruções normativas e decisões judiciais transitadas em julgado aplicáveis às partes que tenham por objetivo preservar ou prevenir a degradação do meio ambiente ou disciplinar emissões, descarte ou lançamentos de Substâncias Perigosas no meio ambiente, ou o de disciplinar o uso, tratamento, armazenamento, disposição final, transporte ou manuseio de Substâncias Perigosas; **b)** "Substâncias Perigosas" designará qualquer substância que seja tóxica, inflamável, reativa, corrosiva ou que seja tratada pela Legislação Ambiental como perigosa para a saúde humana ou para o meio ambiente. O conceito de Substâncias Perigosas para o presente instrumento também envolve: (i) todo e qualquer material ou substância que estejam definidos na Legislação Ambiental como "poluentes, contaminantes", "resíduos perigosos", ou "substância perigosa"; (ii) amianto; (iii) bifelinas policloradas ("PCBs")"; e (iv) petróleo e seus produtos derivados; **c)** "Contaminação Ambiental" significa a presença de substância(s) no solo e/ou na água subterrânea em condições ou concentrações que resultem, ou possam resultar, em danos ao meio ambiente, à saúde humana ou a qualquer outro bem que deva ser protegido, conforme definido na Legislação Ambiental; **d)** "Espécies Protegidas" significa quaisquer espécies que estejam definidas como ameaçadas, em perigo de extinção, raras ou gozem de status especial, ou que de outro modo sejam protegidas nos termos de qualquer lei aplicável, estatutos ou regulamentação de qualquer tipo; **e)** "Patrimônio Histórico" significa qualquer local, edifício, estrutura, objeto, artefato, registro ou ruínas pré-históricas ou históricas, incluindo propriedades de tradicional significância religiosa e cultural; **f)** "Trabalhos Ambientais" significa qualquer trabalho técnico de investigação, remediação, descontaminação, remoção, contenção, controle, monitoramento relacionado a uma Contaminação Ambiental. **IV.6)** O



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Comarca e Município de Trindade - Estado de Goiás REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELIONATO DE NOTAS

Bel. Marcelo Abdala Dias Carvalho - Oficial / Tabelião
Bel. Jeyce Abdala Dias Carvalho - Suboficiala / Tabeliã Substituta
Praça do Santuário, nº 374, Centro, Trindade-GO

Livro: 052N

Protocolo: 11.923

REGISTRO DE IMÓVEL
TRINDADE - GO

Folha: 095

INTERVENIENTE GARANTIDOR declara e garante, por fim, que os Imóveis objeto da garantia ora constituída ficarão mantidos em sua posse direta até a total e integral liquidação da Obrigação Garantida, assumindo a condição de fiel depositário, com as consequentes responsabilidades civis e criminais aplicável. **IV.7)** Para os fins do art. 24 da Lei nº 9.514/1997, as partes declaram que a Obrigação Garantida apresenta as seguintes características: **a)** Valor Principal: o valor principal é o Valor da Dívida determinado no item II deste instrumento; **b)** Forma de Pagamento é: O pagamento será a prazo, com datas de vencimento estipuladas nas duplicatas que irão compor o crédito rotativo; **c)** Encargos Moratórios: **c.1)** Multa: 10%; **c.2)** Juros: 1% a.m. **c.3)** Correção Monetária: IGP-M, ou, por outro índice equivalente que o vier a substituir. **IV.8)** A alienação fiduciária abrange os Imóveis e todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, e vigorará pelo prazo necessário ao pagamento integral da Obrigação Garantida, inclusive de todos os seus encargos, correções ou acréscimos, permanecendo íntegra até que seja integralmente cumprida ou extinta a Obrigação Garantida. **IV.9)** O INTERVENIENTE GARANTIDOR responde pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre os Imóveis, cuja posse tenha sido transferida para a CREDORA, até a data em que a CREDORA e/ou eventual adquirente dos Imóveis venha a ser imitado na posse direta dos Imóveis. **V)** O INTERVENIENTE GARANTIDOR expressamente autoriza a CREDORA a inspecionar e vistoriar os Imóveis objeto da alienação fiduciária sempre que desejar; **VI)** Caso a DEVEDORA incorra em mora no cumprimento da Obrigação Garantida ou de qualquer obrigação assumida neste instrumento e/ou entre em estado de insolvência civil, liquidação, falência e/ou requeira a homologação de plano de recuperação judicial, plano especial de recuperação judicial ou plano de recuperação extrajudicial, nos termos da legislação vigente, tornar-se-á injusta a posse dos bens fiduciariamente alienados, podendo a CREDORA, nestas hipóteses, reivindicar a constituição da propriedade plena e a posse dos bens, além de tomar, em face da DEVEDORA todas as medidas legais cabíveis. Perdurando a inadimplência da DEVEDORA, após o prazo de 30 (trinta) dias – prazo de carência - contados do primeiro vencimento dos títulos/faturas emitidos nos processos de compra de mercadorias, o montante total devido será apurado da seguinte forma: **a)** o valor em atraso continuará a ser atualizado, desde o vencimento até o efetivo e integral pagamento, pelo índice inflacionário indicado na alínea “c.3)” do item IV.7; **b)** sobre o montante apurado na forma da alínea anterior, incidirá a multa prevista na alínea “c.1)” do item IV.7 e os juros de mora previstos na alínea “c.2)” do item IV.7, calculados *pro rata die*; **c)** ao total do débito, serão acrescidos honorários advocatícios desde já fixados em 10% (dez por cento) do valor devido em caso de cobrança extrajudicial e em 20% (vinte por cento) do valor devido caso a CREDORA se valha de qualquer procedimento judicial para a cobrança e/ou execução. **VI.1)** Para fins do artigo 26 da Lei nº 9.514/97 e desta escritura, a DEVEDORA será constituída em mora mediante procedimento de intimação, que obedecerá aos requisitos indicados adiante, sendo-lhes concedido o prazo de 15 (quinze) dias para purgação da mora. **VI.1.1)** A intimação da DEVEDORA será requerida pela CREDORA ao oficial do competente Registro de Imóveis, indicando o valor vencido e não pago e as penalidades moratórias, conforme *caput* desta Cláusula VI. **VI.1.2)** A diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Registro de Imóveis das circunscrições imobiliárias onde se



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Comarca e Município de Trindade - Estado de Goiás REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELIONATO DE NOTAS

Bel. Marcelo Abdala Dias Carvalho - Oficial / Tabelião
Bel. Jeyce Abdala Dias Carvalho - Suboficiala / Tabeliã Substituta
Praça do Santuário, nº 374, Centro, Trindade-GO

Livro: 052N

Protocolo: 11.923

REGISTRO DE IMÓVEL
TRINDADE - GO
Folha: 096

localizam os Imóveis, podendo ser promovida, mediante solicitação deste, por oficial de Registro de Títulos e Documentos da mesma comarca ou do domicílio da DEVEDORA, ou pelo correio, com aviso de recebimento. **VI.1.3)** Caso a DEVEDORA se encontre em local incerto e não sabido e não possua procuradores regularmente constituídos para receber a intimação, sendo essa constatação certificada pelo Oficial do Registro de Imóveis, competirá a este promover a intimação por edital, publicado por 3 (três) dias em um dos jornais de maior circulação no Estado de Goiás. **VI.2)** Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalescerá o contrato de alienação fiduciária, caso em que, nos 03 (três) dias seguintes, o Cartório de Registro de Imóveis entregará à CREDORA as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e de intimação. Não havendo a purgação da mora no prazo previsto no item VI.1, a mora será convertida em inadimplemento absoluto e o Oficial do Registro de Imóveis certificará esse fato e, à vista da comprovação do pagamento do imposto de transmissão sobre bens imóveis (ITBI), promoverá o registro da consolidação da propriedade em nome da CREDORA, mediante averbação na matrícula do imóvel, nos termos do artigo 26 da Lei nº 9.514/97. **VI.3)** Uma vez consolidada em nome da CREDORA a propriedade dos Imóveis, por força da mora não purgada e transformada em inadimplemento absoluto, a CREDORA deverá promover público leilão para a alienação dos Imóveis, na forma da lei. **VI.3.1)** O primeiro leilão público realizar-se-á no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data da averbação da consolidação da plena propriedade dos Imóveis em nome da CREDORA, incluindo-se o valor das benfeitorias necessárias, sendo que o valor do débito apurado será atualizado monetariamente de acordo com o índice inflacionário previsto na alínea "c.3)" do item IV.7, a contar da data de seu respectivo vencimento até a data da publicação do primeiro edital, nos exatos termos do art. 27 e §§ da Lei nº 9.514/97. **VI.3.2)** O segundo leilão será realizado se o maior lance oferecido para os Imóveis no primeiro leilão for inferior ao seu respectivo Valor de Avaliação. Nesse segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor devido pela DEVEDORA à CREDORA, apurado na forma do caput desta Cláusula VI, e acrescido das despesas, prêmios de seguro, tributos e encargos de qualquer natureza incidentes sobre os Imóveis, inclusive as referentes à transmissão de sua propriedade em nome da CREDORA, bem como as despesas referentes aos valores despendidos para a realização dos leilões públicos. **VI.3.3)** Os leilões públicos serão objeto de edital único, que será publicado, uma única vez, em jornal ou outro veículo de divulgação de livre escolha da CREDORA, sendo admitida, inclusive, a sua divulgação exclusivamente pela Internet, observado o prazo mínimo de 10 (dez) dias entre a publicação do edital e a data do primeiro leilão. **VI.3.4)** Os recursos apurados com a alienação dos Imóveis, nos termos desta Cláusula, na medida em que forem recebidos pela CREDORA, ou por quem esta indicar, deverão ser aplicados na liquidação final e integral da dívida da DEVEDORA, sendo que a DEVEDORA fará jus ao saldo que porventura se verificar, sendo que, para efeito de leilão, será considerado o valor da dívida e seus acréscimos legais, e o Valor de Avaliação. **VI.3.5)** Caso os 2 (dois) leilões previstos anteriormente restem infrutíferos, não sendo oferecido lance no valor mínimo estabelecido, os Imóveis permanecerão na propriedade da CREDORA, que conferirá à DEVEDORA, no prazo de 5 (cinco) dias, a quitação, proporcional ou total, conforme o caso, do Valor da Dívida. **VI.3.6)** Para fins do disposto no artigo 27 da Lei nº 9.514/97, entende-se por dívida o saldo devedor da Obrigação Garantida na data do leilão, nele incluídos os juros