



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas

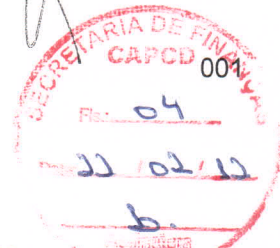


REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



LIVRO 3982-N
FOLHA 001
PROTOCOLO 00218866

1º Traslado



ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA

com financiamento imobiliário e pacto adjeto de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** e outras avenças jurídicas, nos termos da **Lei n.º 9.514/97**,

que celebram

VENUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

e

EMMANUEL ARNHOLD

na declarada forma abaixo:

Aos três dias do mês de agosto do ano de dois mil e dez (**03/08/2010**), no **CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA**, 4º Tabelionato de Notas da Comarca de Goiânia, Capital do Estado de Goiás, República Federativa do Brasil, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 02.884.484/0001-04, instalado na Rua 9 esquina com a Rua João de Abreu, nº 1.155, Sala 01, Edifício Aton Business Style, Setor Oeste, nesta Capital, perante mim, Mirna Castellano, brasileira, divorciada, notária, bacharel em direito, domiciliada nesta cidade, portadora da Cédula de Identidade número 3.457.114 SSP/GO, inscrita no CPF/MF número 463.233.761-72, Escrevente Autorizada pelo Tabelião, estiveram presentes as partes deste contrato que disseram estar justas e contratadas sobre o que adiante se contém e declara, que se obrigam a observar e a cumprir por si, seus herdeiros ou sucessores, a saber:

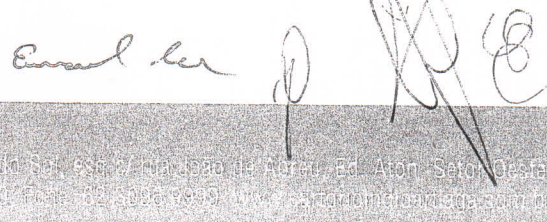
CLÁUSULA PRIMEIRA - DOS CONTRATANTES

De um lado, como outorgante vendedora fiduciária, a pessoa jurídica de direito privado sob a razão social de **VÊNUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede à Alameda dos Buritis, nº 408, sala 102, Centro, nesta Capital, inscrita no CNPJ/MF sob o número 07.133.494.0001-21, representada por **ELIZABETH CRISTINA DA COSTA**, brasileira, divorciada, psicóloga, portadora da Cédula de Identidade nº 459.290-SSP-GO e inscrita no C.P.F./M.F. sob o nº 167.556.501-53, residente e domiciliada nesta Capital; e, **JOSÉ PEDRO DE MEDEIROS**, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade nº 312.576 SSP/GO e inscrito no C.P.F./M.F. sob o nº 061.273.201-00, residente e domiciliado nesta Capital, conforme estabelece o Contrato Social devidamente registrado na Junta Comercial deste Estado, cujas cópias autênticas ficam arquivadas nestas notas, aqui chamada **VENDEDORA, CREDORA ou FIDUCIÁRIA**, e de outro lado, como outorgado comprador e fiduciante, **EMMANUEL ARNHOLD**, brasileiro, separado judicialmente, professor universitário, portador da Carteira de Habilitação nº 01.308.901.308 DETRAN-MG, C.I 67.582.110 SSP-PR e inscrito no C.P.F./M.F. sob o nº 045.140.186-78, residente e domiciliado na Condomínio Residencial Monte Verde, Casa 159, Residencial Monte Verde, nesta Capital; aqui chamado **COMPRADOR, DEVEDOR ou FIDUCIANTE**, todos meus conhecidos, de cujas identidades e capacidade jurídica, à vista de seus documentos pessoais, dou fé.

CLÁUSULA SEGUNDA - DOS MOTIVOS DA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA E DEMAIS CONTRATOS COLIGADOS, BEM COMO DA TERMINOLOGIA AQUI ADOTADA

Através do presente instrumento as partes formalizam um conjunto de contratos coligados, tendo por objeto uma compra e venda de imóvel com parcelamento imobiliário e uma alienação fiduciária em garantia, de acordo com as regras do Sistema de Financiamento Imobiliário instituído pela Lei no 9.514, de 20.11.97, sendo firmado, portanto, sob os seguintes pressupostos:

a) o crédito adiante constituído, resultante do parcelamento concedido pela VENDEDORA, com recursos





CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



LIVRO 3982-N



1º Traslado

próprios, ao COMPRADOR, destina-se, se aquela assim quiser, a negociação no mercado secundário de créditos imobiliários e, para tanto, será cedido a instituição financeira, companhia securitizadora e lastreará títulos de crédito a serem colocados no mercado;

b) o pagamento do débito confessado, a compra e venda realizada com os recursos dele resultantes, a cessão do crédito, se vier a ocorrer e sua respectiva securitização constituem negócios coligados, destinando-se a cessão e a securitização, precipuamente, à captação dos recursos necessários a sustentação do parcelamento dos pagamentos concedido pela VENDEDORA ao COMPRADOR;

c) a securitização e a venda dos recebíveis resultantes das disposições desta escritura poderá ocorrer, a critério da vendedora, a qualquer tempo, até mesmo depois de concluídas e entregues as obras.

1.2. Nos termos da Lei 9.514/97, VENDEDORA e COMPRADOR reiteram os conceitos aplicáveis aos negócios decorrentes do presente instrumento, a saber:

a) SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS é a operação pela qual uma companhia emite títulos vinculados a créditos para fins de colocação no mercado; os títulos assim emitidos espelham os créditos a que estão vinculados, com todas as condições em que foram contratados esses créditos nesta escritura, notadamente os critérios de reajuste e os juros;

b) COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO é uma instituição, pública ou privada, que tem por finalidade a aquisição e securitização de créditos imobiliários, mediante emissão de títulos (CRI ou debênture), vinculados aos aludidos créditos e sua venda a investidores no mercado financeiro e de capitais;

c) DÍVIDA, PARA FINS DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL, é o saldo devedor do financiamento, na data do leilão, acrescido dos juros convencionais, das penalidades e dos demais encargos contratuais, conforme adiante pactuam VENDEDORA e COMPRADOR;

d) DESPESAS, PARA FINS DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL, é a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e das necessárias à realização do público leilão, nestas compreendidas, entre outras, as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro, de conformidade como disposto na CLÁUSULA NONA, adiante mencionada;

e) VALOR DO IMÓVEL, para fins de leilão extrajudicial, é aquele que as partes estabelecem neste instrumento, para esse fim, observada sua revisão pelos critérios aqui estabelecidos;

f) ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA é a contratação da garantia do financiamento, pela qual o DEVEDOR, já como proprietário do imóvel objeto do financiamento, aliena em caráter fiduciário esse imóvel à VENDEDORA, assegurados ao DEVEDOR (1º) a posse direta do mesmo, enquanto estiverem adimplentes, e (2º) o direito de obter a plena propriedade do imóvel se e quando concluírem o pagamento da dívida e encargos (Lei no 9.514/97, arts. 22, 23, parágrafo único, 24, inciso V, e 25, § 2).

CLÁUSULA TERCEIRA - DO IMÓVEL OBJETO DESTA ESCRITURA

A **VENDEDORA** é senhora e legítima possuidora, a justo título e aquisição legal, do seguinte imóvel a seguir descrito e caracterizado: **LOTE número 09, da QUADRA número 58**, situado à Rua das Ortências, no SETOR VI, IX e X, do loteamento denominado **GOIÂNIA 2**, nesta Capital, com a área de 360,00 metros quadrados, medindo: 12,00 metros de frente; 12,00 metros de fundos, dividindo com o lote nº 30; 30,00 metros pelo lado direito, dividindo com o lote nº 10; e, 30,00 metros pelo lado esquerdo, dividindo com o lote nº 08, devidamente registrado no Registro de Imóveis da **2ª Circunscrição** local, matriculado sob o número de ordem **75.786**, conforme Certidão de Registro do imóvel emitida pelo mesmo Cartório em 19/07/2010, cujo original fica arquivado nestas notas.

CLÁUSULA QUARTA - DA COMPRA E VENDA

Pelo presente instrumento e regular forma de direito, a **VENDEDORA** vende ao **COMPRADOR** o imóvel identificado na cláusula anterior, pelo preço e nas condições adiante enunciadas, que este se obriga a pagar no prazo e nas condições adiante convencionadas, declarando aquela, expressamente, que o imóvel se

4º TABELIONATO DE NOTAS
RUA 09, 1155, ED. ATON, PRACA DO SOL, SETOR OESTE, GOIÂNIA-GO

AUTENTICAÇÃO

CERTIFICADO QUE A PRESENTE FOTOCOPIA É REPRODUÇÃO FIEL DO DOCUMENTO ORIGINAL QUE ME FOI APRESENTADO. DOU RE.

30 SET 2010



Selo de Autenticidade
Corregedoria Geral da Justiça

AUTENTICAÇÃO



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



LIVRO 3982-N
FOLHA 003
PROTOCOLO 00218866



1º Traslado

encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, e, sob responsabilidade civil e criminal, que desconhece a existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel ou de outros ônus reais sobre ele incidentes. Por força deste contrato, a **VENDEDORA** cede e transfere ao **COMPRADOR**, sem reserva alguma, todo o domínio, posse, direitos e ações que até o presente momento exercia sobre o imóvel, para que este dele use, goze e livremente disponha, como proprietário exclusivo que passa a ser doravante, obrigando-se a **VENDEDORA**, por si e por seus sucessores, a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção, tudo na forma da lei. Desde já, ficam autorizados todos e quaisquer registros, averbações e cancelamentos no Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição desta cidade, inclusive a averbação da benfeitorias que forem introduzidas no imóvel.

CLÁUSULA QUINTA - DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

O preço ajustado entre as partes para pagamento do negócio que aqui contratam, corresponde à importância de **R\$ 67.594,90** (sessenta e sete mil e quinhentos e noventa e quatro reais e noventa centavos), por conta de cuja quantia a **VENDEDORA** declara haver recebido do **COMPRADOR**, o valor equivalente a **R\$ 37.378,90** (trinta e sete mil e trezentos e setenta e oito reais e noventa centavos), em moeda corrente nacional, pelo que lhe dá plena geral e inteira quitação de paga e satisfeita e o restante do preço, isto é, **R\$ 30.216,00** (trinta mil e duzentos e dezesseis reais), sujeito aos reajustes estabelecidos na forma prevista na cláusula SEXTA abaixo, será pago em **48 (quarenta e oito)** parcelas, mensais e sucessivas, no valor de **R\$ 629,50** (seiscentos e vinte e nove reais e cinquenta centavos), cada uma, vencíveis, a primeira no dia 25/07/2010, e as demais em igual dia dos meses subsequentes. Todas as parcelas serão reajustadas mensalmente pelo IGPM/FGV acumulado, a partir da presente data.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - As prestações acima referidas são representadas por igual número de **NOTAS PROMISSÓRIAS** de idênticos valores, emitidas pelo **COMPRADOR** em favor da **VENDEDORA**, a ela entregues em caráter "**PRO SOLVENDO**", isto é, são representativas dos valores das parcelas, mas a sua existência não quita o preço ajustado para compra do imóvel objeto deste contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Todos os pagamentos do preço serão efetuados pelo **COMPRADOR** à **VENDEDORA**, no seguinte endereço: Alameda dos Buritis, nº 408, sala 102, centro, nesta capital, ou onde e a quem esta indicar, por escrito, e nos dias dos respectivos vencimentos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação e quando efetuados com a utilização de cheques, o valor correspondente somente será considerado satisfeito depois da compensação bancária e efetivo crédito na conta corrente da **VENDEDORA**.

CLÁUSULA SEXTA - DO PAGAMENTO PARCELADO DO DÉBITO CONFESSADO

Para pagamento de parte do preço do imóvel, conforme fazem certo as disposições da cláusula quinta, acima, o **COMPRADOR** obteve da **CREDORA VÊNUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** parcelamento da quantia de **R\$ 30.216,00** (trinta mil e duzentos e dezesseis reais), do qual, se confessa e se declara devedor, para fins de direito e que, na forma desta escritura, pagará, com todos os seus encargos, nas condições, prazo e forma estipulados neste público instrumento.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O **DEVEDOR**, tendo recebido e utilizado o crédito na aquisição do imóvel objeto da venda e compra, se obriga a repor essa quantia à **CREDORA**, com os reajustes e com os encargos convencionados, na sede da **CREDORA** ou onde este indicar, inclusive em agências de instituições às quais o crédito venha a ser cedido.

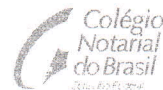


Handwritten signatures and stamps at the bottom of the document, including a large signature and a red stamp with the text 'Selo de Autenticidade' and 'Corregedoria Geral da Justiça'.



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



1º Traslado

PARÁGRAFO SEGUNDO – O valor das prestações compreende a quantia destinada à reposição do capital confessado e ao pagamento dos juros remuneratórios e dos demais encargos contratuais e legais.

PARÁGRAFO TERCEIRO – A fim de preservar o equilíbrio econômico-financeiro e permitir o cumprimento da condição essencial de reposição integral do valor parcelado no prazo pactuado, **DEVEDOR** e **CREDORA** convencionam, como condição essencial do presente negócio, que o saldo devedor e o valor de cada uma das parcelas serão atualizados monetária e mensalmente, de acordo com a variação do **IGPM** (Índice Geral de Preços de Mercado), publicado pela Fundação Getúlio Vargas, tomando-se como termo inicial do cálculo da atualização monetária a data base e como termo final o da reposição integral do empréstimo.

PARÁGRAFO QUARTO - Após 12 (doze) meses desta data, ou antes disto se houver, ou sempre que haja permissão legal, e toda vez que tal ocorrer, cotejar-se-ão os valores das parcelas com a variação do índice estabelecido como indexador (IGPM) para correção monetária, em igual período. Caso se apure, as diferenças até então verificadas, serão atualizadas pelo mesmo índice, (IGPM) mês a mês, tomando-se por base as datas dos efetivos pagamentos das parcelas, que serão pagas pelo **DEVEDOR** ou a eles creditadas, conforme tal diferença venha a ser superior ou inferior às quantias efetivamente pagas. Para o presente fim não serão considerados quaisquer encargos moratórios que tenham sido incluídos nas parcelas em virtude de atrasos nos pagamentos.

PARÁGRAFO QUINTO: O DEVEDOR, para fins de direito, opta por acrescentar ao pagamento mensal correspondente à parcela devida por conta do pagamento da dívida antes confessada, os encargos decorrentes da atualização monetária, conforme disposições anunciadas nos parágrafos anteriores, de tal forma a diluir as possíveis diferenças que venham a ser eventualmente apuradas e levadas a seu débito para o fim de pagamento.

PARÁGRAFO SEXTO - Em qualquer hipótese, na falta ou impedimento de se utilizar o **IGPM**, será utilizado qualquer dos seguintes índices, sucessivamente na ordem em que são enunciados: Índice Nacional de Custos de Construção (INCC-COLUNA 35), publicado pela Fundação Getúlio Vargas; e em segundo lugar CUB/SINDUSCON para alinhamento e equilíbrio das parcelas e valores devidos.

PARÁGRAFO SÉTIMO – A **CREDORA** informará ao **DEVEDOR** a substituição do índice de atualização monetária, observada a metodologia abaixo:

- a) o aviso será encaminhado ao endereço do **DEVEDOR**, como indicado, dispensada sua entrega pessoal sob protocolo.
- b) terá efeito meramente declaratório e ratificatório, razão pela qual a substituição do índice dar-se-á do fato que lhe deu origem e não a partir da sua comunicação ao **DEVEDOR**.

PARÁGRAFO OITAVO - Fica convencionado que se houver diplomas legais modificando a atual política econômica de forma a realinhar o preço ou desconsiderar a suspensão da revisão ou do reajuste, ou permitir menor periodicidade, a **CREDORA** poderá adotar de imediato, sem exclusão de tudo o que acima constou, a nova sistemática, com a revisão e reajuste imediatos das obrigações pecuniárias a cargo do **DEVEDOR**. Fica também esclarecido que o presente contrato foi firmado pela **CREDORA** na expectativa de que seus custos permanecerão estáveis em relação à moeda, de forma a não romper o equilíbrio entre o preço de venda e o preço de custo do imóvel objeto desta escritura.

4º TABELIONATO DE NOTAS
RUA 09, 1155, ED. ATON, PRAÇA DO SOL, SETOR OESTE, GOIÂNIA-GO

AUTENTICAÇÃO

CERTIFICO QUE A PRESENTE FOTOCOPIA É REPRODUÇÃO FIEL DO DOCUMENTO ORIGINAL QUE ME FOI APRESENTADO.

30/SET. 2010



Assinaturas manuscritas dos signatários.



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



LIVRO 3982-N

FOLHA 005

PROTOCOLO 00218866

1º Traslado



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

PARÁGRAFO DÉCIMO - Fica claro que as prestações não serão objeto de qualquer deflação e que tolerâncias, ainda que reiteradas, não implicarão na renúncia da cobrança de revisão, dos reajustes e da correção monetária.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMEIRO - Fica esclarecido que a quitação do presente negócio só ocorrerá se não se apurar nenhum saldo credor a favor da **CREDORA**, a qualquer título;

PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO - Qualquer amortização antecipada ou quitação voluntária somente poderá se concretizar desde que, excluído o mês do pagamento, os valores das parcelas sejam atualizados desde a data desta escritura até a data do efetivo pagamento, deduzida, a título de desconto, a quantia correspondente a um por cento (1%) ao mês, calculado segundo o sistema de amortização composta.

PARÁGRAFO DÉCIMO TERCEIRO - As antecipações de pagamento, não implicarão em novação ou modificação dos critérios de reajustamentos ou quanto a maneira de pagamento aqui estipulados.

PARÁGRAFO DÉCIMO QUARTO – O recibo de pagamento da última parcela vencida não presume quitação anterior, que deverá ser sempre comprovada, quando exigido.

PARÁGRAFO DÉCIMO QUINTO – Fica a critério exclusivo do **DEVEDOR** a contratação de seguros contra os riscos de morte e invalidez permanente e de danos físicos ao imóvel.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações, contratuais ou legais, pecuniárias ou não, o **COMPRADOR**, de ora avante chamado **FIDUCIANTE** aliena à **VENDEDORA**, agora designada **FIDUCIÁRIA**, em caráter fiduciário, o imóvel objeto desta escritura, identificado e caracterizado na Cláusula Terceira, nos termos e para os efeitos dos arts. 22 e seguintes da Lei no 9.514, de 1997.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – A garantia fiduciária ora contratada abrange o imóvel identificado e caracterizado na CLÁUSULA TERCEIRA desta escritura e todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidos e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do capital financiado e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário, e permanecerá íntegra até que o **FIDUCIANTE** cumpra integralmente todas as demais obrigações contratuais e legais vinculadas ao presente negócio.

PARÁGRAFO SEGUNDO - O **FIDUCIANTE** concorda e está ciente que o crédito da **FIDUCIÁRIA** poderá ser cedido ou transferido, no todo ou em parte, hipótese em que a propriedade fiduciária do imóvel objeto da garantia será transmitida ao novo credor, ficando este sub-rogado em todos os direitos, ações e privilégios, inclusive seguros.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Mediante o registro do contrato de alienação fiduciária, ora celebrado, estará constituída a propriedade fiduciária em nome da **FIDUCIÁRIA**, e efetiva-se o desdobramento da posse, tomando-se o **FIDUCIANTE** possuidor direto e aquela possuidora indireta do imóvel objeto da garantia

4º TABELIONATO DE NOTAS

RUA 09, 1155, ED. ATON, PRAÇA DO SOL, SETOR DESTA, GOIÂNIA-GO

AUTENTICAÇÃO

CERTIFICO QUE A PRESENTE FOTOCOPIA É REPRODUÇÃO FIEL DO DOCUMENTO ORIGINAL QUE ME FOI APRESENTADO POR EF

30 SET. 2010



Autenticação



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



LIVRO 3982-N
FOLHA 006
PROTOCOLO 00218866



1º Traslado

fiduciária.

PARÁGRAFO QUARTO - A posse em que estará investido o **FIDUCIANTE** manter-se-á enquanto este se mantiver adimplente, pelo que se obriga a manter, conservar e guardar o imóvel, a ele incumbindo pagar pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidem ou venham a incidir sobre o mesmo ou que seja inerente à garantia, tais como contribuições devidas ao condomínio ou a associação que congregue os moradores do conjunto imobiliário respectivo e foro.

PARÁGRAFO QUINTO - Se, eventualmente, a **FIDUCIÁRIA** pagar algum dos encargos inerentes ao imóvel ou à garantia, o **FIDUCIANTE** deverá reembolsá-la, dentro de trinta (30) dias, contados do recebimento de sua comunicação, observadas as mesmas penalidades moratórias e consequências de eventual inadimplemento.

PARÁGRAFO SEXTO - Qualquer acessão ou benfeitoria (útil, voluptuária ou necessária) que o **FIDUCIANTE** deseje efetuar, à sua exclusiva conta, deverá ser comunicada à **FIDUCIÁRIA**, e esta dar sua expressa anuência, obrigando-se aquele a obter as licenças administrativas necessárias, a CND-INSS e a averbar no Registro de Imóveis ao qual estiver subordinado o imóvel, o aumento ou diminuição de área construída, sendo que, em qualquer hipótese, integrarão o imóvel e seu valor para fins de realização de leilão extrajudicial.

PARÁGRAFO SÉTIMO - O **FIDUCIANTE** poderá transmitir os direitos de que sejam titulares sobre o imóvel, aqui objetivado, desde que haja prévia e expressa anuência da **FIDUCIÁRIA**, e que o adquirente se sub-rogue integralmente em todos os direitos e obrigações previstos neste contrato.

PARÁGRAFO OITAVO - No prazo de trinta (30) dias, a contar da data da liquidação da dívida, a **FIDUCIÁRIA** disponibilizará ao **FIDUCIANTE** o respectivo termo de quitação, que ficará à sua disposição na administração da **FIDUCIÁRIA**. Caso lhe seja negado esse termo de quitação, o **FIDUCIANTE** como prova da negativa, notificará a **FIDUCIÁRIA** através de Cartório de Títulos e Documentos para que em 48 horas apresente ao Cartório de Registro de Imóveis a respectiva quitação, sob pena de multa em seu favor equivalente a 0,5% (meio por cento), ou fração, sobre o valor do contrato de financiamento, atualizado monetariamente de acordo com o índice previsto neste contrato.

PARÁGRAFO NONO - A vista deste termo de quitação, será averbado o cancelamento do registro da propriedade fiduciária, consolidando na pessoa do **FIDUCIANTE** a plena propriedade do imóvel.

PARÁGRAFO DÉCIMO - Considerando a alienação fiduciária em garantia:

- a) - o **FIDUCIANTE**, por tê-lo alienado fiduciariamente em garantia, não poderá constituir ônus sobre o imóvel, que por tal razão, não poderá ser objeto de penhora ou outros gravames;
- b)- a **FIDUCIÁRIA** não poderá constituir ônus sobre o imóvel, que, por tal razão, não é penhorável, pois constitui patrimônio de afetação, vinculado exclusivamente ao financiamento objeto desta escritura.

CLÁUSULA OITAVA - DA MORA E DO INADIMPLEMENTO

A mora do DEVEDOR no cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas neste contrato acarretará a responsabilidade pelo pagamento das seguintes penalidades:

a) atualização monetária, segundo a variação do IGPM, publicado pela Fundação Getúlio Vargas, de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculada "pro rata die", observado o critério a seguir:

4º TABELIONATO DE NOTAS
RUA 09, 1155, ED. ATON, PRAÇA DO SOL, SETOR OESTE, GOIÂNIA-GO

CERTIFICO QUE A PRESENTE FOTOCOPIA
DOCUMENTO ORIGINAL QUE ME FOI APRESENTADO

30 SET. 2019





CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO

3982-N

FOLHA

007

PROTOCOLO

00218866

1º Traslado

007

a. 1) quando o pagamento ocorrer além da data do vencimento da prestação, mas dentro do mês de seu vencimento, o valor da prestação, calculado na forma deste contrato, será atualizado monetariamente, desde o dia de seu vencimento, até o dia de seu efetivo pagamento, mediante incidência diária de 1/30 da última variação percentual disponível, entre os valores do índice eleito neste contrato;

a.2) quando o pagamento ocorrer em mês posterior ao do vencimento da prestação, o valor desta será atualizado monetariamente até o mês em que se der o pagamento, com base no critério de atualização monetária aqui previsto. A partir daí, e até o dia em que, nesse mês, for efetuado o pagamento, seus valores serão atualizados monetariamente pelo mesmo critério previsto na letra "a.1", supra;

b) juros compensatórios às mesmas taxas previstas neste contrato;

c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia, que incidirão sobre o valor do principal, atualizado monetariamente;

d) multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do atraso, atualizado monetariamente;

e) honorários de advogado, na base de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito e acréscimos e despesas extrajudiciais;

f) despesas de publicidade, comissão de leiloeiro, na base de cinco por cento (5%) sobre o valor do débito (principal e acréscimos), na hipótese de alienação do imóvel em leilão público extrajudicial;

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Decorridos noventa (90) dias, contados do vencimento da parcela não paga, estando o **FIDUCIANTE** constituído em mora, a **FIDUCIÁRIA**, ou seu cessionário, poderá iniciar o procedimento de intimação e, mesmo que não concretizada, o **FIDUCIANTE** que pretender purgar a mora deverá fazê-lo com o pagamento, além do principal atualizado (prestações vencidas e não pagas e as que se vencerem no curso da intimação), dos juros compensatórios contratados, e acrescido da multa e dos juros de mora, dos demais encargos e despesas judiciais e extrajudiciais, inclusive tributos, contribuições condominiais e associativas, provocadas por seu atraso, e mais honorários de advogado.

PARÁGRAFO SEGUNDO - A mora do **FIDUCIANTE** será ratificada mediante intimação com prazo de quinze (15) dias para sua purgação.

PARÁGRAFO TERCEIRO - O simples pagamento do principal, sem atualização monetária e sem os demais acréscimos moratórios, não exonerará o **FIDUCIANTE** da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em mora para todos os efeitos legais e contratuais.

PARÁGRAFO QUARTO - O procedimento de intimação obedecerá aos seguintes requisitos:

a) a intimação será requerida pela **FIDUCIÁRIA**, ou seu cessionário, ao Oficial do Registro de Imóveis, indicando o valor vencido e não pago e penalidades moratórias;

b) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localizar o imóvel, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Tabelionato de Títulos e Documentos da desta cidade, ou do domicílio de quem deva recebê-la ou, ainda, pelo Correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pelo **FIDUCIANTE** ou por quem deva receber a intimação;

c) a intimação será feita pessoalmente ao **FIDUCIANTE**, ou a seu representante legal ou a procurador regularmente constituído; sempre no endereço constante desta escritura, ou outro expressamente indicado pelo **FIDUCIANTE**.

d) se o destinatário da intimação se encontrar em local incerto e não sabido, certificado o fato pelo Oficial do Registro de Imóveis ou pelo de Títulos e Documentos, competirá ao primeiro promover sua intimação por edital com prazo de dez (10) dias, contados da data da primeira divulgação, publicado por três dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação nesta cidade;

4º edital com prazo de dez (10) dias, contados da data da primeira divulgação, publicado por três dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação nesta cidade;

CERTIFICO QUE A PRESENTE FOTOCOPIA É REPRODUÇÃO FIEL DO DOCUMENTO ORIGINAL QUE ME FOI APRESENTADO. DOU FE.





CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



1º Traslado

PARÁGRAFO QUINTO - Purgada a mora, concretizada mediante pagamento por intermédio de cheque administrativo, objeto da correspondente compensação bancária, nominativo à **FIDUCIÁRIA** ou a quem expressamente indicado no requerimento de intimação, perante o Registro de Imóveis, convalidará o contrato de alienação fiduciária, caso em que, nos três dias seguintes, o Oficial entregará à **FIDUCIÁRIA** as importâncias recebidas do **FIDUCIANTE**, a título de principal, atualização monetária, penalidades moratórias e demais despesas, sendo certo que o reembolso das despesas de cobrança e de intimação será diretamente efetuado pelo **FIDUCIANTE** ao Oficial em dinheiro ou por intermédio de cheque.

PARÁGRAFO SEXTO - Eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pelo **FIDUCIANTE** juntamente com a primeira ou com a segunda parcela que se vencer após a purgação da mora.

PARÁGRAFO SÉTIMO - Na hipótese de o **FIDUCIANTE** deixar de purgar a mora no prazo assinalado, o Oficial do Registro de Imóveis certificará esse fato e, à vista da comprovação do pagamento do imposto de transmissão sobre bens imóveis (ISTI), promoverá o registro da consolidação da propriedade em nome da **FIDUCIÁRIA**.

CLÁUSULA NONA - DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL

O imóvel cuja propriedade, deixando de ser resolúvel, se consolidou em nome da **FIDUCIÁRIA**, por força da mora não purgada e transformada em inadimplemento absoluto, deverá ser por esta alienado a terceiros, com observância dos procedimentos previstos na Lei n.º 9.514, de 1997, como a seguir se explicita:

- a) a alienação far-se-á sempre por público leilão, extrajudicialmente;
- b) o primeiro público leilão será realizado dentro de trinta (30) dias, contados da data do registro da consolidação da plena propriedade, não mais resolúvel, em nome da **FIDUCIÁRIA**, devendo ser ofertado pelo valor para esse fim estabelecido neste instrumento e indicado no PARÁGRAFO PRIMEIRO desta Cláusula, abaixo;
- c) o segundo público leilão, se necessário, será realizado dentro de quinze (15) dias, contados da data do primeiro público leilão, devendo o imóvel ser ofertado pelo valor da dívida;
- d) o público leilão (primeiro e segundo) será anunciado mediante edital único com prazo de dez (10) dias, contados da primeira divulgação, publicado por três dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação nesta cidade;
- e) a **FIDUCIÁRIA**, já como seu titular de domínio pleno, e não mais resolúvel, transmitirá o domínio e a posse, indireta ou direta, do imóvel ao licitante vencedor.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Para fins do leilão extrajudicial, as partes adotam os seguintes conceitos:

- a) valor do imóvel, o maior dos dois abaixo:
 - a.1) ou o valor da compra e venda, que antecede o financiamento imobiliário e alienação fiduciária em garantia, aqui incluído o valor das benfeitorias necessárias, executadas às expensas do **FIDUCIANTE**, obedecidos os demais requisitos previstos neste contrato, sendo aquele e este atualizados monetariamente de acordo com a variação percentual acumulada pelo mesmo índice e periodicidade que atualizam o valor do saldo devedor do financiamento a partir da presente data, ou do efetivo dispêndio (quanto às benfeitorias necessárias) até a da realização do público leilão (primeiro ou segundo);
 - a.2) ou o valor da dívida, como a seguir definido:
- b) valor da dívida é o equivalente à soma das seguintes quantias:
 - b.1) valor do saldo devedor, nele incluídas as parcelas e os prêmios de seguro vencidos e não pagos, atualizados monetariamente segundo a variação do IGPM, até o dia do leilão e acrescidas das penalidades moratórias e despesas abaixo elencadas;

4º TABELIONATO DE NOTAS
RUA OS. 1155, ED. ATON, PRACA DO SOL, SETOR OESTE, GOIÂNIA, GOIÁS

CERTIFICO QUE A PRESENTE FOTOCÓPIA É REPRODUÇÃO FIEL DO DOCUMENTO ORIGINAL QUE ME FOI APRESENTADO. DOU FÉ.





CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



1º Traslado

- b.2) contribuições devidas ao condomínio de utilização (valores vencidos e não pagos à data do leilão), na hipótese de o imóvel ser unidade autônoma integrante de condomínio especial;
- b.3) mensalidades (valores vencidos e não pagos à data do leilão) devidas a associação de moradores ou entidade assemelhada, se o imóvel integrar empreendimento com tal característica;
- b.4) despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;
- b.5) IPTU e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;
- b.6) taxa diária de ocupação, fixada em um décimo percentual (0,1%) sobre o valor do imóvel, atualizado pelo mesmo índice aqui pactuado, e devida desde o primeiro dia subsequente ao pagamento da última parcela do financiamento, até a data do leilão ou da efetiva desocupação, o que primeiramente ocorrer;
- b.7) CPMF, ou qualquer outra contribuição social ou tributo com idêntico fato gerador incidente sobre todos os pagamentos efetuados pela **FIDUCIÁRIA**, em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia ao **FIDUCIANTE**;
- b.8) custeio dos reparos necessários à reposição do imóvel em idêntico estado de quando foi entregue ao **FIDUCIANTE**, a menos que ele não tenha devolvido em tais condições àquele ou ao adquirente no leilão extrajudicial;
- b.9) Imposto de transmissão que eventualmente tenha sido pago pela **FIDUCIÁRIA**, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento do **FIDUCIANTE**.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Se o maior lance oferecido, no primeiro leilão, for inferior ao valor do imóvel, será realizado segundo leilão e, se superior, a **FIDUCIÁRIA** entregará ao **FIDUCIANTE** a importância que sobejar, como adiante estipulado.

PARÁGRAFO TERCEIRO - No segundo leilão:

- a) será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, conceituado no presente contrato, hipótese em que nos cinco (5) dias subsequentes, ao integral e efetivo recebimento, a **FIDUCIÁRIA** entregará ao **FIDUCIANTE** a importância que sobejar, como adiante disciplinado;
- b) poderá ser recusado o maior lance oferecido, desde que inferior ao valor da dívida, como conceituado no presente contrato, caso em que a dívida perante a **FIDUCIÁRIA** será considerada extinta e exonerado a **FIDUCIÁRIA** da obrigação de restituição ao **FIDUCIANTE** de qualquer quantia a que título for;
- b.1) extinta a dívida, dentro de cinco (5) dias a contar da data da realização do segundo leilão, a **FIDUCIÁRIA** disponibilizará ao **FIDUCIANTE** termo de extinção da obrigação;
- b.2) também será extinta a dívida, se, no segundo leilão, não houver licitante.

PARÁGRAFO QUARTO - Se, em primeiro ou segundo leilão, sobejar importância a ser restituída ao **FIDUCIANTE**, a **FIDUCIÁRIA** colocará a diferença à sua disposição, considerado nela incluído o valor da indenização das benfeitorias, podendo tal diferença ser depositada em sua conta corrente.

PARÁGRAFO QUINTO - A **FIDUCIÁRIA** manterá, em seus escritórios, à disposição do **FIDUCIANTE**, a correspondente prestação de contas pelo período de doze (12) meses, contados da realização do leilão (primeiro ou segundo).

PARÁGRAFO SEXTO - O **FIDUCIANTE** deverá restituir o imóvel, deixando-o livre de pessoas e coisas, dentro do prazo de trinta (30) dias, contados da data da realização do leilão (primeiro ou segundo), sob pena de pagamento ao **CREDOR**, ou àquele que tiver adquirido o imóvel em leilão, da penalidade diária equivalente a 0,1% (um décimo por cento) sobre o valor do imóvel, como aqui definido nesta escritura, sem prejuízo de sua responsabilidade pelo pagamento:

- a) de todas as despesas de condomínio, mensalidades associativas, foro, água, luz e gás incorridas após a data da realização do público leilão;





CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



LIVRO 3982-N

FOLHA 010

PROTOCOLADO 00218866

010

1º Traslado

b) de todas as despesas necessárias à reposição do imóvel ao estado em que o recebeu;

PARÁGRAFO SÉTIMO - Não ocorrendo a desocupação do imóvel no prazo e forma ajustados, a **FIDUCIÁRIA**, seus cessionários ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel em leilão, poderá requerer a reintegração de sua posse, sendo concedida, liminarmente, a ordem judicial de desocupação no prazo máximo de sessenta (60) dias, desde que comprovada, mediante certidão da matrícula do imóvel, a consolidação da plena propriedade em nome da **FIDUCIÁRIA**, ou do registro do contrato celebrado em decorrência do leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse.

CLÁUSULA DÉCIMA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

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

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O disposto no "CAPUT" desta cláusula prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

PARÁGRAFO SEGUNDO - A ocorrência de uma ou mais hipóteses, acima referidas, não implicará em precedente, novação ou modificação de quaisquer disposições deste contrato, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse intercorrido.

PARÁGRAFO TERCEIRO - As obrigações constituídas por este instrumento são extensivas e obrigatórias aos herdeiros, sucessores e cessionários, promitentes cessionários dos contratantes, ficando, desde já, autorizados todos registros, averbações e cancelamentos que forem necessários perante o Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição imobiliária desta capital.

PARÁGRAFO QUARTO - O **COMPRADOR** qualificados nesta escritura, mútua e reciprocamente, se constituem procuradores um do outro, para fins de receber citações, intimações e interpelações de qualquer procedimento, judicial ou extrajudicial, decorrente do presente contrato, de modo que, realizada a citação ou intimação, na pessoa de qualquer um deles, estará completo o quadro citatório.

PARÁGRAFO QUINTO - Na hipótese de ser apenas um adquirente fica sem efeito o parágrafo anterior.

PARÁGRAFO SEXTO - O **FIDUCIANTE**, neste ato, nomeia e constitui a **FIDUCIÁRIA**, por seus representantes, sua bastante procuradora, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos incisos I e II, do art. 1.317, do Código Civil, podendo a mandatária substabelecer, no todo ou em parte, com ou sem reservas de iguais poderes para si, com poderes especiais e únicos de representação dos outorgantes deste mandato perante o poder público municipal, para ali efetuar o Cadastro imobiliário, em seus nomes, em decorrência da venda e compra.

PARÁGRAFO SÉTIMO - Além dos casos previstos neste contrato e dos contidos na lei, a dívida vencer-se-á automaticamente e antecipadamente também pelos seguintes motivos:

a) se as obrigações não forem cumpridas nas épocas próprias e se o **FIDUCIANTE** faltar ao pagamento de qualquer prestação de juros ou de capital, ou de qualquer outra quantia por ele devidas em decorrência do presente contrato;

b) em caso de falência, concordata, concurso de credores ou insolvência do **FIDUCIANTE**;





CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



LIVRO 3982-N

FOLHA 011

PROTOCOLADO 00218866

011

1º Traslado



- c) se não forem mantidos em dia os pagamentos de todos os tributos, impostos, taxas ou quaisquer outras contribuições, condomínios, contribuições associativas, foro, lançadas ou de responsabilidade do imóvel;
- d) se forem prestadas informações ou declarações falsas neste instrumento;
- e) se ocorrer cessão ou transferência, pelo **FIDUCIANTE**, de seus direitos e obrigações decorrentes deste contrato ou cessão, empréstimo, promessa de venda, alienação do imóvel ou constituição sobre o mesmo de qualquer ônus, seja de que natureza for.
- f) se ocorrer a distribuição de ação desapropriatória.
- g) se o **FIDUCIANTE** não mantiver o imóvel em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, ou realizarem, sem o prévio e expresso consentimento da **FIDUCIÁRIA**, obras de demolição, alteração ou acréscimo, que comprometam a manutenção ou realização da garantia;
- i) se houver infração a qualquer cláusula do presente contrato.

PARÁGRAFO OITAVO - Na hipótese de desapropriação, total ou parcial, do imóvel, a **FIDUCIÁRIA**, como proprietária, ainda que em caráter resolúvel, será a única e exclusiva beneficiária da justa e prévia indenização paga pelo poder expropriante.

PARÁGRAFO NONO - Se, no dia de seu recebimento pela **FIDUCIÁRIA**, ajusta e prévia indenização for:

a) superior ao valor da dívida, tal como definido neste contrato, para fins do leilão extrajudicial, a importância que sobejar será entregue ao **FIDUCIANTE** na forma disciplinada neste contrato;

b) inferior ao valor da dívida, tal como definido neste contrato, para fins do leilão extrajudicial, a dívida perante a **FIDUCIÁRIA** será considerada extinta e exonerado o **FIDUCIANTE** da obrigação de restituição a este de qualquer quantia a que título for.

PARÁGRAFO DÉCIMO - Integra a presente escritura a certidão (expedida há não mais do que trinta dias) de propriedade, negativa de ônus e de alienações, expedida pelo Registro de Imóveis da **2ª Circunscrição Imobiliária** desta capital.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMEIRO - O **FIDUCIANTE** se obriga a comunicar à **FIDUCIÁRIA**:

- a) qualquer mudança de seu estado civil, se pessoa física;
- b) qualquer mudança no endereço de sua residência principal.

PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO - O **FIDUCIANTE** responde por todas despesas decorrentes da presente compra venda e do financiamento com alienação fiduciária em garantia, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da Municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Tabelionato de Notas e de Registro de Imóveis, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação, que venha a ser cobrado ou criado, mesmo que o pagamento caiba, por lei ou convenção, à **FIDUCIÁRIA**.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA SOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS POR ARBITRAGEM

Todo litígio ou controvérsia originário ou decorrente desta pública escritura será definitivamente decidido por arbitragem, sem que os procedimentos de leilão extrajudicial e ou de reintegração de posse sofram solução de continuidade.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - A arbitragem será administrada pela 2ª CÔRTE DE ARBITRAGEM IMOBILIÁRIA desta cidade, eleita pelas partes e indicada nesta cláusula, cujo regulamento as partes adotam, declaram conhecer e integrar este instrumento. As especificações dispostas nesta cláusula

4º TABELIONATO DE NOTAS
RUA 09, 1155, ED. ATON, PRAÇA DO SOL, SETOR OESTE, GOIÂNIA-GO



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



LIVRO 3982-N
FOLHA 012
PROTOCOLO 00218866



1º Traslado

têm prevalência sobre as regras do Regulamento.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Qualquer das partes que desejar instaurar o procedimento arbitral, manifestará sua intenção à CÂMARA DE ARBITRAGEM IMOBILIÁRIA, desta cidade, indicando a matéria que será objeto da arbitragem, o seu valor e o nome e qualificação completa da parte contrária, e anexando cópia do contrato. A mencionada correspondência será dirigida ao presidente da Câmara de Arbitragem, através de entrega pessoal ou por serviço de entrega postal rápida.

PARÁGRAFO TERCEIRO - A controvérsia será dirimida por árbitro único, competindo ao presidente da Câmara de Arbitragem, indicar árbitro e substituto no prazo de 5 (cinco) dias, a contar do recebimento de solicitação de instauração da arbitragem, através da entrega pessoal ou por serviço de entrega postal rápida.

PARÁGRAFO QUARTO - O árbitro ou substituto indicados firmarão o Termo de Independência, de acordo com o disposto no artigo 14, § 1º da Lei nº 9.307, de 23.09.96, considerando a arbitragem instituída.

PARÁGRAFO QUINTO - A arbitragem processar-se-á no local da situação do imóvel e o árbitro decidirá de acordo com as regras de direito.

PARÁGRAFO SEXTO - A sentença arbitral será proferida no prazo de 60 (sessenta) dias, a contar da assinatura do Termo de independência pelo árbitro e substituto.

PARÁGRAFO SÉTIMO - A parte que solicitar a instauração da arbitragem arcará com as despesas que devam ser antecipadas e previstas na tabela de custas da Câmara de Arbitragem. A sentença arbitral fixará os encargos e as despesas processuais que serão arcadas pela parte vencida.

PARÁGRAFO OITAVO - A sentença arbitral será espontânea e imediatamente cumprida em todos os seus termos pelas partes.

PARÁGRAFO NONO - A estipulação da solução de controvérsia por arbitragem prevista nesta escritura observa os requisitos exigidos pelo Artigo 4º, da Lei n.º 9.307/96, estando redigida em negrito e com visto especial para esta cláusula, bem como está o FIDUCIANTE ciente da eleição da instância arbitral, consoante material entregue e fornecido pela FIDUCIÁRIA.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS RESPONSABILIDADES FISCAIS

Todos os impostos, taxas e contribuições, inclusive taxa de condomínio, que incidam sobre o imóvel objeto do presente, serão suportadas, a partir da data da proposta de compra e venda, exclusivamente pelo **COMPRADOR**, mesmo que lançados ou cobrados em nome da **VENDEDORA** ou de terceiros.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DO FIEL DEPOSITÁRIO

Se a FIDUCIÁRIA tiver que recorrer aos meios judiciais para reintegrar-se na posse do imóvel objeto desta escritura e por intermédio de qualquer outro procedimento judicial assegurar direito seu, PROFERIDA A SENTENÇA E TRANSITADA EM JULGADO, o FIDUCIANTE seus herdeiros ou sucessores, por força desta escritura, ficarão na sua posse, na condição de FIEL DEPOSITÁRIO, nos

4º T. Tabelionato de Notas do Cartório Índio Artiaga, Rua 09, 1155, Ed. ATON, Praça do Sol, Setor Oeste, Goiânia-GO

AUTENTICAÇÃO

CERTIFICO QUE A PRESENTE FOTOCOPIA É REPRODUÇÃO FIEL DO DOCUMENTO ORIGINAL QUE ME FUI APRESENTADO POR

Robson Ferreira Ramos

30 SET. 2010

Selo de Autenticidade

Correspondência Local da Justiça

AUTENTICAÇÃO

03070239326

Rua 9 - n. 55 - Ponta da Boa - Jd. do Rio das Pedras - Aracaju - Alagoas - Brasil - CEP: 57.050-000

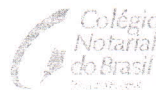


CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



LIVRO

3982-N

FOLHA

014

PROTOCOLO

00218866

Fis: 17

Data: 22/07/10

Assinatura

014

1º Traslado

828/2006-GSF, de 13 de novembro de 2006 e constitui documento hábil para comprovar a regularidade fiscal perante a Fazenda Pública Estadual, nos termos do inciso III do artigo 29 da Lei nr.8.666 de 21 de junho de 1993.

SEGURANÇA:

Certidão VALIDA POR 30 DIAS.

A autenticidade pode ser verificada pelo TELEFONE 0800-62-0707 ou pela INTERNET, no endereço: <http://www.sefaz.go.gov.br>.

Fica ressalvado o direito de a Fazenda Pública Estadual inscrever na dívida ativa e COBRAR EVENTUAIS DEBITOS QUE VIEREM A SER APURADOS.

VALIDADOR: 5.555.526.365.940

EMITIDA VIA INTERNET

SGTI-SEFAZ LOCAL E DATA: GOIANIA, 22 JULHO DE 2010

HORA: 10:54:27:3"

II) "MINISTÉRIO DA FAZENDA

Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

Secretaria da Receita Federal do Brasil

CERTIDÃO CONJUNTA NEGATIVA

DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO

Nome: VENUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

CNPJ: 07.133.494/0001-21

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências em seu nome, relativas a tributos administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Esta certidão, emitida em nome da matriz e válida para todas as suas filiais, refere-se exclusivamente à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN, não abrangendo as contribuições previdenciárias e as contribuições devidas, por lei, a terceiros, inclusive as inscritas em Dívida Ativa do Instituto Nacional do Seguro Social (INSS), objeto de certidão específica.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://www.receita.fazenda.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.fazenda.gov.br>>.

Certidão emitida com base na Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 3, de 02/05/2007.

Emitida às 19:54:52 do dia 21/06/2010 <hora e data de Brasília>.

Válida até 18/12/2010.

Código de controle da certidão: **2165.CA8C.A8F8.AA35**

Certidão emitida gratuitamente.

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento."

III) "MINISTÉRIO DA FAZENDA

Secretaria da Receita Federal do Brasil

CERTIDÃO NEGATIVA

DE DÉBITOS RELATIVOS ÀS CONTRIBUIÇÕES PREVIDENCIÁRIAS E ÀS DE TERCEIROS

Nº 379192010-08001010

Nome: VENUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

CNPJ: 07.133.494/0001-21

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências em seu nome relativas a contribuições administradas pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União (DAU).

4º TABELIONATO DE NOTAS

RUA 09, 1155, ED. ATON, PRAÇA DO SOL, SETOR DESTA, GOIANIA-GO

AUTENTICAÇÃO

CERTIFICO QUE A PRESENTE FOTOCÓPIA É REPRODUÇÃO FIEL DO DOCUMENTO ORIGINAL QUE ME FUI PRESENTADO.



[Assinatura]

[Assinatura]

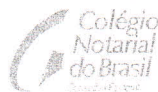
[Assinatura]

[Assinatura]



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



LIVRO 3982-N
FOLHA 015
PROTOCOLO 00218866



1º Traslado

Esta certidão, emitida em nome da matriz e válida para todas as suas filiais, refere-se exclusivamente às contribuições previdenciárias e às contribuições devidas, por lei, a terceiros, inclusive às inscritas em DAU, não abrangendo os demais tributos administrados pela RFB e as demais inscrições em DAU, administradas pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), objeto de Certidão Conjunta PGFN/RFB.

Esta certidão é válida para as finalidades previstas no art. 47 da Lei nº 8,212 de 24 de julho de 1991, exceto para:

- averbação de obra de construção civil no Registro de Imóveis;
- redução de capital social, transferência de controle de cotas de sociedade limitada e cisão parcial ou transformação de entidade ou de sociedade empresária simples;
- baixa de firma individual ou de empresário, conforme definido pelo art.931 da Lei nº 10.406, de 10 de Janeiro de 2002 - Código Civil, extinção de entidade ou sociedade empresária ou simples.

A aceitação desta certidão está condicionada à finalidade para a qual foi emitida e à verificação de sua autenticidade na Internet, no endereço <<http://www.receita.fazenda.gov.br>>.

Certidão emitida com base na Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 01, de 20 de janeiro de 2010.

Emitida em 20/05/2010.

Válida até 16/11/2010.

Certidão emitida gratuitamente.

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento. "

Certifico que o imóvel está cadastrado na Prefeitura sob a inscrição número 125.031.0376.000-0, exercício de 2010, tendo o valor fiscal de **R\$ 11.797,20** (onze mil e setecentos e noventa e sete reais e vinte centavos), servindo de base para cálculos dos emolumentos e taxa judiciária, ficando, no entanto, desprezada a base fiscal acima caso o preço atribuído pelas partes forem superiores àquele, prevalecendo, neste caso, este último para fins do artigo nº 63, 3ª Nota, da Lei 14.376 de 27/12/02.

Declaro, sob pena de responsabilidade, que será emitida a Declaração Sobre Operação Imobiliária (DOI), no prazo legal, de que trata a Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal nº 473 de 23/11/2004.

Foram dispensadas as testemunhas de acordo com o que permite o Código Civil Brasileiro, artigo 215, parágrafo 5º.

O foro eleito para dirimir quaisquer questões ou dúvidas resultantes do presente contrato é o da Comarca de Goiânia - GO.

E por se acharem assim justas e contratadas, as partes deste contrato aceitam-na em todos os seus termos. **Eu**,, Escrevente, a escrevi, dou fé e assino. Custas: R\$ 844,83; Taxa Judiciária: R\$ 23,03, paga conforme guia de recolhimento expedida pelo Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, emitida via rede mundial de computadores (internet), na data seguinte a lavratura deste ato.

VENUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ELIZABETH CRISTINA DA COSTA

Representante

4º TABELIONATO DE NOTAS

RUA 09, 1155, ED. ATON, PRAÇA DO SOL, SETOR OESTE, GOIÂNIA-GO

AUTENTICAÇÃO

CERTIFICO QUE A PRESENTE FOTOCOPIA É REPRODUÇÃO FIEL DO

DOCUMENTO ORIGINAL QUE ME FOI APRESENTADO

30 SET. 2010



Robson Ferreira Ramos
Erick Conti Damiani Ferraz
Escreventes





CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



LIVRO 3982-N
FOLHA 016
PROTOCOLO 00218866

1º Traslado



[Assinatura]
VENUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
JOSÉ PEDRO DE MEDEIROS
Representante

[Assinatura]
EMMANUEL ARNHOLD
Outorgado

[Assinatura]
Mirna Castellano
Escrevente



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª CIRCUNSCRIÇÃO	
GOIÂNIA - GO	
Prenotado no Protocolo 1	sob nº 149164 pág. 149
Registrado no Lº nº 2	file 01 sob nº R2/R3
Referente a Matrícula nº 75.786	
Observações: <i>Elvenda c/ Alienação Fidei-</i>	
<i>cidária</i>	
Goiânia, 21 de Setembro de 2010	
O Oficial <i>[Assinatura]</i>	

4º TABELIONATO DE NOTAS
RUA 09, 1155, ED. ATON, PRACA DO SOL, SETOR OESTE, GOIÂNIA-GO
AUTENTICAÇÃO
CERTIFICO QUE A PRESENTE FOTOCÓPIA É REPRODUÇÃO FIEL DO
DOCUMENTO ORIGINAL QUE ME FOI APRESENTADO. DOU FÉ.

