



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas

FRANCISCO TAVEIRA
4º REGISTRO CIVIL E TABELIONATO DE NOTAS
Av. Tocantins, 203, Centro, Goiânia - GO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

GOIÂNIA,

04 OUT. 2012

Colégio
Notarial
do Brasil
CÓDIGO FISCAL

1º Traslado



A presente cópia CONFERE com o original apresentado

Marcio Luiz Morais Pereira - Escrevente

AUTENTICAÇÃO
0304C628419

LIVRO

4436-N

FOLHA

136

PROTÓCOLO

00242208

001

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA – CAIXA CONSÓRCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS

na declarada forma abaixo:

Aos treze dias do mês de janeiro do ano de dois mil e doze (13/01/2012), 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 1155, Sala 01, Edifício Aton, Setor Oeste, 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, Autorizado 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 - COMPRA E VENDA

De um lado como vendedores, **ESTHER ALVES GREEN**, brasileira, do lar, portadora da Cédula de Identidade, nº 2.363.053 SSP/GO, inscrita no CPF/MF nº 441.108.121-00 e seu marido, **PATRICK BARON GREEN**, norte americano, supervisor de turno, portador da Passaporte nº 455217503-P-USO, inscrito no CPF/MF nº 740.763.611-72, casados entre si pelo regime da comunhão universal de bens, residentes e domiciliados em Seattle - Estado de Washington- EUA, ambos devidamente representados por sua bastante procuradora, **OLIMPIA ALVES**, brasileira, solteira, aposentada, portadora da Cédula de Identidade nº 201.090 SSP/GO e inscrita no C.P.F./M.F. sob o nº 127.568.491-20, residente e domiciliada na Rua Merindiba, Nº 153, Setor Central, na cidade de Rubiataba, Estado de Goiás; conforme Instrumento Público de Procuração lavrado no 2º Tabelionato de Notas da Comarca de Rubiata, às folhas 179, do livro 070, em 28/04/2004; às folhas 199, do Livro 073, em 15/09/2010; e de outro lado como outorgado comprador, **RENER DE SOUSA CASTRO**, brasileiro, solteiro, técnico em contabilidade, portador da Cédula de Identidade nº 1.544.291 SSP/GO - 009.643/0-9 CRC/GO e inscrito no C.P.F./M.F. sob o nº 280.443.121-53, residente e domiciliado na Rua P 37, Nº 64, Quadra P-104, Lote 08, Setor Dos Funcionários, nesta Capital; aqui designado comprador devedor de fiduciante. Os vendedores declaram senhores e legítimos possuidores do seguinte imóvel: **Lote de terras para construção urbana de número 26, da quadra 133, situado à Rua Tamboril, no Bairro Santa Genoveva, nesta Capital, com a área de 617,50 metros quadrados, medindo: 13,00 metros de frente pela Rua Tamboril; 47,50 metros pelo lado direito, dividindo com o lote 28; 47,50 metros pelo lado esquerdo, dividindo com o lote 24; e, 13,00 metros pela linha de fundo, dividindo com o lote 31, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição local, matriculado sob o número 15.315 de ordem**, conforme certidão negativa de ônus emitida pelo mesmo cartório em 20 de dezembro de 2011, que fica arquivada nestas notas. Que o imóvel está livre de ônus reais, fiscais e outros judiciais ou extrajudiciais, inexistindo, em relação a ele ações reais ou ações pessoais reipersecutórias, e, assim, o vende, pelo preço **R\$ 145.000,00** (cento e quarenta e cinco mil reais), conforme condições de pagamento descritos na Cláusula Terceira. Assim, satisfeito o preço da venda, os VENDEDORES dão a COMPRADOR, plena e irrevogável quitação e, por força deste instrumento e da cláusula *constituti*, transmitem a COMPRADOR toda posse, domínio, direito e ação sobre o imóvel ora vendido, obrigando-se por si, seus herdeiros e sucessores, a fazerem a presente venda sempre firme, boa e valiosa e, ainda, a responderem pela evicção de direito. O COMPRADOR declara aceitar a presente compra e venda, nos termos em que é efetivada.

Olimpia Alves

[Signature]

[Signature]



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas

1º Traslado



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

FRANCISCO TAVEIRA
REGISTRO CIVIL - TABELIONATO DE NOTAS
Av. Tocantins, 263, Centro, Goiânia - GO
Notário do Brasil
GOIÂNIA, 04 OUT. 2012
A presente cópia CONFERE com o original apresentado
Márcio Luiz Moraes Pereira - Escrevente

LIVRO

4436-N

FOLHA
137

PROCOLO
0024220

002



CLÁUSULA SEGUNDA - CONFISSÃO DA DÍVIDA

O DEVEDOR/FIDUCIANTE confessa dever à **CAIXA CONSÓRCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS**, com sede em Brasília, Distrito Federal, no Setor Comercial Norte, Quadra 1, Bloco A Edifício Number One, térreo, sala 17, inscrita no CNPJ/MF n.º 05.349.595/0001-09, representada pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, que por sua vez se faz representar por **MARCOS JUNIOR DE SOUZA**, brasileiro, casado, bancário, portador da Cédula de Identidade n.º 1.598.214 SSP/GO e inscrito no C.P.F./M.F. sob o n.º 391.886.391-34, residente e domiciliado nesta Capital; conforme procuração e substabelecimentos lavrados, respectivamente: I) no Segundo Ofício de notas e Protesto de Brasília, Distrito Federal, no livro 2870, folha 83, em 03 de maio de 2011; II) no Segundo Ofício de notas e Protesto de Brasília, Distrito Federal, no livro 28373, folha 140, em 17 de Maio de 2011 e no Quarto Registro Civil e Tabelionato de Notas local, no livro 41-S, folha 154/155, em 06 de junho de 2011, doravante designada **CAIXA CONSÓRCIOS S.A ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS**, a importância R\$ 56.510,33 (cinquenta e seis mil e quinhentos e dez reais e trinta e três centavos), reajustável conforme previsto no Contrato de Adesão, pelo INPC (Índice Nacional de Preços ao Consumidor), e autoriza a mesma **CAIXA CONSÓRCIOS S.A ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS** a efetuar o pagamento do valor mencionado na Cláusula Terceira diretamente os **VENDEDORES**.

CLÁUSULA TERCEIRA - LEVANTAMENTO DO CAPITAL E DOS DEMAIS VALORES DA OPERAÇÃO

O valor R\$ 145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil reais), será pago as **VENDEDORES**, conforme parágrafos seguintes:

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O valor de R\$ 52.745,87 (cinquenta e dois mil e setecentos e quarenta e cinco reais e oitenta e sete centavos), a ser pago pela **CAIXA CONSÓRCIOS S.A ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS** mediante crédito em conta corrente dos **VENDEDORES** a ser liberado, em até 10(dez) dias úteis, mediante a apresentação do presente contrato devidamente registrado no competente Registro de Imóveis e ao cumprimento das demais exigências nele estabelecidas.

PARÁGRAFO SEGUNDO: o valor de R\$ 92.254,13 (noventa e dois mil e duzentos e cinquenta e quatro reais e treze centavos), pagos em moeda corrente, pelo comprador através de recursos próprios, em que os vendedores dão plena e geral quitação de pagos e satisfeitos.

CLÁUSULA QUARTA - DA DÍVIDA E DO ENCARGO MENSAL

a) O Devedor/Fiduciante, como participante do consórcio imobiliário da Caixa Consórcios, subscritor do Grupo 476, da Cota 38, adquiriu direito ao Crédito de R\$ 52.745,87 (cinquenta e dois mil e setecentos e quarenta e cinco reais e oitenta e sete centavos), a ser utilizado para pagamento do imóvel objeto deste Contrato de Alienação Fiduciária; b) O débito do Devedor/Fiduciante, em razão da sua participação no grupo descrito nesta cláusula, administrado pela Credora/Fiduciária nesta data é de R\$ 56.510,33 (cinquenta e seis mil e quinhentos e dez reais e trinta e três centavos). Tem a Prestação mensal, reajustável conforme previsto no Contrato de Adesão, pelo INPC (Índice Nacional de Preço ao Consumidor), composta da parcela de Fundo Comum no valor de R\$ 485,18 (quatrocentos e oitenta e cinco reais e dezesseis centavos), acrescida da Taxa de Administração de 17%, equivalentes a R\$ 65,93 (sessenta e cinco reais e noventa e três centavos), Fundo de Reserva de 5%, equivalentes a R\$ 23,57 (vinte e três reais e cinquenta e sete centavos). Os valores aqui discriminados têm como referência a prestação nesta data, podendo sofrer alterações na sua composição, conforme descrito no quadro resumo do contrato de adesão, sem, no

Olímpia Alves

[Handwritten signatures]



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas

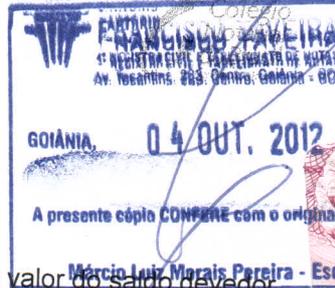


LIVRO 4436-N

FOLHA 138

PROTOCOLO 00242208

1º Traslado



003

entanto, prejuízo ao valor final da prestação e/ou valor do saldo devedor.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - PARCELAS DE SEGURO – Os seguros de Morte e Invalidez Permanente (MIP) e Danos Físicos ao Imóvel (DFI) são devidos e integram o valor total da dívida descrita no caput desta cláusula sendo que:

I - O seguro MIP equivale a 0,03863%, calculado sobre o valor da carta de crédito atualizada acrescido dos percentuais do fundo de reserva e da taxa de administração, totalizando a prestação de R\$ 30,08 (trinta reais e oito centavos) a qual é devida a partir da primeira prestação subsequente à data da adesão.

PARÁGRAFO SEGUNDO – O prazo original do Grupo em 108 meses e prazo de amortização remanescente 97 meses prestações no valor de R\$ 604,76 (seiscentos e quatro reais e setenta e seis centavos) a serem pagas todo dia 10 (dez) de cada mês.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Se houver utilização do limite de até 10% da sobra de crédito para o pagamento de despesas e emolumentos cartorários, o DEVEDOR/FIDUCIANTE está ciente que o saldo devedor e os demais valores indicados no caput e parágrafos desta cláusula serão alterados.

PARÁGRAFO QUARTO – Não obstante os prazos estipulados no caput desta Cláusula, caso exista sobra de crédito a ser utilizada para amortização da dívida pela modalidade de redução do valor de parcelas, o Devedor Fiduciante está ciente de que o valor destas parcelas somente será reduzido na primeira prestação subsequente ao pagamento do valor expresso na Cláusula Terceira, restando claro que enquanto esta condição não for implementada, o percentual mensal de amortização das prestações permanecerá inalterado.

PARÁGRAFO QUINTO – Por decorrência do Art. 24, III da Lei 9514/97, a Caixa Consórcios S.A declara que não há incidência de Taxa de Juros sobre este instrumento.

CLÁUSULA QUINTA – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

Em garantia do pagamento da dívida decorrente do crédito concedido pela CAIXA Consórcio, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, o DEVEDOR/FIDUCIANTE aliena à CAIXA CONSÓRCIOS S.A ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS, em caráter fiduciário, o imóvel objeto da presente escritura, descrito na Cláusula Primeira acima, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, que foi avaliado em R\$ 168.500,00 (cento e sessenta e oito mil e quinhentos reais).

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Mediante o registro do contrato de alienação fiduciária, ora celebrado, estará constituída a propriedade fiduciária em nome da CAIXA CONSÓRCIOS S.A ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando o DEVEDOR/FIDUCIANTE possuidor diretos e a CAIXA CONSÓRCIOS S.A ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS, possuidor indireto do imóvel objeto da garantia fiduciária.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Enquanto permanece adimplente com as obrigações ora pactuadas, o DEVEDOR/FIDUCIANTE fica assegurado a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto deste contrato, para os efeitos do inciso V, do art. 24, da Lei 9514/97.

PARÁGRAFO TERCEIRO - O DEVEDOR/FIDUCIANTE obriga-se a manter o imóvel no mesmo estado de conservação da data deste instrumento, conforme respectivo laudo de avaliação/vistoria, além de se obrigar a guardá-lo e pagar pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos, inclusive tributários, que incidam ou venham a incidir sobre o referido imóvel ou que sejam inerentes à garantia, tais como Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU e contribuições devidas ao condomínio, à associação de moradores, dentre outras.

PARÁGRAFO QUARTO – CAIXA CONSÓRCIOS S.A ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS, reserva-se

Olímpia Alves

[Handwritten signatures]



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas

1º Traslado



LIVRO

4436-N

FOLHA

139

PROTOCOLO

00242208

004

no direito de, a qualquer tempo, exigir comprovantes de pagamentos dos referidos encargos fiscais e/ou tributários, ou quaisquer outras contribuições relativas ao imóvel objeto da presente escritura.

PARÁGRAFO QUINTO – A garantia fiduciária, ora contratada, abrange o imóvel identificado na Cláusula Primeira acima e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do capital financiado e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário, permanecendo íntegra até que o DEVEDOR/FIDUCIANTE cumpra integralmente todas as obrigações contratuais e legais vinculadas ao presente negócio.

CLÁUSULA SEXTA – BENFEITORIAS

Qualquer acessão ou benfeitorias (úteis, voluptuárias ou necessárias) que o DEVEDOR/FIDUCIANTE deseje efetuar às suas expensas, deverá ser notificada à CAIXA CONSÓRCIOS S.A ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS., obrigando-se o DEVEDOR/FIDUCIANTE a obter as licenças administrativas necessárias, a CND/INSS e a promover as necessárias averbações junto ao Cartório Imobiliário respectivo, sendo que, em quaisquer hipóteses, integrarão o imóvel objeto da presente escritura, e seu valor para fins de realização de leilão extrajudicial.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Nos termos do disposto nos parágrafos 4º e 5º do artigo 27 da Lei nº 9.514/97 jamais haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pela CAIXA CONSÓRCIOS S.A ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Na hipótese de a propriedade do imóvel dado em garantia se consolidar em nome da CAIXA CONSÓRCIOS S.A ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS, a indenização por benfeitorias nunca será superior ao saldo que sobejar, depois de deduzidos todo o saldo da dívida e demais acréscimos legais, sendo que, não havendo a venda do imóvel no leilão, não haverá nenhum direito de indenização pelas benfeitorias.

CLÁUSULA SÉTIMA - CONSERVAÇÃO E OBRAS

Fica o DEVEDOR/FIDUCIANTE obrigado a manter o imóvel alienado fiduciariamente em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, bem como a fazer a sua custa, dentro do prazo de notificação que lhe foi feita, as obras e reparos necessários, bem como as obras que forem solicitadas pela CAIXA CONSÓRCIOS S.A ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO para preservação da garantia, veda entretanto, a realização de obras de demolição, alteração ou acréscimo, sem prévio e expresso consentimento da CAIXA CONSÓRCIOS S.A ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS Para constatação exato cumprimento desta cláusula, fica assegurada à CAIXA CONSÓRCIOS S.A ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS a faculdade de, em qualquer tempo, vistoriar o imóvel.

CLÁUSULA OITAVA - VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA

Concordam as partes em que o valor do imóvel ora alienado fiduciariamente, para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, é o expresso em moeda corrente nacional, conforme previsto no presente contrato na Cláusula Quinta.

CLÁUSULA NONA – ENCARGOS FISCAIS

Todos os tributos, impostos e taxas incidentes sobre o imóvel oferecido em garantia deverão ser pagas em épocas próprias, pelo DEVEDOR/FIDUCIANTE, reservando-se a CAIXA CONSÓRCIOS S.A ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS o direito de, a qualquer tempo, exigir a respectiva comprovação.

Olympia Alves

[Signature]