



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



LIVRO 3302-N  
FOLHA 001  
PROTOCOLO 0019002

# CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas

## C E R T I D ã O

**REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª CIRCUNSCRIÇÃO**  
Bel. Wandemann de Albuquerque Montenegro  
Capital Substância  
Rua 07, nº 183 - Centro - Goiânia - GO - Fones: (62) 3093-2222 / 3225-1603 / 3096-9907

001  
07  
17 OUT 2012

INDIO DO BRASIL ARTIAGA LIMA, Titular do 4º Tabelionato de Notas da comarca de Goiânia, Estado de Goiás, **CARTÓRIO INDIO ARTIAGA, CERTIFICA** e dá Fé, a requerimento verbal de parte interessada que, revendo os livros próprios arquivados neste Tabelionato, no de número **3302-N**, às Fls. **001** (um), encontrou o instrumento de seguinte teor:

### 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**, na declarada forma abaixo:

Aos vinte e sete dias do mês de junho do ano de dois mil e oito (**27/06/2008**), no **CARTÓRIO INDIO 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 4, nº 515, Edifício Parthenon Center, lojas 2 e 15, no Centro, perante mim, **DELMA MESSIAS RIBEIRO MAIA SILVA**, brasileira, casada, notária, portadora da cédula de identidade número 4.003.282-2ªVIA-DGPC-GO, inscrito no CPF/MF sob o número 372.253.832-72, residente e domiciliada nesta Capital, 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 - DAS PARTES DESTES INSTRUMENTO

De um lado, como outorgante vendedora, a pessoa jurídica de direito privado com a denominação social de **FGR CONSTRUTORA JARDINS VERONA S/A - SPE**, com sede e foro à Primeira Avenida, quadra 01-B, lote 17, sala 24, Condomínio Cidade Empresarial, Cidade Vera Cruz, Aparecida de Goiânia, Estado de Goiás, devidamente inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica - CNPJ sob o número 02.389.252/0001-80, neste ato representada por seus bastantes procuradores, **STHER FIUZA CAÑADO**, brasileira, divorciada, advogada, portadora da Cédula de Identidade Profissional nº 26.600-OAB-GO, Cédula de Identidade R.G. nº 3.564.102-SSP-GO e inscrita no C.P.F./M.F. sob o nº 927.685.711-72 e **CARLOS VINICIUS PARREIRA AIRES**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade nº 2.005.484-SSP-GO e inscrito no C.P.F./M.F. sob o nº 469.880.411-68, ambos, domiciliados na Primeira Avenida, quadra nº 01-B, lote nº 17, Condomínio Cidade Empresarial, Bairro Cidade Vera Cruz, na cidade de Aparecida de Goiânia, Estado de Goiás, conforme os Instrumentos Públicos de Procuração e Substabelecimento tomados nestas Notas, no livro 1.907-P, às Folhas 009/010, em 22/01/2008 e no livro 1.933-P, às folhas 060/061, em 05/05/2008, substabelecimento com validade até 10 de julho de 2.008, doravante designada simplesmente **VENDEDORA** ou **CREDORA FIDUCIÁRIA**; do outro lado, como outorgados compradores fiduciários, **LUIZ CLAUDIO BORGES BENTO**, brasileiro, engenheiro civil,

Rua 4 nº515 Parthenon Center Goiânia-GO CEP 74.020-045 Fones: (62) 3096.9999 Fax: (62) 3225.1603 / 3096.9907

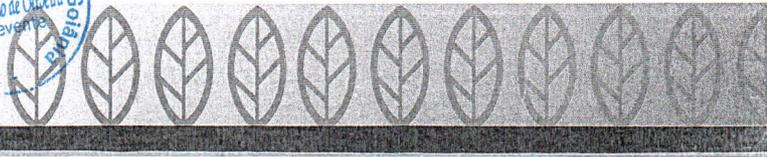
6º

**CARTÓRIO DE NOTAS DE GOIÂNIA - GOIÁS**

Avenida República do Líbano, esq. c/ Rua K nº 22 - Setor Oeste - Goiânia - Goiás  
CEP: 74120-040 - FONE: (62) 3093-2222 - FAX: (62) 3092-6666

02081208271845020028026 - Consulte: <http://extrajudicial.tjgo.jus.br/selo>  
Certifico que a fotocópia confere com o documento apresentado (Dec. Lei nº 2.148).

Goiânia-GO, 16 de outubro de 2012.  
Weder Paulo de Oliveira - Escrevente



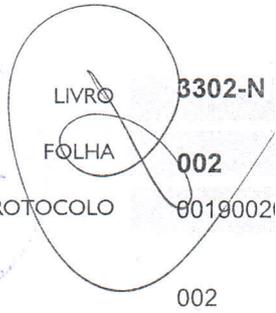


**CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA**

4º Tabelionato de Notas



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



portador da Cédula de Identidade Profissional nº 7.504/D CREA-GO, inscrito no CPF/MF nº 500.439.601-97 e sua mulher, **RENATA DOS SANTOS GARCIA BENTO**, brasileira, engenheira civil, portadora da Cédula de Identidade nº 3.118.582-2ªVIA-SPTC-GO, inscrita no CPF/MF nº 794.342.821-87, casados entre si pelo regime da separação total de bens, residentes e domiciliados na Rua Tambaú, lote 12, quadra 132, Jardim Atlântico, nesta Capital, doravante chamados **COMPRADORES** ou **DEVEDORES FIDUCIANTES**; os presentes conhecidos entre si e reconhecidos como os próprios de que trato, por mim, de cujas identidades e capacidade jurídica, à vista dos 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 financiamento 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, e demais legislação aplicável, sendo firmado, portanto, sob os seguintes pressupostos:

a) o crédito adiante constituído, resultante do financiamento concedido pela **VENDEDORA**, com recursos próprios, aos **COMPRADORES**, destina-se, se aquela assim quiser, a negociação no mercado secundário de créditos imobiliários e, para tanto, será cedido a instituição financeira ou companhia securitizadora e lastreará títulos de crédito a serem colocados no mercado;

b) o financiamento, 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 financiamento ora concedido pela **VENDEDORA** aos **COMPRADORES**;

c) a viabilização jurídica e econômico-financeira da cessão do crédito e sua respectiva securitização decorrerá, se ocorrer, da rigorosa observância das condições contratuais definidas na citada Lei 9.514/97, a saber: **c.1)** reposição do financiamento no seu valor integral, isto é, incluindo a reposição de eventuais diferenças decorrentes de depreciação monetária ou de custo de captação de recursos no mercado financeiro; **c.2)** capitalização dos juros; **c.3)** contratação, a critério exclusivo dos **COMPRADORES**, de seguros contra os riscos de morte e invalidez permanente e de danos físicos ao imóvel, em nome e por conta dos **COMPRADORES**; **c.4)** possibilidade de livre negociação do crédito resultante do financiamento, no todo ou em parte, notadamente para fins de securitização, com vistas à obtenção dos recursos necessários à sustentação do financiamento ora concedido; e, **c.5)** possibilidade de vir o crédito resultante do financiamento ora contratado a lastrear a emissão, por uma companhia securitizadora, de título de crédito, ou seja, de Certificado de Recebíveis Imobiliários, Debênture ou qualquer outro título, que poderá ser livremente negociado através de sistemas centralizados de custódia e liquidação financeira de títulos privados.

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

I) **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 neste instrumento, notadamente os critérios de reajuste;

II) **COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO** é uma instituição, pública ou privada, que

Rua 4 nº515 Parthenon Center Goiânia-GO CEP 74.020-045 Fones: (62) 3096.9999 Fax: (62) 3225.1603 / 3096.9907  
www.cartorioindioartiaga.com.br www.cartorioindioartiaga.com.br

6º

**CARTÓRIO DE NOTAS DE GOIÂNIA - GOIÁS**  
Avenida República do Líbano, esq. c/ Rua K nº 22 - Setor Oeste - Goiânia - Goiás  
CEP: 74120-040 - FONE: (62) 3093-2222 - FAX: (62) 3092-6066

(12081208271243020028028 - Consulte: <http://extrajudicial.tjgo.jus.br/sele>)  
Certifico que a fotocópia confere com o documento  
apresentado (Dec. Lei nº 2.148).

Goiânia-GO, 16 de outubro de 2012.  
Weder Paulo de Oliveira - Escrevente



**CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA**

4º Tabelionato de Notas



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



LIVRO 3302-N  
FOLHA 003  
PROTOCOLO 00190020

003

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:

III) DÍVIDA, PARA FINS DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL, é o saldo devedor do financiamento, na data do leilão, nele incluídos os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, conforme adiante pactuam **VENDEDORA** e **COMPRADORES**:

IV) 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, os relativos aos anúncios e à comissão do leiloeiro, de conformidade com o disposto neste instrumento:

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

VI) ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA é um contrato de garantia pelo qual (1º) a propriedade fiduciária e a posse indireta do imóvel permanece com a **VENDEDORA** até que os **DEVEDORES** completem o pagamento da dívida, com seus encargos, (2º) os **DEVEDORES** obtêm a propriedade plena e definitiva do imóvel ao concluir esses pagamentos, ocasião em que a **VENDEDORA** lhe entregará "termo de quitação", bem como o termo de liberação de regime fiduciário, a ser apresentado ao Serviço de Registro de Imóveis para registro da propriedade em nome dos **DEVEDORES**, e (3º) a posse direta do imóvel financiado permanece com os **DEVEDORES**, desde que estes estejam em dia com suas obrigações, estando os **DEVEDORES** sujeitos a perder essa posse caso se tornem inadimplentes, de acordo com o art. 27 da Lei 9.514/97.

### CLÁUSULA TERCEIRA - DO EMPREENDIMENTO

A **VENDEDORA FGR CONSTRUTORA JARDINS VERONA S/A**, na forma aqui representada diz que:

a) é senhora e legítima possuidora da Gleba de terras com área de **43,06.81 ha = 08 alq. 71 lts. 526,30m² = 430.681,30m²**, situada na **FAZENDA BOTAFOGO**, nesta Capital, registrada no Cartório de Registro de Imóveis da **4ª Circunscrição** desta cidade, matriculado sob o número **26.641**;

b) sobre a referida área, fará o **LOTEAMENTO (PARCELAMENTO)** denominado "**JARDINS VERONA**", devidamente aprovado pelo Decreto nº 547, de 04 de março de 2008, devidamente registrado no Registro Imobiliário da **4ª Circunscrição** desta cidade, sob o número **R-7-26.641** a seguir transcrito:

**"REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**

ESTADO DE GOIÁS COMARCA DE GOIÂNIA  
**REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª CIRCUNSCRIÇÃO**  
Rua 07, nº 195 – Centro – CEP 74.023-020 Goiânia – GO  
Tel.:(0xx62)3225-2519 Fax: (0xx62)3225-1506

### CERTIDÃO

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4.ª ZONA**

**26.641**

**LIVRO 2 - REGISTRO GERAL - FOLHAS N.º 001**

Rua 4 nº515 Parthenon Center Goi  
e-mail:cartorio@

**6º**

**CARTÓRIO DE NOTAS DE GOIÂNIA - GOIÁS**  
Avenida República do Líbano, esq. c/ Rua K nº 22 - Setor Oeste - Goiânia - Goiás  
CEP: 74120-040 - FONE: (62) 3093-2222 - FAX: (62) 3092-6666



3 / 3096.9907

02061208271249026028027 - Consulte: <http://extrajudicialtgo.jus.br/selo>  
Certifico que a fotocópia confere com o documento apresentado (Dec. Lei nº 2.148).

Goiânia-GO, 16 de outubro de 2012.  
Weder Paulo de Oliveira - Escrevente