



Aldeia

31

INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL REFERENTE AO LOTEAMENTO FECHADO RESIDENCIAL ALDEIA DO VALE

QUADRA: QR-14A / LOTE: 06-B / DATA: 24/10/2010

Por este Instrumento Particular de Compra e Venda que entre si celebram as partes:

Como **VENDEDORA:**

GOIÂNIA AGRO COMERCIAL LTDA., PESSOA JURÍDICA DE DIREITO PRIVADO, INSCRITA NO CNPJ SOB O Nº 30.260.020/0001-62, COM ENDEREÇO NA ALAMEDA BURITIS Nº 408 SALA 201 CENTRO – GOIÂNIA (GO), NESTE ATO REPRESENTADA POR **SOLPAR – SOL PARTICIPAÇÕES S/A**, PESSOA JURÍDICA DE DIREITO PRIVADO, INSCRITA NO CNPJ Nº 05.211.147/0001-44, COM SEDE NA ALAMEDA DOS BURITIS Nº 408 SALA 102 CENTRO – GOIÂNIA (GO), QUE POR SUA VEZ SE FAZ REPRESENTAR POR PAULO ROBERTO DA COSTA, BRASILEIRO, CASADO, EMPRESÁRIO, INSCRITO NO CPF SOB O Nº 061.048.941-00 E RG Nº 201.516 SSP/GO, RESIDENTE E DOMICILIADO A RUA DOS SOMBREIROS QUADRA QR-06 LOTE 09 RESIDENCIAL ALDEIA DO VALE - GOIÂNIA (GO).

Como **COMPRADORA:**

ANDREA DO CARMO POÇAS, BRASILEIRA, DIVORCIADA, TURISMÓLOGA, INSCRITA NO CPF SOB O Nº 661.210.941-68 E CI Nº 3346452 SSP-GO, RESIDENTE E DOMICILIADA NA AV. T-5 Nº 1110 APT. 601 ED. VERSACE SETOR BUENO – GOIÂNIA (GO), CEP: 74230-042, FONE(S): (62) 3609-0556 / (62) 3532-4642.

As partes retro nomeadas e qualificadas tem entre si justo e contratado o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

Cláusula Primeira - DO IMÓVEL

I - Do Loteamento

A VENDEDORA é senhora e legítima possuidora do SITIOS DE RECREIO MANSÕES BERNARDO SAYÃO - RESIDENCIAL ALDEIA DO VALE, em Goiânia - GO, com título de propriedade devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição de Goiânia - GO, sob a matrícula 13.177 de 24/03/83, cujo Loteamento foi devidamente aprovado pela Prefeitura de Goiânia - GO conforme decreto nº 658/77 de 14/11/77.

II - Do Imóvel Objeto do Compromisso

Dentre os lotes integrantes do aludido SITIOS DE RECREIO MANSÕES BERNARDO SAYÃO - RESIDENCIAL ALDEIA DO VALE, consta o que é objeto do presente, a seguir descrito e caracterizado:

TERRENO COMPREENDIDO PELO LOTE DE TERRAS DE Nº 06-B DA QUADRA QR-14A DO LOTEAMENTO S.R.M.B.SAYÃO - RESIDENCIAL ALDEIA DO VALE, MUNICÍPIO DE GOIÂNIA (GO), COM ÁREA TOTAL DE 2.216,66 M², CUJAS MEDIDAS SÃO: 38,71 M DE FRENTE PELA ALAMEDA DAS MANGUBAS; 45,38 M DE FUNDO, CONFRONTANDO COM LOTE 07; 50,12 M PELO LADO DIREITO, CONFRONTANDO COM LOTE 06-A; 45,00 M PELO LADO ESQUERDO, CONFRONTANDO COM RUA DOS OITIS; 7,21 M DE CHANFRADO.

Cont. Compra Venda Aldeia Vale



Aldeia

§ 1º - A COMPRADORA concorda com as condições supra e na forma da lei dá ciência e aquiescência na negociação.

Cláusula Segunda - DO COMPROMISSO

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, a VENDEDORA promete vender à COMPRADORA, como de fato ora prometido tem, o imóvel descrito e caracterizado na cláusula anterior.

Declara a COMPRADORA que está de acordo com a NORMAS DE UTILIZAÇÃO DOS IMÓVEIS DO LOTEAMENTO FECHADO RESIDENCIAL ALDEIA DO VALE existente sobre o empreendimento, cujo teor é parte integrante deste, assim como compromete-se a respeitar e adotar as normas previstas nos ESTATUTOS e REGULAMENTOS da Sociedade Administradora do Residencial Fechado Aldeia do Vale, denominada SAALVA - Sociedade dos Amigos do Residencial Aldeia do Vale, inscrita no CNPJ sob nº 01.486.584/0001-10.

Declara ainda a COMPRADORA que o imóvel ora adquirido terá uso exclusivo de residência, e concorda e aceita com todas as normas e exigências convencionadas na Escritura Declaratória para a ocupação do citado imóvel.

Cláusula Terceira - DO PREÇO

O preço certo e ajustado para o presente Compromisso de Compra e Venda é de **R\$ 608.505,00 (SEISCENTOS E OITO MIL, QUINHENTOS E CINCO REAIS)**, que será pago pela COMPRADORA da seguinte forma:

| Nº Parcelas | Tipo | Dt. Parcela | Índice Reajuste | Tipo Vencimento | Valor Principal |
|-------------|---------|-------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 3 | Entrada | 25/10/2010 | FIXO | MENSAL | R\$ 10.261,81 |
| 120 | Parcela | 25/11/2010 | IGPM-FGV | MENSAL | R\$ 3.040,33 |
| 1 | Balão | 23/04/2011 | FIXO | ÚNICO | R\$ 12.314,17 |
| 10 | Balão | 25/10/2011 | IGPM-FGV | ANUAL | R\$ 20.066,58 |

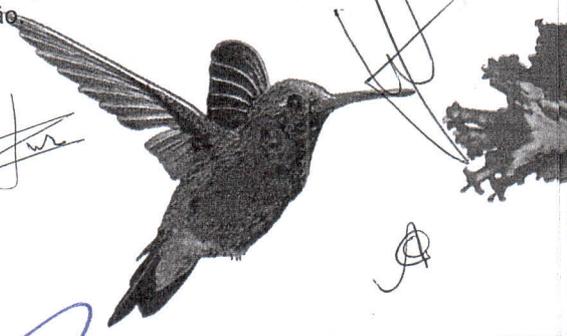
§ 1º - A parcela balão com vencimento em abril/2011, no valor de R\$ 12.314,17 (doze mil trezentos e quatorze reais e dezessete centavos), será dispensada do seu pagamento (considerada uma bonificação de negócio), desde que haja rigoroso adimplemento de todas as demais parcelas do contrato, quer sejam parcelas, entrada ou outros balões. Na hipótese de haver inadimplência de qualquer parcela, renegociação ou alongamento, a COMPRADORA perderá o benefício da bonificação, sendo-lhe obrigatório o pagamento desta parcela.

§ 2º - A COMPRADORA declara e confessa dever à VENDEDORA, o valor total do presente contrato, representado pelas parcelas descritas acima e declara expressamente que o presente contrato é título executivo extrajudicial na forma do Art.585, Inciso II, do Código de Processo Civil.

§ 3º - As parcelas acima mencionadas são representadas por uma única nota promissória, no valor total da dívida parcelada, com vencimento coincidindo com a última parcela, nota promissória esta que será resgatada pela COMPRADORA quando da quitação integral do valor pactuado no presente Contrato.

§ 4º - Todos os pagamentos do preço serão efetuados pela COMPRADORA à VENDEDORA, na rede bancária ou em local determinado pela VENDEDORA, e nos dias dos respectivos vencimentos independente de aviso, notificação ou interpelação.

Cont. Compra Venda Aldeia Vale 2



Muller

§ 5º - As parcelas do preço e o saldo devedor serão reajustadas mensalmente de acordo com a variação do IGPM (Índice Geral de Preços de Mercado), publicado pela Fundação Getúlio Vargas, doravante denominado IGPM, também tomando-se por base a data deste contrato. Sendo a variação do IGPM negativa, esta também será aplicada sobre as parcelas ainda devidas, reduzindo o valor das mesmas na proporção do índice aplicado.

§ 6º - Sempre que houver reajustes, o saldo devedor e as parcelas em aberto serão, automaticamente, reajustados no mesmo índice mensal divulgado pela FGV.

§ 7º - Fica claro que se houverem diplomas legais modificando a atual política econômica de forma a re-alinhar o preço ou desconsiderar a suspensão da revisão ou do reajuste, ou permitir menor periodicidade, a VENDEDORA 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 da COMPRADORA, objeto deste contrato. Fica também esclarecido que o presente contrato foi firmado pela VENDEDORA na expectativa de que seus custos permanecerão estáveis em relação a moeda, de forma a não romper o equilíbrio entre o preço de venda e o preço de custo da obra.

§ 8º - Os valores das prestações, não pagos nos respectivos vencimentos, serão atualizados monetariamente desde a data do vencimento até a data do efetivo pagamento pelo "pro rata die" do índice do IGPM-FGV. Sobre o valor das prestações em atraso, serão cobrados os juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e multa moratória de 2% (dois por cento), calculado sobre o valor total inadimplência, nos termos da legislação vigente. Caso a VENDEDORA tenha encaminhado o assunto à profissional competente, para cobrança extrajudicial, serão devidos ainda os honorários advocatícios. Qualquer recebimento fora dos prazos estabelecidos neste contrato, em decorrência deste contrato ou de leis, não será considerado como novação ou alteração contratual, mas sim mero ato de tolerância da VENDEDORA.

§ 9º - Se, por qualquer motivo, a VENDEDORA admitir o pagamento sem multas ou encargos em outra data que não seja a do vencimento, tal fato será considerado como liberalidade, não constituindo novação, ainda que frequentemente repetido.

§ 10º - No caso de impontualidade no pagamento das prestações, poderá a VENDEDORA registrar a inadimplência nos Órgão de Proteção ao Crédito.

§ 11º - É assegurado as COMPRADORA, em dia com as suas obrigações, o direito de liquidar a dívida antes de seu vencimento, ou efetuar amortizações extraordinárias, que terá como consequência a redução do prazo ou do valor da prestação, conforme escolha da COMPRADORA. No caso de antecipação do pagamento das parcelas, a COMPRADORA fará jus ao desconto de oportunidade de 0,8% (zero vírgula oito por cento) ao mês, proporcional ao prazo antecipado.

§ 12º - As antecipações de pagamento, não implicarão em novação ou modificação dos critérios de reajustamentos ou quanto a maneira de pagamento aqui estipulados.

§ 13º - Em qualquer hipótese, na falta ou impedimento de se utilizar o IGPM-FGV, será utilizado seqüencialmente os índices na ordem em que são enumeradas: IPCA (Índice Preços ao Consumidor no Atacado), ou na ausência deste será adotado o Índice Nacional da Construção Civil (INCC-COLUNA 35), publicado pela Fundação Getúlio Vargas; Caso persista a falta ou

Cont. Compra Venda Aldeia Vale

3



Aldeia

impedimento, aplicar-se-á um índice oficial que se aproxime o máximo possível do aqui pactuado.

Cláusula Quarta - DA ADMINISTRADORA

Conforme contrato de prestação de serviços assinado entre a VENDEDORA e a empresa PAULO LIMA CONSULTORIA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, situada a Alameda dos Buritis nº 408 Centro – Goiânia (GO), inscrita no CNPJ sob o nº 03.119.520/0001-06, fica a mesma contratada ADMINISTRADORA do empreendimento, sem responder por quaisquer responsabilidades sejam administrativas, cíveis ou jurídicas, cabendo a VENDEDORA responder por quaisquer dúvidas oriundas do presente.

§ 1º - Conforme ajustado entre a VENDEDORA e a ADMINISTRADORA, o preço total do lote objeto deste instrumento poderá ser pago no escritório da Administradora contratada, situado na Alameda dos Buritis nº 408 sala 201 - Centro - Ed. Buriti Center – fone 3212.2244 – Goiânia - GO, ou a quem essa indicar, a qual fica desde já nomeada e constituída bastante procuradora da VENDEDORA, para o fim específico de receber e dar quitação, das parcelas e do preço total, bem como autorizar a respectiva escrituração.

§ 2º - Fica a COMPRADORA inteiramente notificado dos vencimentos de suas parcelas e do local de pagamento. Os pagamentos dar-se-ão, preferencialmente, por meio de cobrança bancária a ser enviada as COMPRADORA pelo correio, no endereço indicado no preâmbulo, obrigando-se este a informar, por escrito, eventual alteração de endereço. Não recebendo o boleto bancário a tempo de operar a quitação no vencimento, a COMPRADORA obriga-se a entrar em contato com a ADMINISTRADORA no endereço e/ou telefones informados no item I desta cláusula, no horário e 8:00h as 18:00h, de segunda a sexta-feira.

Cláusula Quinta - DA POSSE

A posse do imóvel ora compromissado é transmitida as COMPRADORA neste ato, e será exercida em caráter precário até o cumprimento integral das obrigações ora contratadas.

A partir da assinatura deste instrumento, a COMPRADORA poderá introduzir benfeitorias e/ou edificações no imóvel ora adquirido, respeitadas as exigências legais e normas da SAALVA - Sociedade dos Amigos do Residencial Aldeia do Vale e órgãos públicos.

Cláusula Sexta - DOS IMPOSTOS E TAXAS

Após a assinatura deste instrumento particular, todos os impostos, inclusive as parcelas vincendas do ITU/2010 (matrícula nº 130.045.0889.000-6), taxas a tributos que incidam sobre o mesmo serão da responsabilidade da COMPRADORA, mesmo que lançados em nome da VENDEDORA ou de terceiros.

Cláusula Sétima - DA OUTORGA DA ESCRITURA DEFINITIVA

Após a assinatura deste contrato, a Escritura Pública de Compra e Venda do lote aqui comercializado poderá, a critério da COMPRADORA, ser outorgada em cartório competente, e, caso haja saldo devedor, este ficará vinculado na escritura por Alienação Fiduciária.

Correrão por conta exclusiva da COMPRADORA todas as despesas decorrentes da referida escritura, tais como: tabelião, ISTI, registros e quaisquer outras taxas que porventura venham a ser criadas, além das relativas a obtenção de documentos, mesmo que em nome da VENDEDORA.

Cont. Compra-Venda Aldeia Vale

4



Muc

§ 1º - Enquanto não quitado integralmente o preço pactuado para este Instrumento Particular de Compra e Venda, a COMPRADORA somente poderá ceder os direitos decorrentes deste contrato desde que:

(a) esteja absolutamente em dia com todos os seus respectivos pagamentos e demais obrigações, e, ainda, desde que pague à VENDEDORA/ADMINISTRADORA, no ato da cessão, uma taxa de expediente de 1% (um por cento), independentemente da data de sua celebração, taxa essa calculada sobre o valor total deste instrumento, ficando esclarecido que essa taxa de expediente será devida à VENDEDORA/ADMINISTRADORA, seja qual for a forma ou a natureza do ato pelo qual se processou a transferência dos direitos decorrentes do presente compromisso, sendo 0,5% para a Vendedora e 0,5% para a Administradora.

(b) haja concordância expressa e por escrito da VENDEDORA, sob pena da nulidade do ato praticado pela COMPRADORA, concordância essa que não poderá ser recusada sem razoável justificativa por escrito. À VENDEDORA fica assegurado o direito de preferência em caso de cessão dos direitos e/ou obrigações deste contrato, preço por preço e desde que sob as mesmas condições, prazos e meios de pagamento.

(c) o CESSIONÁRIO assumirá integralmente todas as obrigações e direitos consignados neste instrumento e permanecerá a COMPRADORA, como CEDENTE, responsável junto à VENDEDORA.

§ 2º - Depois de quitado o valor total pactuado neste instrumento, fica a COMPRADORA obrigado a escriturar o lote no prazo máximo de 90 (noventa) dias.

Cláusula Oitava - DA RESCISÃO DO CONTRATO

Deixando a COMPRADORA de cumprir quaisquer das cláusulas ou condições constantes do presente contrato, estará este sujeito a aplicabilidade do que determina a Legislação vigente.

§ 1º - No caso de rescisão, a COMPRADORA fará jus receber parte dos valores efetivamente pagos, respeitando as seguintes condições a seguir:

I - Da importância a ser devolvida a COMPRADORA, será descontado o valor equivalente ao percentual de 5% (cinco por cento) calculado sobre o valor integral deste contrato, devidamente corrigido pelo índice pactuado. Importância esta destinada a cobertura de despesas de comissão de vendas.

II - Será deduzido ainda o percentual de 10% (dez por cento) sobre o valor efetivamente pago e corrigido, valor destinado a reposição de despesas administrativas, financeiras e tributárias decorrentes da execução do negócio.

III - Se o adquirente estiver na posse do imóvel comercializado, ainda que precariamente, será também descontado da sua restituição o valor a título de fruição, correspondente a 1% (um por cento) por mês, contados desde o recebimento até a devolução do imóvel.

IV - Após apurado o valor a ser devolvido a COMPRADORA, a restituição será efetivada na mesma quantidade de parcelas pagas à VENDEDORA e sem qualquer correção monetária. A restituição dar-ser-á somente a partir da re-venda do imóvel.

Cont. Compra Venda Aldeia Vale

5



Mur

Cláusula Nona - DAS ALTERAÇÕES

A COMPRADORA autoriza expressamente a VENDEDORA a proceder a quaisquer alterações de até 5% (cinco por cento) da área, que por motivo de ordem técnica se impuserem no imóvel objeto do presente, na implantação, ou por força de exigências de órgãos públicos competentes. Caso ocorram alterações da metragem do lote haverá o ajuste no preço ora pactuado, para mais ou para menos.

Cláusula Décima - AUTORIZAÇÃO PARA VENDAS

A COMPRADORA concorda, desde já, que a VENDEDORA e a ADMINISTRADORA mantenham no local do empreendimento, corretores de plantão, faixas e placas de promoção e visitação pública, assim como autoriza expressamente o uso dos equipamentos de lazer e esporte e vias públicas para a mesma finalidade. Ficando claro que a VENDEDORA detém a exclusividade de vendas ou revendas dos lotes.

Cláusula Décima Primeira - MEMORIAL DESCRITIVO DE OBRAS

A COMPRADORA declara conhecer e concordar com todos os serviços especificados no Memorial Descritivo e que as obras de infra-estrutura, que foram executadas pela VENDEDORA e implementadas conforme cronograma abaixo:

| OBRAS PÚBLICAS | |
|--|----------------------|
| Asfalto vias públicas internas (7 e 8 mts) | Concluído |
| Drenagem águas pluviais | Concluído |
| Paisagismo - Projeto Global - <i>Início até</i> | Concluído |
| Energia Elétrica Trifásica | Concluído |
| Iluminação Pública | Concluído |
| Abastecimento água tratada | Concluído |
| Portaria Principal do Condomínio | Concluída |
| Portaria de Serviços | Concluída |
| Calçada (Execução quando da ocupação individual da casa) | 90 dias após mudança |
| Tratamento paisagístico no recuo (10 mts) | Concluído |
| Área de lazer 02 | Concluído |
| Sistema de Segurança | Concluído |
| Hípica - 1a Etapa - início | Concluído |
| Lagos da Primeira Etapa | Concluído |
| Asfalto nas via de acesso da BR à Portaria | Concluído |
| Vias de Pedestre Internas ao muro - início | Concluído |
| Rede Esgoto - sistema próprio ou Saneago | Concluído |

§ 1º - As obras especificadas, foram efetuadas pela VENDEDORA, nos termos e de acordo com o constante no citado Memorial, estando devidamente concluídas e entregues a quem de direito, devendo manutenção e reparos serem feitos pela associação administradora do condomínio. O prazo de ligação dos serviços públicos obedecerá as normas das respectivas concessionárias, correndo todas as despesas de ligações internas por conta exclusiva da COMPRADORA.

§ 2º - A COMPRADORA declara-se ciente, outrossim, de que os serviços de terraplanagem serão executados de maneira a compensar cortes e aterros. Desta forma, o produto final, ou seja, o lote, poderá ter no sub-solo cortes, aterros, e ainda terrenos naturais de diversos tipos geológicos, e, conseqüentemente, cada lote poderá ter conformação, características e especificações próprias. Assim, antes do início da construção sobre o lote, a COMPRADORA deverá a custo próprio, fazer as sondagens necessárias para compatibilizar o projeto estrutural,

[Handwritten signature]



Muc:

37
0

o disciplinamento das águas sem prejuízos as construções em seu imóvel ou em imóveis de terceiros, bem como o respectivo levantamento planialtimétrico do terreno adquirido, e o cadastramento das arvores ali existentes, inclusive identificando aquelas a serem retiradas.

§ 3º - A COMPRADORA fica ciente de que dentro do perímetro do Residencial Fechado consta áreas públicas institucionais no montante de 134.914,71 m², que deverão ser permutadas com o poder público, passando após a desafetação a pertencerem à VENDEDORA como área particular e evidentemente sujeitas ao parcelamento em lotes a critério da Proprietária Goiânia Agro Comercial Ltda., conforme descrito no Termo de Concessão Administrativa de Uso, firmado entre a Prefeitura de Goiânia e a SAALVA.

§ 4º - A COMPRADORA fica ciente de que dentro do perímetro do Residencial Fechado consta um área particular remanescente, de propriedade da VENDEDORA de aproximadamente 320.000 (trezentos e vinte mil) m², que será objeto de futuro parcelamento, e até então será considerada uma unidade para todos os fins de taxa de manutenção e demais efeitos legais.

§ 5º - A taxa de manutenção será devida pela COMPRADORA de acordo com § 2º da cláusula segunda do Contrato de Adesão, firmado nesta data, ficando a VENDEDORA obrigada a pagar pelos lotes não comercializados, referente a etapa em que tiver sido colocada em comercialização.

§ 6º - A COMPRADORA fica desde já ciente que, a perfuração de poços artesianos ou semi-artesianos, independentes e individuais nos lotes, somente será possível com análise prévia e autorização da VENDEDORA e posteriormente da SAALVA, e desde que não comprometa o manancial de captação de água do empreendimento RESIDENCIAL ALDEIA DO VALE.

Cláusula Décima Segunda - DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

A devedora, doravante denominada COMPRADORA, é titular da PROPRIEDADE descrita na cláusula 1ª item II, promove a alienação fiduciária da sua propriedade resolúvel decorrente da presente "Compra e Venda de Imóvel", nos termos do arts. 104 do Código Civil (Lei nº 10.406, de 10/01/2002); 167, I, nº 9 da Lei 6.015/73 e 22 à 33 e 38 da Lei 9.514 de 20/11/97. A cessão retro é efetivada a vendedora ou credora fiduciária, doravante denominada VENDEDORA.

I - O presente contrato somente terá validade e será obrigatoriamente registrado e registrada a garantia fiduciária, no competente Cartório de Registro de Imóveis, para sua eficácia jurídica, pago o I.S.T.I e as despesas com a tradição imobiliária por conta da COMPRADORA.

II- Para efeito do presente configura-se juridicamente a vendedora como possuidora indireta e a COMPRADORA como possuidora direta do imóvel, por força desta obrigação e nos termos do art. 1197 do Código Civil.

III - O valor do principal da dívida, os prazos e condições de pagamento, as taxas de juros e os encargos incidentes são aqueles apontados na Cláusula 3ª e Parágrafos.

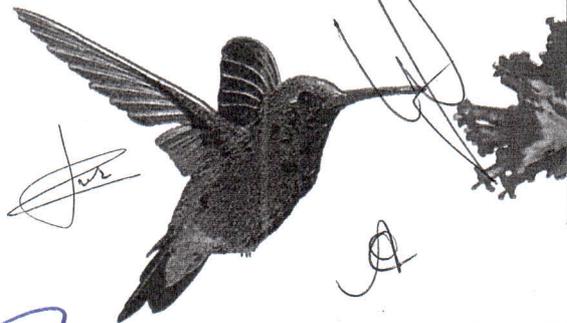
IV - A COMPRADORA enquanto adimplente goza de todos os direitos reais sobre o imóvel.

§ 1º - VALOR DO IMÓVEL PARA EFEITO DE VENDA, APÓS RESCISÃO, NO PRIMEIRO PÚBLICO LEILÃO E CRITÉRIOS DE REVISÃO:

As partes de comum acordo fixam que o valor mínimo do primeiro leilão será igual ao valor pago pela COMPRADORA a VENDEDORA, devidamente corrigido pelo índice contratual. Referida importância será a conhecida até a data da consolidação da propriedade plena em

Cont. Compra Venda Aldeia Vale

7



nome da VENDEDORA, em decorrência de mora da COMPRADORA. Será obedecida a tramitação do art. 26 e parágrafos da Lei 9.514 de 20 de novembro de 1997.

§ 2º - DOS PROCEDIMENTOS DOS LEILOAMENTOS

I - A VENDEDORA promoverá os públicos leilões, para alienação do imóvel, nos termos do art.27 e parágrafos da Lei 9.514/97.

II - O edital de leilão seguirá no que couber o art. 686 do C.P.C., fixando o valor do imóvel para a primeira e segunda praça pública.

III - O edital será publicado, por três (03) vezes, em jornal de ampla circulação local, firmado pelo leiloeiro escolhido.

IV - Os leilões serão efetivados por leiloeiro oficial, dentro da legislação pertinente, com o espaçamento máximo de 15 (quinze) dias, sempre em horário comercial.

V - Do valor apurado em qualquer dos leilões o destino será o seguinte:

- a) A vendedora pertencerá a importância correspondente ao seu crédito e as despesas efetivadas colocando-se, exatamente, em dia seus direitos contratuais.
- b) A importância que sobejar o item anterior será entregue, consignada em favor do inadimplente excluído, ou ficará à sua disposição. Referida importância por força do art. 27 e parágrafo 4º da Lei 9.514/97, compreende também o valor da indenização de quaisquer benfeitorias. Significa recíproca quitação. Não terá o inadimplente excluído o direito de retenção do imóvel, por força do dispositivo legal retro aludido.
- c) Adquirindo o imóvel por terceiro no leilão, o último sub-rogar-se-á nos direitos e obrigações do inadimplente excluído, tal como se encontram. Pode a vendedora conceder remanejamentos e novos prazos para o débito.

§ 3º - EXTINÇÃO DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: Com o pagamento total da dívida e seus encargos, resolve-se a garantia fiduciária do imóvel.

I - No prazo de trinta dias, a contar da data de liquidação da dívida, a VENDEDORA fornecerá respectivo termo de quitação ao liquidante, sob pena de multa em favor deste, equivalente a meio por cento ao mês, ou fração, sobre o valor do contrato.

II - À vista do termo de quitação de que trata o parágrafo anterior, o oficial do competente Registro de Imóveis efetuará o cancelamento do registro da garantia fiduciária.

§4º - DOS PROCEDIMENTOS DE EXTINÇÃO DO DIREITO DE PROPRIEDADE

Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora a COMPRADORA consolidar-se-á, nos termos abaixo, a propriedade do imóvel em nome da VENDEDORA.

I - Para os fins do aqui disposto, a COMPRADORA, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, será intimado, a requerimento da VENDEDORA, pelo oficial do competente Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de quinze dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação.

II - Fica definido o prazo de carência de 30 (trinta) dias que, após o qual poderá ser expedida a intimação.

III - A intimação far-se-á pessoalmente a COMPRADORA, ou ao seu representante legal ou ao procurador regularmente constituído, podendo ser promovida, por solicitação do oficial do Registro de Imóveis, por oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento.

IV - Quando a COMPRADORA, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído se encontrar em outro local, incerto e não sabido, o oficial certificará o fato, cabendo

Cont. Compra Venda Aldeia Vale

8



então, ao oficial do competente Registro de Imóveis promover a intimação por edital publicado por três dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação local ou noutra de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária.

V - Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalidará o contrato de alienação fiduciária.

VI - O oficial do Registro de Imóveis, nos três dias seguintes à purgação da mora, entregará a VENDEDORA as importâncias recebidas, deduzidas às despesas de cobrança e de intimação.

VII - Decorrido o prazo de que trata o § 4º item I, sem a purgação da mora o oficial do competente Registro de Imóveis certificando esse fato, promoverá à vista da prova do pagamento, pela VENDEDORA, do imposto de transmissão "inter vivos", o registro, na matrícula do imóvel, da consolidação do direito real em nome da VENDEDORA.

§ 5º - REINTEGRAÇÃO NA POSSE DO IMÓVEL:

É assegurada a VENDEDORA, seu cessionário ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel, por força do público leilão de que tratam os § 1º e 2º do art. 27 da Lei 9.514/97, a reintegração na posse do imóvel, que será concedida liminarmente, para desocupação em sessenta dias, desde que comprovada, na forma do disposto no art. 26 do mesmo diploma, a consolidação da propriedade em nome da vendedora, cessionário, sucessores ou adquirente do imóvel.

Cláusula Décima Terceira – CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA

Todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste instrumento será definitivamente decidido por arbitragem. A arbitragem será administrada pela Segunda Corte de Conciliação e Arbitragem de Goiânia (GO) (2ª CCA-GO), eleita pelas partes e indicada nesta cláusula. A controvérsia será dirimida por árbitro preferencialmente único, indicado dentre a lista dos nomeados pela 2ª CCA-GO. A arbitragem processar-se-á na sede da 2ª CCA-GO e o árbitro decidirá com base nas regras de direito, nos moldes da Lei 9.307 de 23/09/1996.

De acordo:

André de Carmo Pires
COMPRADORA



Cláusula Décima Quarta - DISPOSIÇÕES FINAIS

I) Na hipótese de serem dois ou mais COMPRADORES, estes ficam solidariamente responsáveis por todas as obrigações assumidas em razão deste contrato, nomeado-se todos os COMPRADORES, reciprocamente, bastando procuradores uns dos outros, para o fim especial de receberem notificações ou citações judiciais ou extrajudiciais, que visem o cumprimento ou rescisão de quaisquer obrigações estabelecidas neste contrato.

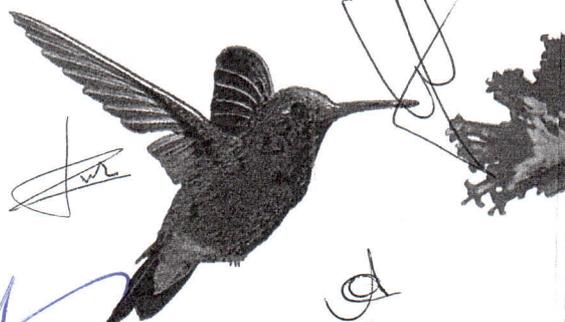
II) A COMPRADORA, sob sua inteira e única responsabilidade, declara seu estado civil constante de suas qualificações neste instrumento.

III) O presente imóvel objeto da transação se encontra devidamente demarcado, teve a constatação da COMPRADORA no local, e sua venda é feita de acordo com a planta apresentada.

IV) As disposições deste instrumento obrigam e vinculam não só aos contratantes, mas também aos seus herdeiros e sucessores a que título for.

Cont. Compra Venda Aldeia Vale

9



REGISTRO CIVIL E TABELIONATO DE NOTAS
 Dom Emanuel Qd. 37 Lt. 16 - Centro
 Fone: (62) 512-6511 - CEP 75.250-000 - Serrador Canedo - GO

Reconheci verdadeira(s) firma(s) de Andrea do Carmo Pires

perante mim, pelo próprio. Dou fé.

SERRADOR CANEDO - GO, 03 / 11 / 2010.

Testemunho.....da verdade

6
 Diva Luz Acácio Vaz - Tabelião
 Manoel Borges Marinho - Escrevente



AUTENTICAÇÃO - Cartório Indio Artiaga - Setor Oeste - Rua 09, nº 1155 - CERTIFICO que esta cópia é reprodução fiel do original. DOU FÉ. Goiânia, 15 de Janeiro de 2013. RONAN FERREIRA RAMOS, ESCRIVENTE.
 Selo Digital nº02041212200916026042947.
 Confirme a Autenticidade do selo no site: <http://extrajudicial.tgo.jus.br/selo>

Muc

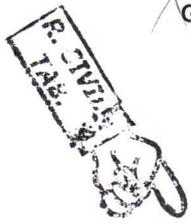
POR ESTAREM ASSIM JUSTAS E CONTRATADAS, AS PARTES ASSINAM O PRESENTE CONTRATO EM DUAS VIAS DE IGUAL TEOR, NA PRESENÇA DE DUAS TESTEMUNHAS, PROTESTANDO FAZÊ-LO SEMPRE BOM E VÁLIDO, POR SI E POR SEUS HERDEIROS E SUCESSORES.

Goiânia (GO), 24 de outubro de 2010.



[Handwritten signature]

GOIÂNIA AGRO COMERCIAL LTDA
VENDEDORA



Andréa do Carmo Poças
ANDREA DO CARMO POÇAS
COMPRADORA



REGISTRO CIVIL E TABELIONATO DE NOTAS
 Av. Dom Emanuel Qd. 37 Lt. 16 - Centro
 Fone: (62) 512-6511 - CEP 75.250-000 - Senador Carneiro - GO

checo verdadeiro(a) as firmas(s) de... *Andréa do Carmo Poças*

perante mim, pelo prazo de... *03, 11, 2010*

em testemunho... da verdade

Diva Luz Acácio Vaz - Tabeliã
Manoel Borges Marinho - Escrevente

Testemunhas



X 1) *Adete Carneiro*

2) *Fausto Silva*

Wesley Ferreira
AUXILIAR TSE





REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO - GOIÂNIA-GO

Prenotado no Protocolo 1-A, sob nº 107247, Página 022V

Registro no Livro 02, folha 01F, sob nº R-1/2.

Referente à Matrícula 40.708

Goiânia, 20 de dezembro de 2012

Oficial

Consulte: <http://extrajudicial.tjgo.jus.br>

Selo 01931210301037041000413

Em: R\$ 3.553,36 T.J.: R\$ 9,64 Total R\$ 3.563,00



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO DE GOIÂNIA - GO

Dr. Maria Alice Coutinho Saiz de Brito Bezerra
Oficial

Dr. Fábio Ivo Bezerra
Of. Substituto

Av. Araguaia N.º 499 - Ed. Cidade de Goiás
Centro - CEP: 74.900-109 - Goiânia - GO

4. TABELIONATO DE NOTAS
RUA 9 N. 1155, Ed. Acor - Terreo -
Oeste
GOIÂNIA - GO

Reconheço por semelhança as assinaturas (s) Retro-assinada(s) de:
ELSLW Srv01-ARLETE CARNEIRO
ELSLW 6601-PAULO OLIVEIRA LIMA
posto que analisei as constante(s) dos arquivos deste Tabelionato.

Dou fe. Em Testemunho da Verdade.
Goiânia-GO, 19 de Dezembro de 2012

DIVINO MARCIO CARLOS DOS SANTOS
ESCREVENTE RECONHECIMENTO

Selo Digital n.
02041211071004023034367 e
02041211071004023034368.

Confirme a Autenticidade do selo no site:
<http://extrajudicial.tjgo.jus.br/selo>

4. TABELIONATO DE NOTAS
RUA 9 N. 1155, Ed. Acor - Terreo -
Oeste
GOIÂNIA - GO

Reconheço por semelhança as assinaturas (s) Retro-assinada(s) de:
PAULO 4421-PAULO ROBERTO DA SILVA
que assina por GOIÂNIA AGRICULTURAL LTDA
posto que analisei as constante(s) dos arquivos deste Tabelionato.

Dou fe. Em Testemunho da Verdade.
Goiânia-GO, 19 de Dezembro de 2012

DIVINO MARCIO CARLOS DOS SANTOS
ESCREVENTE RECONHECIMENTO

Selo Digital n.
020412110291242025002424.

Confirme a Autenticidade do selo no site:
<http://extrajudicial.tjgo.jus.br/selo>

AUTENTICAÇÃO - Cartório Índio Artiaga - Setor Oeste - Rua 09, nº 1155 - CERTIFICO que esta cópia é reprodução fiel do original. DOU FÉ. Goiânia, 15 de Janeiro de 2013. RONAN FERREIRA RAMOS, ESCRIVENTE.
Selo Digital nº02041212200916026042946.
Confirme a Autenticidade do selo no site: <http://extrajudicial.tjgo.jus.br/selo>