



# CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



LIVRO 3699-N  
FOLHA 038  
PROTOCOLO 00203154

1º Traslado



001

## 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:

Ao primeiro dia do mês de outubro do ano de dois mil e nove (**01/10/2009**), 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 à Rua 9 esquina com a Rua João de Abreu, nº 1.155, Sala 01, Edifício Aton Business Style, Setor Oeste, perante mim, **CLAUDIA CRISTIANE CUNHA E SILVA BARNER**, brasileira, casada, notária, portadora da Cédula de Identidade nº 4.035.073-2ªVIA-DGPC-GO e do CPF/MF nº 962.635.201-91, 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 DESTE INSTRUMENTO

De um lado, como outorgante vendedora, a sociedade de direito privado sob a razão social de **FGR URBANISMO S/A**, atual denominação social da FGR CONSTRUTORA S/A, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ), do Ministério da Fazenda sob o número 02.171.304/0001-47, com sede na Primeira Avenida, quadra 1-B, lote 17, Cidade Empresarial, no Bairro Cidade Vera Cruz, no município de Aparecida de Goiânia, Estado de Goiás, neste ato representada por seus bastantes procuradores **JOÃO VICTOR SILVA ARAÚJO**, brasileiro, solteiro, advogado, portador da Cédula de Identidade nº 4.252.059 DGPC/GO, 25.048 OAB/GO e inscrito no C.P.F./M.F. sob o nº 993.698.181-20 e **LEONARDO SAMPAIO SANTANA SILVA**, brasileiro, solteiro, advogado, portador da Cédula de Identidade nº 4067198 DGPC/GO, 25.805 OAB/GO e inscrito no C.P.F./M.F. sob o nº 002.233.041-07, ambos domiciliados em Aparecida de Goiânia, neste Estado, nos termos do Instrumento Público de Procuração lavrado nestas Notas no livro 2.031-P, às folhas 014/016 em 10/09/2009, com validade até 30/11/2009, de ora avante chamada **VENDEDORA** ou **FIDUCIÁRIA**, simplesmente; do outro lado, como outorgados compradores, **MIGUEL EDUARDO FERREIRA MOURA**, brasileiro, autônomo, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 01113215577-DETRAN-GO e do CPF/MF nº 815.702.281-91 e sua mulher, **JANNAINA APARECIDA TELES BARROSO MOURA**, brasileira, professora, portadora da Cédula de Identidade nº 3.760.137-DGPC-GO e do CPF/MF nº 907.182.241-91, casados entre si pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na Avenida Nápole C/ Ravena, quadra 11, Cond. Ágata, III, Residencial Eldorado, nesta Capital, de ora avante chamados **COMPRADORES**, ou **FIDUCIANTES**, e ainda, como **INTERVENIENTES ANUENTES** **ROMUALDO LUIZ FERREIRA** e sua mulher **MONICA CHEDIAK FERREIRA**, brasileiros, advogado e do lar, casados entre si pelo regime da comunhão parcial de bens, portadores da cédula de identidade de n.º 2.413-OAB-GO e 782.756-SSP/GO, e inscritos no CPF/MF sob o número 014.062.481-34 e 808.411.801-30, residentes e domiciliados nesta Capital, neste ato representados por sua bastante procuradora a empresa FGR URBANISMO S/A, acima qualificada e representada, conforme a Escritura pública de compra e venda, hipoteca, assunção de Compromisso e outras avenças, lavrada nestas notas, às folhas 93/102 do livro de n.º 1.287-W, 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





# CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



LIVRO 3699-N  
FOLHA 039  
PROTOCOLO 00203154

1º Traslado

002



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, 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)** remuneração do capital financiado às taxas aqui convencionadas; **c.3)** capitalização dos juros; **c.4)** 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.5)** 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 a sustentação do financiamento ora concedido e **c.6)** 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 nesta escritura, notadamente os critérios de reajuste e os juros;

II) **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;

III) **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 **COMPRADORES**;





# CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas

1º Traslado



LIVRO

3699-N

FOLHA

040

PROTÓCOLO

00203154



003

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 encargos relativos aos anúncios e à comissão do leiloeiro, de conformidade com o disposto nesta escritura;

V) 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;

VI) ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA é a contratação da garantia do financiamento, pela qual os DEVEDORES, já como proprietários do imóvel objeto do financiamento, alienam em caráter fiduciário esse imóvel à VENDEDORA, assegurados aos DEVEDORES (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, artigos 22, 23, parágrafo único, 24, inciso V, e 25, § 2).

## CLÁUSULA TERCEIRA - DO IMÓVEL OBJETO DESTA ESCRITURA

A **VENDEDORA** é proprietária e legítima possuidora, a justo título e aquisição legal, do imóvel a seguir descrito e caracterizado: **Lote de terras para construção urbana de número 13, da quadra 15, sito à Rua Madri 19, no JARDINS MADRI**, nesta Capital, com a área de 450,60 metros quadrados, medindo 19,60 metros de frente; 19,60 metros pela linha de fundo com os lotes 02 e 03; 22,99 metros pelo lado direito com o lote 14; e 22,99 metros pelo lado esquerdo com o lote 12, devidamente registrado no Registro de Imóveis da **1ª Circunscrição local**, e matriculado sob o número de ordem **142.228**, conforme Certidão de matrícula do Imóvel, emitida pelo mesmo cartório em 02/09/2009, cujo original ficará arquivado nestas notas.

## CLÁUSULA QUARTA - DA COMPRA E VENDA

Pelo presente instrumento e regular forma de direito, a **VENDEDORA** vende aos **COMPRADORES** o imóvel identificado na cláusula anterior, pelo preço e nas condições adiante enunciadas, que estes se obrigam a pagar no prazo e nas condições adiante convencionadas, declarando aquela, expressamente, que o imóvel se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, e, sob responsabilidade civil e criminal, que desconhecem 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 aos **COMPRADORES**, sem reserva alguma, todo o domínio, posse, direitos e ações que até o presente momento exercia sobre o imóvel, para que estes dele usem, gozem e livremente disponham, como proprietários exclusivos que passam 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.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** A imissão na posse do imóvel objeto do presente instrumento dar-se-á somente quando da ocasião do registro desta escritura, junto ao Registro de Imóveis competente e de conformidade com o que está estabelecido no parágrafo terceiro da cláusula sétima desta escritura.

## CLÁUSULA QUINTA - DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

O preço ajustado entre as partes corresponde à importância de **R\$ 103.638,00** (cento e três mil e seiscentos e trinta e oito reais), por conta de cuja quantia a **VENDEDORA** declara que foi pago, como sinal e princípio de negócio, o valor de **R\$ 6.000,00** (seis mil reais), em **01 (uma)** única parcela, com vencimento datado





# CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

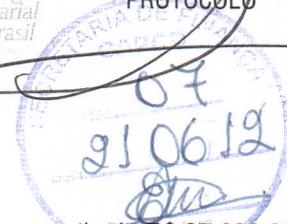
4º Tabelionato de Notas



LIVRO 3699-N  
FOLHA 041  
PROTOCOLO 00203154

1º Traslado

004



para o dia 16/04/2009, e o restante do preço (parte financiada), isto é, a quantia de **R\$ 97.638,00** (noventa e sete mil e seiscentos e trinta e oito reais), será paga em **104 (cento e quatro)** parcelas, da seguinte forma: **a) 96 (noventa e seis)** parcelas, mensais e sucessivas, no valor de **R\$ 1.073,85** (um mil e setenta e três reais e oitenta e cinco centavos), cada uma, vencíveis, a primeira no dia 16/05/2009, e as demais em igual dia dos meses subsequentes, e, **b) 08 (oito)** parcelas, anuais e sucessivas, no valor de **R\$ 6.000,00** (seis mil reais), cada uma, vencíveis, a primeira em 16/04/2010, e as demais em igual dia e mês dos anos subsequentes. Todas as parcelas da parte financiada, estão com juros de **0,94% a.m.**, já inclusos, e estarão sujeitas a reajustes mensais pelo **IGPM**, conforme estabelecido na Cláusula Sexta.

## CLÁUSULA SEXTA - DO FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

Para pagamento do restante do preço do imóvel, os **COMPRADORES** obtiveram da **VENDEDORA** financiamento da quantia de **R\$ 97.638,00** (noventa e sete mil e seiscentos e trinta e oito reais), nos termos da Lei 9.514/97, financiamento esse que será por eles pago, nas condições adiante estipuladas.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Os **COMPRADORES** ou **DEVEDORES**, tendo recebido e utilizado o financiamento na aquisição do imóvel objeto do presente instrumento, reconhecem dever à **VENDEDORA** ou **CREDORA** a quantia concernente ao financiamento, e se obrigam a repor-lhe essa quantia, com os reajustes e com os encargos convencionados, na sua sede ou onde este indicar, inclusive em agências de instituições às quais o crédito venha a ser cedido, mediante pagamento em prestações mensais e sucessivas, nos valores, nas condições e no prazo especificados neste contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO – O valor das prestações compreende a quantia destinada à reposição do capital financiado 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 financiado no prazo pactuado, **COMPRADORES** ou **DEVEDORES** e **VENDEDORA** ou **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 de **ABRIL/2009** e como termo final o da reposição integral do empréstimo.

PARÁGRAFO QUARTO - Após 12 (doze) meses da data da proposta, 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 pelos **DEVEDORES** 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.

Os **DEVEDORES**, para fins de direito, optam pelo pagamento mensal, acrescido ao valor da parcela devida por conta do financiamento, os encargos decorrentes das disposições anunciadas no parágrafo anterior, de tal forma a diluir as possíveis diferenças que venham a ser eventualmente apuradas e levadas a seu débito para o fim de pagamento, decorrido o prazo de doze meses ali mencionado.





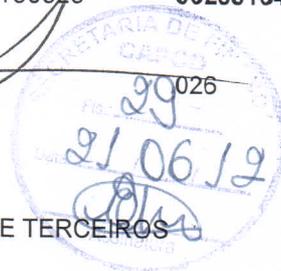
# CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



LIVRO 3699-N  
FOLHA 063  
PROTOCOLO 00203154

1º Traslado



## DE DÉBITOS RELATIVOS ÀS CONTRIBUIÇÕES PREVIDENCIÁRIAS E ÀS DE TERCEIROS

Nº 696082009-08001010

Nome: FGR URBANISMO S/A

CNPJ: 02.171.304/0001-47

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 do Instituto Nacional do Seguro Social (INSS).

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

Esta certidão tem as finalidades previstas no art. 47 da Lei nº 8.212, de 24 de Julho de 1991, e alterações, 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 ou 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, inclusive a decorrente de cisão total, fusão ou incorporação.

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 3, de 02/05/2007.

Emitida em 29/09/2009.

**Válida até 28/03/2010.**

Certidão emitida gratuitamente.

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

Certifico que o imóvel está cadastrado na Prefeitura sob a inscrição número 375.015.0293.000-0, exercício de 2009, tendo o valor fiscal de **R\$ 82.492,41** (oitenta e dois mil e quatrocentos e noventa e dois reais e quarenta e um 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.

### CLÁUSULA ESPECIAL - DA LIBERAÇÃO DA HIPOTECA

Pelos INTERVENIENTES, **ROMUALDO LUIZ FERREIRA e MONICA CHEDIAK FERREIRA**, na forma aqui representada, me foi dito que nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, Hipoteca, Assunção de Compromisso e outras avenças, lavrada nestas notas, às folhas 93/102 do livro de n.º 1.287-W e à vista das disposições desta escritura, liberam o imóvel objeto desta escritura do gravame hipotecário que sobre ele recai, autorizando o Sr. Oficial do Registro de Imóveis sob o qual está subordinado a mandar fazer as anotações e registros que se fizerem necessários.

**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.**



Rua 9, 1155, Praça do Sol, esq c/ rua João de Abreu, Ed. Aton, Setor Oeste, Goiânia-GO, CEP 74120-110, Fone: 62 3096.9999, [www.cartorioindioartiaga.com.br](http://www.cartorioindioartiaga.com.br)



**CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA**  
4º Tabelionato de Notas



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



LIVRO 3699-N  
FOLHA 064  
PROTOCOLO 00203154

1º Traslado



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

E por se acharem assim justos e contratados, pediram-me que lhes reduzisse a escrito, a sua vontade aqui manifesta, na forma desta escritura, o qual após lida por mim e pelas partes, foi aceita em todos os seus termos. A assinatura da outorgante, a seu pedido, foi colhida mediante diligência. Eu, Escrevente, a escrevi, dou fé e assino. Custas: R\$ 1.599,75; Taxa Judiciária: R\$ 46,05, 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.

*[Assinatura]*  
FGR URBANISMO S/A  
JOÃO VICTOR SILVA ARAÚJO  
Representante

*[Assinatura]*  
FGR URBANISMO S/A  
LEONARDO SAMPAIO SANTANA SILVA  
Representante

*[Assinatura]*  
MIGUEL EDUARDO FERREIRA MOURA  
Outorgado

*[Assinatura]*  
JANNAINA APARECIDA TELES BARROSO MOURA  
Outorgada

*[Assinatura]*  
Cláudia Cristiane Cunha e Silva Barner  
Escrevente

