

Juliano (clebox)

08  
A

**CONTRATO DE COMPRA E VENDA,  
CONFISSÃO DE DÍVIDA E CLÁUSULA  
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E OUB  
AVENÇAS, NA FORMA ABAIXO:**

N.º VENDA: 58



**I - DAS PARTES CONTRATANTES:**

**VENDEDORA E CREDORA FIDUCIÁRIA:** M. PIMENTEL INVESTIMENTOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, sediada na Av. Rio Verde, Condomínio Cidade Empresarial, 2.ª Av., Qd. 1-B, Lt. 47, Sala 01, Setor Cidade Vera Cruz, Aparecida de Goiânia – GO, inscrita no C.N.P.J. (MF) sob o n.º 05.388.172/0001-06, representada pelo seu sócio-diretor José Marcos Pimentel Júnior, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador do CPF (MF) n.º 554.533.846-20 e RG n.º 47432/D CREA/MG, residente em Aparecida de Goiânia – GO.

**COMPRADOR (A) E DEVEDOR (A) FIDUCIANTE:**

1º **GILVÂNIO RODRIGUES DOS SANTOS**, (BRASILEIRO, CASADO, VENDEDOR), portador (a) do RG n.º 3169787-1916874, expedido pelo(a) SSP-GO, e inscrito (a) no CPF sob o n.º 80356591115, nascido (a) no dia 07/11/1975 em SANCERLANDIA-GO, com endereço à RUA PETUNIA QD 57 LT 05, CEP: 74000000, Bairro ST PALMARES, GOIANIA - GO. Cônjuge de :CLEIDE APARECIDA STEVAN DOS SANTOS, (BRASILEIRA, casado(a) em regime de Comunhão Parcial de Bens, ), portador (a) do RG n.º 25386530, expedido pelo(a) SSP-GO, e inscrito (a) no CPF sob o n.º 72957891115, nascido (a) no dia 10/10/1981 em CORREGO DO OURO-GO.

**II - COMPRA E VENDA:**

Por este instrumento particular de contrato de compra e venda que entre si fazem, os supra qualificados, acordam a presente transação, cuja eficácia é subordinada às condições de pagamento integral do preço, sob condição resolutiva expressa, de acordo com as normas previstas na Lei n.º 9.514, de 20/11/1997, em regime de **Alienação Fiduciária com caráter de escritura pública**, sendo aceitos pelas partes as determinações contidas no referido diploma legal, mediante os termos e condições constantes das cláusulas a seguir expostas que, de comum acordo, se obrigam a observar e cumprir.

**III - IMÓVEL:**

A **VENDEDORA e CREDORA FIDUCIÁRIA** é senhora e legítima possuidora, a justo título e absolutamente livre e desembaraçado de quaisquer dúvidas, dívidas e ônus reais, inclusive hipotecas, mesmo legais do Imóvel **Lote 16 da Quadra 04 do Loteamento Residencial São Bernardo**, na cidade de **Goiânia**, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Segunda Circunscrição de Goiânia, sob a matrícula n.º 63.082, I.T.U. n.º tendo área de **360,00 m²** e medindo 12,00 de frente, 12,00 de fundo, 30,00 do lado esquerdo, 30,00 do lado direito e de chanfrado.

*Gilvanio*

*[Handwritten initials]*



10  
Aplica-se à garantia ora constituída o princípio da indivisibilidade, ou seja, vigorará íntegra até o cumprimento da última obrigação do (a) COMPRADOR (A) e DEVEDOR (A) FIDUCIANTE.

#### VII – POSSE:

Constituído o presente negocio fiduciário, com o registro deste contrato no competente Cartório de Registro de Imóveis, dá-se o desdobramento da posse do imóvel supra descrito, tornando-se o outorgado COMPRADOR (A) e DEVEDOR (A) FIDUCIANTE possuidor (a) direto (a) e a outorgante VENDEDORA e CREDORA FIDUCIÁRIA, possuidora indireta do imóvel objeto deste instrumento contratual.

#### VIII - CORREÇÃO MONETÁRIA:

A impontualidade no pagamento de qualquer das prestações supra referidas, importará na cobrança do seu valor a ser corrigido até a data do efetivo pagamento, acrescido da atualização “pro-rata-dia”, no período decorrido entre a data do vencimento e a data do efetivo pagamento com base na variação dos índices do IGP-M - ÍNDICE GERAL DE PREÇO DE MERCADO, da Fundação Getúlio Vargas, ficando este como piso, isto é, não podendo ser inferior, aos índices utilizados para atualização dos saldos dos depósitos em caderneta de poupança;

#### IX – JUROS:

Sobre o valor corrigido na forma da cláusula anterior, incidirão juros remuneratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados e devidos mês a mês, pagáveis juntamente com a parcela em atraso.

#### X – MULTA:

O atraso no pagamento da prestação objeto deste contrato, acarretará para o (a) COMPRADOR (A) e DEVEDOR (A) FIDUCIANTE, a obrigação de pagar à VENDEDORA e CREDORA FIDUCIÁRIA, multa de 2% (dois por cento), a ser calculada sobre o valor da prestação em atraso, após ser reajustada com correção monetária e juros remuneratórios na forma das cláusulas "VIII" e "IX".

#### XI - HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS:

A parte que der margem à rescisão do presente contrato, sujeitará, além do pagamento dos encargos supra especificados, também por honorários advocatícios, desde já fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor deste instrumento.

#### XII - INADIMPLEMENTO CONTRATUAL:

Em caso de inadimplemento do (a) COMPRADOR (A) e DEVEDOR (A) FIDUCIANTE e conseqüente consolidação da propriedade do imóvel objeto deste instrumento na pessoa da VENDEDORA e CREDORA FIDUCIÁRIA, incorrerá o (a) COMPRADOR (A) e DEVEDOR (A) FIDUCIANTE, no pagamento de multa de 2% (dois por cento) sobre o valor deste contrato.

#### XIII - CONSTITUIÇÃO EM MORA:

Fica desde já convencionado que vencida e não paga qualquer das parcelas de amortização do saldo devedor, terá o (a) COMPRADOR (A) e DEVEDOR (A) FIDUCIANTE o prazo de até 60 (sessenta)

*R. G. G. Gomes*



11  
A

dias, a partir do vencimento da parcela em atraso, para quitação do débito e caso não o faça, aplicar-se-á o disposto nos artigos 26 e 27, da Lei n.º 9.514, de 20/11/1997, sendo solicitado ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente que notifique o (a) COMPRADOR (A) e DEVEDOR (A) FIDUCIANTE para satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, a prestação vencida e as que vencerem até a data do pagamento, acrescida dos encargos contratuais pactuados neste contrato, bem como dos tributos, penalidades e demais ônus devidos em razão deste instrumento, as contribuições e as despesas de cobrança e intimação, sob pena de se consolidar a propriedade do imóvel em nome da outorgante VENDEDORA e CREDORA FIDUCIÁRIA através de registro na matrícula do mesmo. Não ocorrendo o pagamento do débito por parte do (a) COMPRADOR (A) e DEVEDOR (A) FIDUCIANTE, nos termos deste contrato, o imóvel será vendido em público leilão nos termos da Lei 9.514/97.

#### XIV - CONHECIMENTO DOS §§ 4º E 5º DA LEI FEDERAL Nº 9.514, DE 20-11-1997:

I - A indenização por benfeitorias feitas no imóvel somente ocorrerá se houver licitante em leilão do imóvel;

II - o valor da indenização nunca será superior ao saldo que sobejar, depois de deduzido todo o saldo da dívida e demais acréscimos autorizados pela lei e previstos neste contrato.

III - não havendo a venda do imóvel em leilão, não haverá nenhum direito de indenização por benfeitorias;

IV - em qualquer caso, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pela VENDEDORA e CREDORA FIDUCIÁRIA.

#### XV - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

Para os efeitos do disposto no artigo 24, inciso VI, da Lei nº 9.514/97, as partes avaliam o imóvel objeto deste contrato, no valor de R\$ 14.427,36 (QUATORZE MIL, QUATROCENTOS E VINTE E SETE REAIS E TRINTA E SEIS CENTAVOS). Este valor será reajustado anualmente, com base no índice de variação do IGP-M, da Fundação Getúlio Vargas, no 13º (décimo-terceiro) mês do ano vencido.

#### XVI - REINTEGRAÇÃO DE POSSE:

Nos termos do artigo 30, da Lei n. 9.514, de 20/11/1997, obriga-se o (a) COMPRADOR (A) e DEVEDOR (A) FIDUCIANTE a desocupar o imóvel e entregá-lo imediatamente ao fiduciário seu cessionário ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel por força do público leilão, independentemente de prévia notificação, ficando assegurado a reintegração na posse do imóvel, desde que comprovada a consolidação da propriedade em nome da VENDEDORA e CREDORA FIDUCIÁRIA (art. 26, da lei 9.514/97).

#### XVII - VENCIMENTO ANTECIPADO DA DÍVIDA:

Fica convencionado entre as partes, que em caso de inadimplência do (a) COMPRADOR (A) e DEVEDOR (A) FIDUCIANTE perante a VENDEDORA e CREDORA FIDUCIÁRIA, está poderá considerar vencida por antecipação a totalidade da dívida ora confessada, reajustada na forma

*Gulbomiro*

11  
A

8º Tabelionato de Notas  
Almirante Joaquim José de Almeida  
Escritório  
CEP: 13060-000  
Tabela: 2005

8º Tabelionato de Notas  
Almirante Joaquim José de Almeida  
Escritório  
CEP: 13060-000  
Tabela: 2005

8º Tabelionato de Notas  
Almirante Joaquim José de Almeida  
Escritório  
CEP: 13060-000  
Tabela: 2005

6213295-6385 - (62)3295-6371  
CONFIRMAÇÃO DE NOTAS E  
AUTENTICAÇÃO  
Confere com o original. Dou Fé.  
Goiânia, 29/07/2011.  
m Teste da Verdade  
Diane Cristina de Oliveira

Selo de Autenticidade  
Corregedoria Geral da Justiça  
AUTENTICAÇÃO  
08978937547

contratual e acrescida das penalidades previstas, exigindo o seu imediato pagamento, independentemente de qualquer aviso ou notificação, ficando vedado:

I - (a) o COMPRADOR (A) e DEVEDOR (A) FIDUCIANTE ceder, transferir ou alienar a qualquer título, o bem objeto do presente instrumento, sem o prévio e expresso consentimento da VENDEDORA e CREDORA FIDUCIÁRIA;

II - (a) o COMPRADOR (A) e DEVEDOR (A) FIDUCIANTE, sem o consentimento prévio e expresso da VENDEDORA e CREDORA FIDUCIÁRIA constituir sobre o imóvel quaisquer ônus reais ou pessoais;

III - contra o (a) COMPRADOR (A) e DEVEDOR (A) FIDUCIANTE a propositura contra o mesmo de ações ou execuções ou decretadas quaisquer medidas judiciais que de algum modo afetem o imóvel aqui objetivado;

IV - a violação pelo (a) COMPRADOR (A) e DEVEDOR (A) FIDUCIANTE de qualquer cláusula contratual do presente instrumento.

#### **XVIII - CESSÃO DO CONTRATO:**

A VENDEDORA e CREDORA FIDUCIÁRIA resguarda-se no direito de concordar ou não com o (a) COMPRADOR (A) e DEVEDOR (A) FIDUCIANTE caso este queira proceder a cessão de direito deste contrato à terceiros. Na hipótese da concordância da VENDEDORA e CREDORA FIDUCIÁRIA será cobrada do (a) COMPRADOR (A) e DEVEDOR (A) FIDUCIANTE, uma taxa de 1% (um) por cento sobre o valor do imóvel objeto deste contrato, supra especificado, cujo valor mínimo será de R\$ 100,00 (cem) reais.

#### **XIX - OBRIGAÇÃO DO (A) COMPRADOR (A) E DEVEDOR (A) FIDUCIANTE:**

Fica o (a) COMPRADOR (A) e DEVEDOR (A) FIDUCIANTE obrigado (a), até a quitação final deste contrato, a conservar o lote objeto deste instrumento; a manter intacto os marcos divisórios do terreno; a respeitar o alinhamento das vias públicas demarcadas de acordo com o plano e plantas do loteamento; satisfazer todas as exigências dos poderes públicos, no tocante ao lote supra descrito, realizando à sua própria custa as obras exigidas pelos poderes competentes, observando, quanto às de saneamento conforme normas da NBR 7229 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

#### **XX - AUTORIZAÇÃO PARA SECURITIZAR O CRÉDITO:**

A VENDEDORA e CREDORA FIDUCIÁRIA fica expressamente autorizada pelo (a) COMPRADOR (A) e DEVEDOR (A) FIDUCIANTE a negociar seu crédito, por qualquer modalidade legal, podendo este vir a ser securitizado, nos termos e para os efeitos do artigo 8º da Lei 9.514/97.

#### **XXI - CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA:**

Todas as questões eventualmente oriundas do presente contrato, deverão ser resolvidas de forma definitiva via conciliatória ou arbitral na 2ª Corte de Conciliação e Arbitragem de

*[Handwritten signature]*

8º Tabelionato de Notas  
AUTENTICAÇÃO  
Confere com o original. Dou fé.  
Goiânia, 29/07/2011.  
Em Teste da Verdade  
Diane Cristina de Oliveira

Seio de Autenticidade  
Corregedoria Geral da Justiça  
AUTENTICAÇÃO  
08978937548

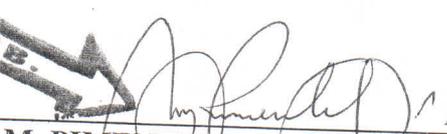
Goiânia, com sede nesta Capital na Rua 104 nº 145 – Setor Sul, consoante os preceitos da Lei n.º 9.307, de 23 de setembro de 1996.

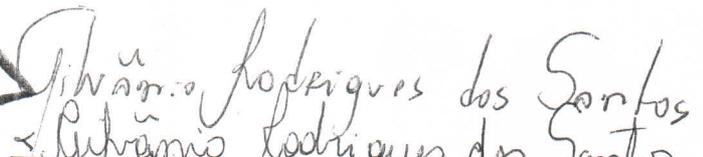
A arbitragem terá cunho eminentemente jurídico, e dar-se-á com aplicação estrita das regras da Lei 9.514/97 e, subsidiariamente, dos princípios gerais do direito e dos usos e bons costumes.

CIENTE ASS: Gilvânio Rodrigues dos Santos

E por estarem assim justos, combinados e contratados, firmam o presente instrumento em 3 (três) vias de igual teor e forma, por si, herdeiros e sucessores, na presença das testemunhas abaixo-assinadas.

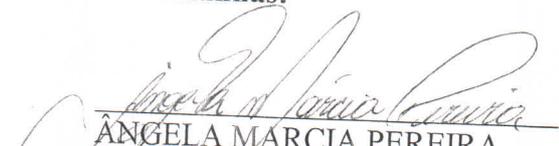
Aparecida de Goiânia, 22/12/2003.

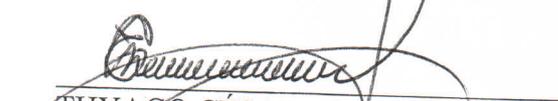
  
**M. PIMENTEL INVESTIMENTOS LTDA**  
VENDEDORA E CREDORA FIDUCIÁRIA

  
**GILVÂNIO RODRIGUES DOS SANTOS**  
COMPRADOR (A) E DEVEDOR (A) FIDUCIANTE

**CLEIDE APARECIDA STEVAN DOS SANTOS**  
CÔNJUGE

Testemunhas:

  
**ANGELA MARCIA PEREIRA**  
CPF: 819.511.671-04  
RG: 2084788 DGPC/GO

  
**THYAGO CÉSAR NEVES**  
CPF: 889.419.811-15  
RG: 3570032 SSP/GO

8º Tabelionato de Notas  
(62)3295-6385 - (62)3295-6371  
**AUTENTICAÇÃO**  
Confere com o original. Dou Fe  
Goiânia, 29/07/2011  
Em Teste da Verdade  
Diane Cristina de Oliveira  
Escrivente Autorizada

8º Tabelionato de Notas  
(62)3295-6385 - (62)3295-6371  
**AUTENTICAÇÃO**  
Confere com o original. Dou Fe  
Goiânia, 29/07/2011  
Em Teste da Verdade  
Diane Cristina de Oliveira  
Escrivente Autorizada

