



**CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA**

4º Tabelionato de Notas

1º Traslado



SECRETARIA DE FINANÇAS  
Loja de Atendimento - Centro

27 JUL 2013 104-N  
FOLHA 063  
Assinatura  
00138046

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:

Aos vinte e sete dias do mês de novembro do ano de dois mil e sete (27/11/2007), 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 02.884.484/0001-01, instalado na Rua 4, nº 515, Edifício Parthenon Center, lojas 2 e 15, no Centro, perante mim, **LUCIANA MARQUES SANTA BÁRBARA**, brasileira, casada, notária, portadora da Cédula de Identidade número 1.764.504-2ª via-SSP/GO e do CPF/MF número 529.487.731-72 residente e domiciliada nesta Capital, 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 - DAS PARTES DESTES INSTRUMENTO

De um lado, como outorgante vendedora, a sociedade de direito privado sob a razão social de **F.G.R. 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 seu Diretor-Presidente, **RODOLFO DAFICO BERNARDES DE OLIVEIRA**, brasileiro, casado, engenheiro civil, inscrito no CREA/GO sob o número 4.299/D, inscrito no CPF/MF sob o número 330.948.371-15, residente e domiciliado nesta Capital, que por sua vez se faz representar por seu procurador **MARCUS CRAVEIRO RESENDE**, brasileiro, casado, engenheiro civil, inscrito no CREA/GO sob o número 5618/D, Cédula de Identidade nº 1.500.448 SSP/GO e C.P.F./M.F. sob o nº 437.936.901-30, residente e domiciliado no município de Aparecida de Goiânia, Estado de Goiás, nos termos do Instrumento Público de Procuração lavrado nestas Notas no livro 1856-P, às folhas 074/075 em 12/06/2007 com validade até 31/05/2008, de acordo com o Estatuto Social e Ata de Reunião da Assembléia Ordinária realizada em 02/05/2005, devidamente registrados na Junta Comercial deste Estado, cujas cópias autênticas ficarão arquivadas nesta notaria, de ora avante chamada **VENDEDORA** ou **FIDUCIÁRIA**, simplesmente; do outro lado, como outorgados compradores fiduciários, **ANDRÉ LUIZ CARDOSO DA SILVA**, brasileiro, professor, portador da Cédula de Identidade, nº 2.067.629-DGPC--GO, inscrito no CPF/MF nº 471.251.281-49 e sua mulher, **MARCIA DO SOCORRO BORGES DE ARAUJO CARDOSO**, brasileira, professora, portadora da Cédula de Identidade nº 3.733.901-SSP-GO, inscrita no CPF/MF nº 873.841.241-15, casados entre si pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Av. E, quadra B-3, lote 6/7, apto. 1804, Jardim Goiás, nesta Capital, de ora avante chamados **COMPRADORES**, ou **FIDUCIÁRIOS**, e ainda na qualidade de **INTERVENIENTES ANUENTES LUIZ SAMPAIO NETO**, brasileiro, proprietário, portador da cédula de identidade, nº 56412 SSP/GO e do CPF/MF nº 002.938.491-53 e sua mulher, **AMÉLIA SAMPAIO**, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade nº 143.345 e do CPF/MF nº 691.648.781-04, casados entre si pelo regime da comunhão universal de bens, residentes e domiciliados na Rua 84, Setor Sul, nesta Capital, neste ato representados por seus bastantes procuradores **JOSÉ CARLOS SAMPAIO DE CAMPOS MEIRELLES**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da CI n. 60.847 SSP-GO domiciliado nesta cidade, e a empresa **FGR CONSTRUTORA S/A**, acima qualificada e da mesma forma neste ato representada, nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, Assunção de Compromissos, Hipoteca e outras avenças, lavrado nestas notas às folhas 003/017, do livro de número 1.797-N, em 18 de janeiro de 2.002; os presentes conhecidos entre si e reconhecidos como os próprios de que trato, por mim, de cujas identidades



## CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas

1º Traslado

e capacidade jurídica, à vista dos seus documentos pessoais, dou fé.



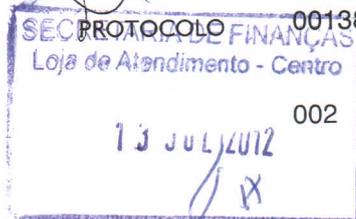
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



LIVRO 3104-N

FOLHA 064

00138046



002

### 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, 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





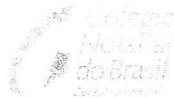
## CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas

1º Traslado



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



LIVRO

3104-N

FOLHA 065

SECRETARIA DE FINANÇAS  
LPROTÓCOLO 00138046

13 JUL 2007 003

leilão, acrescido dos juros convencionais, das penalidades e dos 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 como 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 de número 12, Rua A-28, da quadra 19-A(ZPR-BD)**, com a área de 434,00 metros quadrados, medindo: 14,00 metros de frente pela Rua A-28; 14,00 metros de fundos com o lote 07; 31,00 metros pelo lado esquerdo com o lote 11; 31,00 metros pelo lado direito com o lote 13, do LOTEAMENTO (PARCELAMENTO) denominado "**JARDINS ATENAS**", nesta Capital, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição local, matriculado sob o número de ordem **49.959**, conforme Certidão Negativa de Ônus, emitida pelo mesmo Cartório em 23/11/2007, que ficará arquivada 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 convencionados, 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 desconhece 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, 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

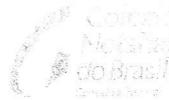




## CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas

1º Traslado



LIVRO 3104-N

FOLHA 066  
SECRETARIA DE FINANÇAS  
PROTÓCOLO 00138046

13 JUL 2004

O preço ajustado entre as partes corresponde à importância de **R\$ 60.326,00** (sessenta mil e trezentos e vinte e seis reais), por conta de cuja importância a **VENDEDORA** declara que o valor de **R\$ 300,00** (trezentos reais), será pago como sinal e princípio do negócio em 30/12/2003, e o restante do preço (parte financiada); isto é, a quantia de **R\$ 60.026,00** (sessenta mil e vinte e seis reais), que será paga da forma a seguir: a) **05** parcelas, mensais e sucessivas, no valor de **R\$ 300,00** (trezentos reais), cada uma, vencíveis, a primeira no dia 20/01/2004, e as demais em igual dia dos meses subsequentes; b) uma parcela no valor de **R\$ 6.000,00** (seis mil reais), com vencimento em 31/07/2004; c) **06** parcelas, anuais e sucessivas, no valor de **R\$ 3.000,00** (três mil reais), cada uma, vencíveis, a primeira no dia 30/12/2004, e as demais em igual dia dos anos subsequentes; d) **05** parcelas, anuais e sucessivas, no valor de **R\$ 3.000,00** (três mil reais), cada uma, vencíveis, a primeira no dia 30/07/2005, e as demais em igual dia dos meses subsequentes; e) **67** parcelas, mensais e sucessivas, no valor de **R\$ 643,25** (seiscentos e quarenta e três reais e vinte e cinco centavos), cada uma, vencíveis, a primeira no dia 20/06/2004, e as demais em igual dia dos meses subsequentes.. Todas as parcelas da parte financiada, estão com juros de **0,94% ao mês**, já inclusos, e ficarão sujeitas ao reajuste mensal pelo **IGPM**, conforme estabelece a Cláusula Sexta, abaixo.

### CLÁUSULA SEXTA – DO FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

Para pagamento de parte do preço do imóvel, os **COMPRADORES** obtiveram da **VENDEDORA** financiamento da quantia de **R\$ 60.026,00** (sessenta mil e vinte e seis reais), nos termos da Lei 9.514/97, que será por eles pago, na forma, condições e prazo nesta escritura estipulados.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** – Os **COMPRADORES** ou **DEVEDORES**, tendo recebido e utilizado o financiamento na aquisição do imóvel objeto do presente instrumento, reconhece dever à **VENDEDORA** ou **CREDORA** a quantia concernente ao financiamento, e se obriga 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 pagamentos em prestações mensais e sucessivas, nos valores, nas condições e no prazo especificados nesta escritura.

**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 **dezembro de 2003**, e como termo final o da reposição integral do empréstimo.