



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



LIVRO 3943-N

FOLHA 082

PROTOCOLO 00217852

1º Traslado



ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA
com financiamento imobiliário e pacto adjecto de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** e outras avenças jurídicas, nos termos da **Lei n.º 9.514/97**,

que celebram
FGR URBANISMO S/A

e
PLINIO HORTENCIO FILHO
na declarada forma abaixo:

Aos vinte e cinco dias do mês de junho do ano de dois mil e dez (**25/06/2010**), 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 na Rua 9, esquina com a Rua João de Abreu, nº 1155, Sala 01, Edifício Aton, Setor Oeste, perante mim, Luciana Marques Santa Bárbara, brasileira, casada, serventuária da justiça, portadora da Cédula de Identidade número 1.764.504-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 DESTA 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 bastante procuradores **ADONIRAM GOMES MAGALHÃES**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade Profissional nº 38891-D-CREA/RJ e inscrito no C.P.F./M.F. sob o nº 596.403.327-04 e **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, todos domiciliados em Aparecida de Goiânia, deste Estado, nos termos do Instrumento Público de Procuração lavrado nestas Notas no livro 2.040-P, às folhas 107/109 em 27/11/2009, com validade até 30/07/2010, de ora avante chamada **VENDEDORA** ou **FIDUCIÁRIA**, simplesmente; do outro lado, como outorgados compradores fiduciantes, **PLINIO HORTENCIO FILHO**, brasileiro, comerciante, portador da Cédula de Identidade, nº 1.644.722 -2º via-SSP- GO, inscrito no CPF/MF nº 485.468.521-20 e sua mulher, **SIMONE VIEIRA DE QUEIROZ**, brasileira, autônoma, portadora da Cédula de Identidade nº 2.009.560 2ª via DGPC/GO, inscrita no CPF/MF nº 533.378.081-15, casados entre si pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na Rua A-31, quadra 16-A, lote 15, Jardins Atenas, nesta Capital; de ora avante chamados **COMPRADORES**, ou **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

Esc. Notarial de Pitagora V. Montenegro
Oficial Substituto

Rua 07, nº 195 - Centro - Goiânia - GO - Fones: 3212-4011





CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



Colégio Notarial do Brasil

LIVRO 3943-N
FOLHA 083
00217852



002

1º Traslado

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**;

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;

(Handwritten signatures and scribbles)

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) 3092-8866

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.



Certifico que a fotocópia confere com o documento apresentado (Dec. Lei nº 2.148).



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



LIVRO 3943-N
FOLHA 084
PROTOCOLO 00217852

1º Traslado



003

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 **17**, da quadra **25-A(ZPA-III)**, situado à Rua A-19, com a área de 824,27 metros quadrados, medindo: D=16,937m+0,60 metros de frente pela Rua A-19; D=13,711m+5,60 metros de fundos, dividindo com o lote 01; 40,00 metros pelo lado esquerdo, dividindo com o lote 16; e, 35,00 metros pelo lado direito, dividindo com o APM 19-AV; e, 7,07 metros de chanfrado, 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 **56.345**, conforme Certidão Negativa de Ônus, emitida pelo mesmo Cartório em **17/06/2010**, que ficará arquivada nestas Notas.

PARÁGRAFO ÚNICO - Pelos **COMPRADORES** me foi dito que têm conhecimento de que o imóvel, objeto da presente escritura, faz parte da **ZPA III** (Zona de Proteção Ambiental) e que deverá obedecer aos parâmetros previstos na legislação municipal vigente, em especial quanto a sua à ocupação, aproveitamento e permeabilidade.

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

O preço ajustado entre as partes corresponde à importância de **R\$ 263.766,40** (duzentos e sessenta e três

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) 3092-6566

Rua 9, 1155, Praça do Sol, esq c/ rua João de Abreu, Ed. Aton, Setor Oeste - Goiânia - GO, CEP 74120-110. Fone: 62 3098.9999, www.cartorioindioartiaga.com.

Certifico que a fotocópia confere com o documento apresentado (Dec. Lei nº 2.148).

ESTADO DE GOIÁS
Poder Judiciário



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



LIVRO 3943-N
FOLHA 109
PROTOCOLO 00217852

1º Traslado



028

mundial de computadores (internet), na data seguinte a lavratura deste ato.

[Signature]
FGR URBANISMO S/A
JOÃO VICTOR SILVA ARAÚJO
Procurador

[Signature]
FGR URBANISMO S/A
ADONIRAM GOMES MAGALHAES
Procurador

[Signature]
PLÍNIO HORTENCIO FILHO
Outorgado

[Signature]
SIMONE VIEIRA DE QUEIROZ
Outorgada

[Signature]
Luciana Marques Santa Bárbara
Escrevente



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª CIRCUNSCRIÇÃO - GOIÂNIA-GO

Protocolo nº 176968, Livro 1-C, Folhas 166
Livro 2

Matricula 56345, R-10, Compra e Venda
Matricula 56345, R-11, Fiducia

Emol. Tx Judiciaria R\$ 2.141,08

Goiania, 16 de agosto de 2011

O Oficial *[Signature]* Oficial Substituto *[Signature]*

Rua 07, nº 195 - Centro - Goiânia - GO - Fones: 3212-4011

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª CIRCUNSCRIÇÃO
Bel Wandenmark de Pitaluga V. Montenegro
Rua 07, nº 195 - Centro - Goiânia - GO - Fones: 3212-4011

certifico que a fotocópia confere com o documento apresentado (Dec. Lei nº 2.148)

5541