

2



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO



05
Serviço Registrário Notarial
Bel. Guido Henrique de Carvalho
Subst. Oficial
CPF: 811.427.221-04

REGISTRO DE IMÓVEIS, PESSOAS JURÍDICAS, TÍTULOS, DOCUMENTOS,
PROTESTOS E TABELIONATOS DE NOTAS
CGC Nº 01.021.771/0001-28
AV. PEDRO LUDOVICO TEIXEIRA – QD. N – LT. 4 – CENTRO

INDIARA – GOIÁS
FONE: (064) 3547-1202

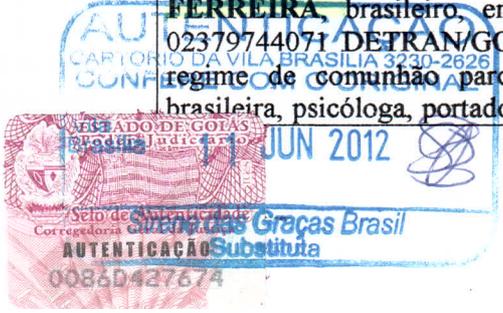
ADILSON MARTINS DE CARVALHO **GUIDO HENRIQUE DE CARVALHO**
SERVENTUARIO SUBSTITUTO
CPF/MF Nº 012347301-20 CPF/MF Nº 811427221-04

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

Livro nº 031.
Fls. 124/137.
1º Traslado.

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA com Financiamento Imobiliário e Pacto Adjeto de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** e outras avenças jurídicas, nos termo da Lei nº 9.514/97, na forma abaixo declarada:

SAIBAM quantos esta pública escritura de compra e venda virem, no Ano do Nascimento do Nosso Senhor Jesus Cristo, ao primeiro (1) dia do mês de abril (4) do ano de dois mil e onze (2011) nesta cidade de Indiará, Estado de Goiás em este Serviço Registral e Notarial a meu cargo, sito na Avenida Pedro Ludovico Teixeira, quadra “N”, lote 4, centro, nesta cidade, compareceram partes entre si justas avindas e contratadas, e que se obrigam a observar e a cumprir por si, seus herdeiros ou sucessores, a presente escritura, a saber: **CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS PARTES DESTE INSTRUMENTO** - De um lado, como outorgante vendedora, a sociedade de direito privado sob a razão social de **F.G.R. URBANISMO S.A.**, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ), do Ministério da Fazenda sob o número 02.171.304/0001-47 e Inscrição Estadual número 10156022-2, 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*, **ANDRE PEIXOTO DE CARVALHO CRAVEIRO**, brasileiro, casado, engenheiro civil, inscrito no CREA/GO sob o nº 7598/D CREA/GO e Cédula de Identidade nº 1.913.950 SSP/GO e inscrito no CPF/MF sob o nº 767.651.641-20, residente e domiciliado em Aparecida de Goiânia/GO, que por sua vez se faz representar por seus procuradores **Adoniram Gomes Magalhães**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade profissional nº 38891-D e inscrito no CPF/MF sob nº 596.403.327-04 e **Leonardo Sampaio Santana Silva**, brasileiro, solteiro, advogado, portador da Cédula de Identidade Profissional nº 25.805 OAB/GO e inscrito no C.P.F./M.F. sob o nº 002.233.041-07 ambos domiciliados da Cidade de Aparecida de Goiânia/Go, nos termos do Instrumento Público de Procuração, lavrado no 4º Tabelionato de Notas de Goiânia/Go, Livro nº 2121-P às Folhas 071/074 em 27.12.2010, com validade até 31.07.2011, de ora avante chamada **VENDEDORA** ou **FIDUCIÁRIA**, simplesmente; do outro lado, como outorgados **compradores fiduciários**, **CARLOS BATISTA FERREIRA**, brasileiro, empresário, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 02379744071 DETRAN/GO, inscrito no CPF/MF sob o nº 803.336.051-87, casado sob regime de comunhão parcial de bens com **KARINA BATISTA DE OLIVEIRA**, brasileira, psicóloga, portadora da Cédula de Identidade nº 3.671.099 SESP/GO, inscrita no



Assinaturas manuscritas

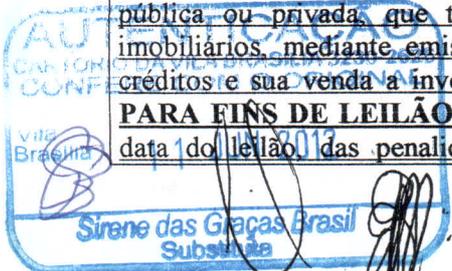


CPF/MF sob o nº 902.538.761-68, residentes e domiciliados Rua C-158, Quadra 352, Lote 20/2, Apto 901, Condomínio Residencial Altamir Camargo, Jardim América, Goiânia-GO, de ora avante chamados **COMPRADORES**, ou **FIDUCIANTES**, e ainda na qualidade de INTERVENIENTE ANUENTE a empresa **LUSANE AGROPECUÁRIA LTDA**, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ) sob o número 06.296.626/0001-73, com sede à Avenida Goiás, nº 112, sala 105, Edifício Tropical, nesta capital, neste ato representada por **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 URBANISMO 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 156/175, do livro de número 2.345-N, em 24 de novembro de 2.004; os presentes conhecidos entre si e reconhecidos como os próprios de que trato, por mim, Escrevente Autorizado, 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 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) capitalização dos juros; c.3) 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.4) 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.5) 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; **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, das penalidades e dos demais encargos contratuais, conforme adiante

pactum VI
LEILÃO E
custas de int
entre outras,
disposto nes
aquele que
pelos critéri
contratação
proprietários
VENDEDO
estiver adim
concluírem
único, 24, i
DESTA ES
título e aqu
número 04 d
frente 19,00
36,00 metro
(Parcelamen
registrado n
matriculado
emitida pelo
imóvel este
AGROPECU
PARÁGRAFI
que o imóv
Ambi 1) é
no que tange
COMPRA
VENDEDO
pelo preço e
condições a
encontra livr
responsabilic
reipersecutór
deste contrat
alguma, tod
imóvel, para
exclusivo qu
sucessores, a
na forma da
presente inst
ao Registro
parágrafo te
PREÇO E F
importância
por conta de
(quarenta a t
mil, duzent
(dezenove m
parcelas rec
COMPRADO
isto é, a qua
sessenta e se
parcelas men





Serviço Registral
Bel. Guido Henrique de Carvalho
Sub-Oficial
CPF: 811.427.221-04

06
30 JUL 2012
Delle

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 o **DEVEDORES**, já como proprietários do imóvel objeto do financiamento, aliena em caráter fiduciário esse imóvel à **VENDEDORA**, assegurado aos **DEVEDORES** (1º) a posse direta do mesmo, enquanto estiver 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 **04 da quadra 21 (ZPA-III), Rua dos Cravos, com a área de 684,00m²**, medindo: frente 19,00 metros pela Rua dos Cravos; fundos 19,00 metros com o lote 07; lado direito 36,00 metros com o lote 05; lado esquerdo 36,00 metros com o lote 03, no loteamento (Parcelamento) de condomínio fechado denominado "**JARDINS MILÃO**", devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis da **4ª Circunscrição** de Goiânia – GO, matriculado sob o número de ordem **5/54.750**, conforme Certidão Negativa de Registro, emitida pelo mesmo Cartório em 02.03.2011, que fica original arquivada nestas Notas, imóvel este que está gravado em primeira e especial hipoteca a favor da **LUSANE AGROPECUÁRIA LTDA**, objeto do R. 3/54.750 de ordem do CRI acima citado. **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 no que tange 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 este dele usem, gozem e livremente disponham, como proprietários exclusivo que passa 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\$ 232.560,00 (duzentos e trinta e dois mil, quinhentos e sessenta reais), por conta de cuja importância a **VENDEDORA** declara haver recebido R\$ 43.015,33 (quarenta e três mil e quinze reais e trinta e três centavos), sendo R\$ 23.256,00 (vinte e três mil, duzentos e cinquenta e seis reais) a título de sinal de negócio e R\$ 19.759,33 (dezenove mil, setecentos e cinquenta e nove reais e trinta e três centavos) referentes às parcelas recebidas desde 06/09/2010, devidamente atualizadas, dos quais dá dos **COMPRADORES** plena e irrevogável quitação. E o restante do preço (parte financiada), isto é, a **quantia atualizada de R\$222.366,97 (duzentos e vinte e dois mil, trezentos e sessenta e seis reais e noventa e sete centavos)**, que será paga em 88 (oitenta e oito) parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$ 2.462,66 (dois mil, quatrocentos e sessenta e

Lote
GO,
de de
escrita
, com
e ato
leilão,
e, e a
e ato
io de
livro
e si e
cujas
u fé.
DE
DA
partes
da de
cordo
4, de
diante
ursos
ão no
uição
os no
antes,
góc
ursos
A aos
rédito
lições
to no
es de
c.2)
S, de
el, em
rédito
zação
o ora
tado a
ja, de
rá ser
nceira
DRES
saber:
emite
ítidos
foram
e: ID
uição,
éditos
idos
IDA,
to, na
diante

ESTADO DE GOIÁS
Poder Judiciário
Cartório de Registro de Imóveis
11 JUN 2012
Sirene das Graças Brasil
Substituta
0086D427675

[Handwritten signatures and marks]



Serviço Registratário
Bel. Guido Henrique de Carvalho
Substituta
CPF: 811.427.221-11

apresentação da **Certidão Negativa de Tributos MUNICIPAIS**, que incide sobre os imóveis objeto desta escritura, assumindo total responsabilidade por esta declaração. Foi paga a Taxa Judiciária devida pela presente autenticada junto ao Banco do Brasil S/A, desta praça. O ITBI (inter-vivos), devido ao Governo do Município de Aparecida de Goiânia – GO, será recolhido no ato do registro desta. Emitida DOI- IN- SRF 374/03. De tudo dou fé. **ASSIM CONVENCIONADOS E CONTRATADOS**, pediram que lhes lavrasse esta escritura, que lhes sendo lida, acharam conforme, e foi aceita em tudo por aquelas que, reciprocamente, outorgaram e assinam dispensando a assinatura das testemunhas instrumentarias conforme lhes faculta a Lei – Federal nº 6.952/81 e comigo Bel. Guido Henrique de Carvalho Escrevente Autorizado que a redigi, subscrevo, dou fé e assino. **NADA MAIS.** Eu, [assinatura] Escrevente Autorizado que a digitei, conferi, subscrevo, dou fé e assino em público e lizo.

Indiara – Goiás, 1 de abril de 2011.



[assinatura]
F.G.R. URBANISMO S.A.

(P.p. Adoniram Gomes Magalhães).
(VENDEDORA).

[assinatura]
F.G.R. URBANISMO S.A.

(P.p. Leonardo Sampaio Santana Silva).
(VENDEDORA).

[assinatura]
Carlos Batista Ferreira.

(COMPRADOR).

[assinatura]
Karina Batista de Oliveira.

(COMPRADORA).



clusão e ou
ato que o
A Diretoria
les. sociais,
a dos seus
conduta e
TEIO DA
associação
diretoria e
e seguinte.
gais. **III -**
TÍTULO V
72º - O
iridos por
mpor tal
GRAFO
obre bens
cialmente
Estatuto
Corte de
Lei 9.307
alguma,
identes,
bens que
veículos,
tipo de
id nas
es, ou de
ventura
sinatura
ficam
scritura,
O - As
uestões
r mais
ono da
alor da
SULA
ENTE,
la, me
ção de
úmero
ram o
o Sr.
ções e
OS E
que
desta
ssões
pago
tiver
Os
rtigo
nbro
im a



INTERVENIENTE-ANUENTE

[Handwritten signature]

LUSANE AGROPECUÁRIA LTDA.

(José Carlos Sampaio de Campos Meirelles).



EM TESTO *[Handwritten signature]* DA VERDADE.

[Handwritten signature]

Bel. GUIDO HENRIQUE DE CARVALHO.

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

CPF/MF nº 811.427.221-04.

AUTENTICAÇÃO
CARTÓRIO DA VILA BRASÍLIA 3230-2626
CONFERE COM O ORIGINAL
Vila Brasília
11 JUN 2012
Sirene das Graças Brasil
Substituta

ESCREVENTE AUTORIZADO.



Serviço Registral e Notarial
Bel. Guido Henrique de Carvalho
Sub-Oficial
CPF: 811.427.221-04

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª CIRCUNSCRIÇÃO
Protocolo - 176070, Livro 1-C
Livro 2
Matricula 76948, R-4 Compra e Venda
Matricula 76949, R-4 Individa
Emol. 77x Judiciaria R\$ 2.176,38
Goiânia, 14 de julho de 2012
O Oficial *[Handwritten signature]*

01 021 771/0001-28
REGISTRO DE IMÓVEIS, PESSOAS JURÍDICAS,
TÍTULOS, DOCUMENTOS, PROTESTOS E
TABELIONATO DE NOTAS
Av. Pedro Ludovico Teixeira Qd. N
Lt. 04-B Sl. 02 - Centro
CEP 75.955-000
INDIARA - GO

01 021 771/0001-28
REGISTRO DE IMÓVEIS, PESSOAS JURÍDICAS,
TÍTULOS, DOCUMENTOS, PROTESTOS E
TABELIONATO DE NOTAS
Av. Pedro Ludovico Teixeira Qd. N
Lt. 04-B Sl. 02 - Centro
CEP 75.955-000
INDIARA - GO