



ESTADO DE GOIÁS COMARCA DE GOIÂNIA
 REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª CIRCUNSCRIÇÃO
 Rua 07, nº 195 - Centro - CEP 74023-020 - Goiânia - GO
 Tel./Fax:(062) 3212-4011



CERTIDÃO DE REGISTRO

Ricardo de Castro Ribeiro, o Oficial do Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição de Goiânia, Goiás, na forma da Lei, etc...

CERTIFICO, a requerimento verbal de pessoa interessada, que verifiquei no Livro 02, de Registro Geral, sob o nº **R-5-54.750**, de ordem em data 11 de fevereiro de 2005, o registro do **LOTEAMENTO (PARCELAMENTO)** de condomínio fechado denominado "**JARDINS MILÃO**", em que é Loteador(a): **F.G.R CONSTRUTORA S/A**, inscrita no CNPJ-MF, sob o nº 02.171.304/0001-47, com sede na Primeira Avenida, Quadra 1-B, lote 16, Condomínio Cidade Empresarial, no Bairro Cidade Vera Cruz, no Município de Aparecida de Goiânia-GO, neste ato representada pelo Sr. Guilherme Peixoto de Carvalho Craveiro, CPF/MF 294.983.091-91. Certifica mais que dentre as várias unidades constantes do citado Loteamento consta o **Lote de terras de nº 12, da Quadra 18-(ZPA-III)**, na das Vitória-Régias, com a área de 756,00m², medindo: frente 21,00m pela Rua das Vitória Régias; fundos 21,00m com os lotes 07 e 06; lado direito 36,00m com o lote 13; lado esquerdo 5,00m com o lote 11; de propriedade da **F.G.R CONSTRUTORA S/A**, acima qualificada. Certifica mais que revendo nesta Serventia os livros competentes verifiquei neles não existir nenhum ônus gravando o imóvel acima descrito e caracterizado; **EXCETO, PRIMEIRA E SPECIAL HIPOTECA a favor da: LUSANE AGROPECUÁRIA LTDA**, registrada sob nº R-3-54.750, de ordem em data 27 de Dezembro de 2.004, nesta Serventia.

O referido é verdade e dou fé.

Goiânia, 06 de julho de 2012.

O Oficial Substº



Valor da certidão.....RS 25,49
 Taxa JudiciáriaRS 9,35
 UNESP.....RS 2,54
 TOTAL.....RS 37,38

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª CIRCUNSCRIÇÃO
 Maria Rozemar de Mesquita
 Oficiala Substituta
 Rua 07, nº 195 - Centro - Goiânia - GO - Fones: 3212-4011



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado de Goiás Comarca de Goiânia

3º TABELIONATO DE NOTAS

Rua T-53, QD.G-21, LT. 14, nº 55, Setor Marista - Telefone: (62) 3223-2471

PEDRO LUDOVICO TEIXEIRA NETO

Tabelião

3º Tabelionato de Notas
Hermes D. P. Garcia
Escrivão
Goiânia-GO



LIVRO: 1013 FOLHAS: 119/119 Prot: 016473 1º Traslado - Página 001



*Escritura Pública de Compra e Venda
Financiamento Imobiliário e Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária e
Outras Avenças Jurídicas, nos termos da Lei nº 9.514/77, na forma abaixo;*

Saibam quantos esta pública escritura virem que, aos doze dias do mês de julho do ano de dois mil e doze (12/07/2012), nesta cidade de Goiânia, Termo e Comarca de igual nome, Capital do Estado de Goiás, em cartório, perante mim, Hermes Deodoro de Paula Garcia, Escrevente, compareceram partes entre si, justas e contratadas, 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, deste Estado, 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, casado, 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, do Livro nº 2209-P, às folhas 152, com validade até 31/07/2012, de ora avante chamada **VENDEDORA** ou **FIDUCIÁRIA**, simplesmente; do outro lado, como outorgada **compradora** fiduciante, a empresa, **NEIVA E PURIFICAÇÃO LTDA-ME**, pessoa jurídica de direito privado, com sede à Rua Itacoatiara, quadra 76, lote 19, Parque Amazônia, nesta Capital, inscrita no C.N.P.J/MF. sob o número 36.851.210/0001-30, neste ato, representada pelo seu sócio, o Sr. *Roberto Bernardes Neiva*, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG. nº 1.692.618-SSP/GO, inscrito no CPF/MF sob o nº 440.813.591-72, residente e domiciliado na Rua Itacotiara, quadra 75, lote 03, Parque Amazônia, nesta Capital, nos termos da Quarta Alteração e Consolidação do Contrato Social registrado na JUCEG sob o nº 52120295768, na sessão do dia 10/02/2012, da qual foi extraída cópia que fica arquivada nestas Notas em pasta própria, de ora avante chamada **COMPRADORA**, ou **FIDUCIANTE**, 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 seu sócio, Sr. **LUIZ SAMPAIO NETO**, brasileiro, agropecuarista, portador da cédula de identidade nº 56.412 SSP/GO e do CPF/MF nº 002.938.491-53, residente e domiciliado nesta cidade, de acordo com o que estabelece o seu Contrato Social devidamente arquivado na Junta Comercial do Estado de Goiás – JUCEG, sob o nº 52202097172 em 02 de junho de 2.004, do qual cópia autêntica ficará arquivada neste Tabelionato, neste ato representado por seus bastantes

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado de Goiás Comarca de Goiânia

3º TABELIONATO DE NOTAS

Rua T-53, QD.G-21, LT. 14, nº 55, Setor Marista - Telefone: (62) 3223-2471

PEDRO LUDOVICO TEIXEIRA NETO

Tabelião

3º Tabelionato de Notas
Hermes D. P. Garcia
Escrivente
Goiânia GO



ASSUNÇÃO DE COMPROMISSOS, HIPOTECA E OUTRAS AVENÇAS, LAVRADO NAS NOTAS DO 4º TABELIONATO DESTA CAPITAL, 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, DE CUJAS IDENTIDADES E CAPACIDADE JURÍDICA, À VISTA DOS SEUS DOCUMENTOS PESSOAIS, DOU FÉ.

LIVRO: 1013 FOLHAS: 119/120 Prot: 016473 1º Traslado - Página 002

00840524904
Brasília
10 JUL. 2012



procuradores, o Sr. José Carlos Sampaio de Campos Meirelles, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da C.F.R. nº 60.847 SSP-GO, residente e domiciliado nesta Capital, 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 nas notas do 4º Tabelionato desta capital, 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, 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, à COMPRADORA, 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 à COMPRADORA; 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 da COMPRADORA, de seguros contra os riscos de morte e invalidez permanente e de danos físicos ao imóvel, em nome e por conta da COMPRADORA; 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 COMPRADORA 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 pactuam VENDEDORA e COMPRADORA; IV) DESPESAS, PARA FINS

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado de Goiás Comarca de Goiânia

3º TABELIONATO DE NOTAS

Rua T. 53, QD. G-21, LT. 14, nº 55, Setor Marista - Telefone: (62) 3223-2471

PEDRO LUDOVICO TEIXEIRA NETO

Tabelião

3º Tabelionato de Notas
Hermes D. P. Garcia
Escrivente



ESTADO DE GOIÁS
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA
AUTENTICAÇÃO

008605227

2012
LIVRO: 1013 FOLHAS: 119/121 Prot: 016473 1º Traslado - Página 003
Silmar Queiroz Brasil
Tabelião e Registrador

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 a DEVEDORA, já como proprietário do imóvel objeto do financiamento, aliena em caráter fiduciário esse imóvel à VENDEDORA, assegurado à DEVEDORA (1º) a posse direta do mesmo, enquanto estiver adimplente, e (2º) o direito de obter a plena propriedade do imóvel se e quando concluir 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: um lote de terras para construção urbana, designado por Lote de número 12 (Doze), da Quadra 18 (ZPA-III), situado à Rua das Vitória Régias, no LOTEAMENTO (PARCELAMENTO) denominado "JARDINS MILÃO", nesta Capital, com a área de 756,00 metros quadrados, medindo: frente 21,00 metros com Rua das Vitória Régias; fundos 21,00 metros com os lotes 07 e 06; lado direito 36,00 metros com o lote 13; lado esquerdo 36,00 metros com o lote 11, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição local, matriculado sob o número de ordem 54.750, conforme Certidão Negativa de Ônus, emitida pelo mesmo Cartório em 06/07/2012, que fica original arquivada nestas Notas. PARÁGRAFO ÚNICO - Pela COMPRADORA me foi dito que tem 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 à COMPRADORA o imóvel identificado na cláusula anterior, pelo preço e nas condições adiante enunciadas, que esta se obriga a pagar no prazo e nas condições adiante convençionados, declarando aquela, expressamente, que o imóvel se encontra-se 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 à COMPRADORA, sem reserva alguma, todo o domínio, direitos e ações que até o presente momento exercia sobre o imóvel, para que esta dele use, goze e livremente disponha, como proprietário 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\$ 378.000,00 (Trezentos e Setenta e Oito Mil Reais), por conta de cuja importância a VENDEDORA declara haver recebido a importância de R\$ 68.861,28 (Sessenta e Oito Mil, Oitocentos Sessenta e Um Reais e Vinte Oito Centavos), sendo R\$ 37.792,80 (Trinta e Sete Mil, Setecentos e Noventa e Dois Reais e Oitenta Centavos), título de sinal de negócio e R\$ 31.068,48 (Trinta e Um Mil, Sessenta e Oito Reais e Quarenta e Oito Centavos), referente às parcelas recebidas desde 12/08/2011, devidamente corrigidas, da qual dá à COMPRADORA

3º TABELIONATO DE NOTAS

Rua T-53, QD.G-21, LT. 14, nº 55, Setor Marista - Telefone: (62) 3223-2471

PEDRO LUDOVICO TEIXEIRA NETO

Tabellião



1º Tabelionato de Notas
Hermes D. P. Garcia
Escrivente
Goiânia, GO

Fls. 38
ASSINATURA LEGÍVEL

LIVRO: 1013 FOLHAS: 119/148 Prot: 016473 1º Traslado - Página 030

am, do que dou fé. Eu, Hermes Deodoro de Paula Garcia, Escrevente, a digitei. Eu, Pedro
ovico Teixeira Neto, 3º tabelião a fiz digitar, conferi, subscrevi, dou fé e assino.(a) Pedro
ovico Teixeira Neto. (a.a) (p.p.) Adoniram Gomes Magalhães, (p.p.) Leonardo Sampaio
ana Silva, Roberto Bernardes Neiva, (p.p.) José Carlos Sampaio de Campos Meirelles. Nada
Trasladada em seguida. De tudo dou fé. Eu Hermes Garcia,
evente juramentado, a digitei, conferi, dou fé e assino em público e raso.

umentos : RS 3.295,59

Judiciária: RS 161,48

Em testemunho Hermes Garcia da verdade.

Hermes D. P. Garcia
Hermes Deodoro de Paula Garcia
Escrivente

[Handwritten signature]

ESTADO DE GOIÁS
Poder Judiciário
Delegacia de Autenticação
3º Tabelionato de Notas
Hermes D. P. Garcia
Escrivente
016473

ESTADO DE GOIÁS
Poder Judiciário
Delegacia de Autenticação
3º Tabelionato de Notas
Hermes D. P. Garcia
Escrivente
016473

AUTENTICAÇÃO
QUILÓRIO EACAO BRASÍLIA 3230-2626
CONFEE COM O ORIGINAL
008824789
Vila Brasília 30 JUL. 2012
Brasilmar Queiroz Brasil
Notário e Registrador