Escritura Pública de Compra e Venda com Financiamento Imobiliário e Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária e Outras Avenças Jurídicas, nos termos da Lei 9.514/97

65.140

S A I B A M todos quantos esta pública escritura virem que, aos dezenove dias do mês de junho do ano de dois mil e oito ***(19/06/2008)***, nesta cidade de Goiânia, Termo e Comarca do mesmo nome, Capital do Estado de Goiás, em Cartório, perante mim, Aparecido Cesar Mazotti Masson, escrevente, compareceram partes entre si justas e contratadas, a saber: de um lado, como outorgante vendedora fiduciária, ***FGR URBANISMO S.A.***, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº. ***02.171.304/0001-47***, com sede na 1ª. Avenida, quadra 1-B, lote 17, Condomínio Empresarial Village, Aparecida de Goiânia, Estado de Goiás, nos termos de seu Estatuto Social aprovado pela Assembléia Geral Extraordinária realizada em 02 de outubro de 2007, conforme Ata devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de Goiás - JUCEG sob nº. 52071208046, em 15 de outubro de 2007 e Certidão Simplicada expedida pela mesma JUCEG em 25 de outubro de 2007, documentos dos quais ficam cópias autenticadas arquivadas nestas Notas, neste ato representada por seus procuradores, *STHER FIUZA CANÇADO*, divorciada, advogada, portadora da Cédula de Identidade Profissional nº. *26.600 OAB-GO*, inscrita no CPF/MF sob nº. *927.685.711-72* e *CARLOS VINICIUS PARREIRA AIRES*, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade nº. *2.005.484 SSP-GO*, inscrito no CPF/MF sob nº. *469.880.411-68*, ambos brasileiros, domiciliados na 1ª. Avenida, lote 17, quadra 1-B, Condomínio Cidade Empresarial, Cidade Vera Cruz, Aparecida de Goiânia, Estado de Goiás, via de mandato lavrado nas Notas do 4º. Tabelionato desta Capital, no livro 1933-P, folhas 057/059, em 5 de maio de 2008, com validade até 10 de julho de 2008, do qual fica uma cópia arquivada nestas Notas; de outro lado, como outorgada compradora fiduciante, ***CJ INCORPORADORA LIMITADA***, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº. ***08.283.118/0001-86***, com sede na Avenida da Independência quadra 2, lote 14, Setor Serra Dourada, em Aparecida de Goiânia, Estado de Goiás, nos termos de seu Contrato Social datado de 1 de agosto de 2006, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de Goiás - JUCEG sob nº. 52202330101, em 05 de setembro de 2006, do qual fica cópia arquivada nestas Notas, neste ato representada por seus sócios, *CARLOS ALVES DA CUNHA*, brasileiro, divorciado, corretor de imóveis, portador da Cédula de Identidade nº. *927.176 SSP-GO*, inscrito no CPF/MF sob nº. *088.396.201-25*, residente e domiciliado na Rua dona Maria Belchior Cruvinel nº 1011, Setor Oeste, nesta Capital e *JUVENAL NASCIMENTO AGUIRRE*, brasileiro, casado, corretor de imóveis, portador da Cédula de Identidade nº. *457.604 SSP-GO*, inscrito no CPF/MF sob nº. *071.415.641-87*, residente e domiciliado na Alameda coronel

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª CIRCUNSCRIÇÃO
Bel. Wandenmarck da Vitaliga V. Montenegro
Oficial Substituto
Rua 07, nº 195 - Centro - Goiânia - GO - Fones: 3225-1600 / 3225-1663 / 3225-2519

3º Tabelionato de Notas Goiânia - Goiás
03 OUT. 2012
AUTENTICAÇÃO
Confere com o original.
0306C38807

Av. Tocantins, 283, Centro. CEP 74015-010, Goiânia - GO. Telefax: 62 . **3212 1030.** ftaveira@cartorioftaveira.com.br
www.cartorioftaveira.com.br

Eugênio Jardim nº. 71, Setor Marista, nesta Capital; e, ainda, como interveniente anuente, ***LUSANE AGROPECUÁRIA LIMITADA***, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº ***06.296.626/0001-73***, com sede na Avenida Goiás nº 112, sala 105, Edifício Tropical, nesta Capital, representada por seu sócio, *LUIZ SAMPAIO NETO*, brasileiro, casado, agropecuarista, portador da cédula de identidade nº *56.412 SSP-GO*, inscrito no CPF/MF sob nº *002.938.491-53*, residente e domiciliado nesta Capital, nos termos de seu Contrato Social devidamente arquivado na Junta Comercial do Estado de Goiás - JUCEG sob nº 52202097172, em 02 de junho de 2004, do qual fica uma cópia arquivada nestas Notas, o qual, por sua vez, se faz representar por seus procuradores, *JOSÉ CARLOS SAMPAIO DE CAMPOS MEIRELLES*, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade nº *60.847 SSP-GO*, inscrito no CPF/MF sob nº *011.116.711-68*, residente e domiciliado na Avenida Goiás nº 112, sala 105, Edifício Tropical, Setor Central, nesta Capital e *FGR URBANISMO S.A.*, já qualificada e da mesma forma representada, nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, Assunção de Compromissos, Hipoteca e Outras Avenças, lavrada nas Notas do 4º Tabelionato desta Capital, no livro 2.345-N, folhas 156/175, em 24 de novembro de 2004, da qual fica uma cópia arquivada nestas Notas; as presentes pessoas conhecidas entre si e foram reconhecidas como as próprias por mim, escrevente, à vista dos documentos de identidade supracitados, que me foram apresentados no original e examinados atentamente, constatando que nenhum deles apresentava rasuras, borrões ou emendas e em estado perfeito, despidos aparentemente de vícios que os comprometam na sua autenticidade, pelo que porto minha fé pública. Então, pelas partes já nomeadas e qualificadas, me foi dito: ***1º)*** - que após terem tido conhecimento prévio do texto desta escritura e compreendido o seu sentido e alcance, bem como das disposições da Lei que a regula, têm por justo e contratado celebrarem a presente transação, entendido que este negócio jurídico se regerá pelos itens contratuais sucessivos, mutuamente aceitos e outorgados; ***2º)*** - e que a eficácia da presente escritura é subordinada à condição do pagamento integral do preço certo e ajustado, sob condição resolutiva expressa, e que a entrega das chaves e a posse do imóvel objeto desta se darão nos moldes da Lei nº 9.514, de 20/11/1997, alterada pela Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, em regime de ***ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA***, sendo aceitas expressamente pelas partes as determinações contidas nos referidos diplomas legais, mediante os termos e condições seguintes, em cláusulas que, de comum acordo, estipulam e se obrigam a bem e fielmente observar e cumprir, por si, seus herdeiros e sucessores, tanto quanto contém: **CLÁUSULA PRIMEIRA - 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

Página 2 Continua na Página 3

3º Tabelionato de Notas Goiânia - Goiás
03 OUT. 2012
AUTENTICAÇÃO
Confere com o original
AUTENTICAÇÃO 0306C38840B
ESTADO DE GOIÁS Poder Judiciário Corregedoria Geral da Justiça Selo de Autenticidade
SECRETARIA DE FINANÇAS COAPCD 25 04 10 12 Assinatura

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 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, as relativas aos anúncios e à comissão do

3º Tabelionato de Notas Goiânia - Goiás 03 OUT. 2012 AUTENTICAÇÃO Confere com o original

Av. Tocantins, 283, Centro. CEP 74015-010, Goiânia - GO. Telefax: 62 . 3212 1030. ftaveira@cartorioftaveira.com.br
www.cartorioftaveira.com.br

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 **DEVEDORA**, já como proprietária do imóvel objeto do financiamento, aliena em caráter fiduciário esse imóvel à **VENDEDORA**, assegurado à **DEVEDORA** (1°) a posse direta do mesmo, enquanto estiver adimplente, e (2°) 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 SEGUNDA - 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 terreno para construção urbana, consistente no ***Lote 7 (Sete)***, da ***Quadra 18 (Dezoito) - ZPA-III***, situado na Alameda dos Jasmins, no condomínio fechado denominado ***Jardins Milão***, nesta Capital, com a área de 688,60 metros quadrados, medindo D=19,00 metros de frente pela Alameda dos Jasmins; 19,00 metros de fundos, dividindo com os lotes 12 e 11; 36,45 metros pelo lado direito, limitando com o lote 8; e 36,08 metros pelo lado esquerdo, confrontando com o lote 6; havido em área maior loteada, cujo loteamento acha-se registrado sob nº ***R-5-54.750***, de ordem, no Cartório de Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição desta Capital e cadastrado à Prefeitura Municipal sob nº. ***224.018.0150.000-3***, com valor venal de R$47.386,66 (quarenta e sete mil e trezentos e oitenta e seis reais e sessenta e seis centavos). **CLÁUSULA TERCEIRA – 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 convencionados, declarando aquela, expressamente, que o imóvel se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, exceto hipoteca objetivada na matrícula nº. ***54.750***, 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 este dele use, goze e livremente disponha, como proprietária exclusiva 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 sexta desta escritura. **CLÁUSULA QUARTA - DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO** - O preço ajustado entre as partes

CAPCD 27 01 10 12 Assinatura

3º Tabelionato de Notas Goiânia - Goiás 03 OUT. 2012
AUTENTICAÇÃO Confere com o original.
AUTENTICAÇÃO 0306C388410

Av. Tocantins, 283, Centro. CEP 74015-010, Goiânia - GO. Telefax: 62 . **3212 1030.** ftaveira@cartorioftaveira.com.br
www.cartorioftaveira.com.br

apresentação da mesma no Registro de Imóveis competente, conforme artigo 1.245, do Código Civil Brasileiro e Acórdão do Superior Tribunal de Justiça, Recurso nº 12.546-0, publicado no Diário Oficial da Justiça da União de 30/11/1992. Emitida a D.O.I. – Declaração sobre Operações Imobiliárias, nos termos da Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal nº 163, de 23/12/1999. DE TUDO DOU FÉ. Assim disseram, me pediram que lhes lavrasse a presente escritura, a qual, feita, lhes sendo lida em voz alta, aceitaram, outorgaram e assinam, dispensando as testemunhas instrumentárias nos termos da Lei nº. 6.952, de 06 de novembro de 1981, do que dou fé. Eu, (a.), Aparecido Cesar Mazotti Masson, escrevente, que a digitei. Eu, (a.), Bel. Francisco José Taveira, Tabelião, que a fiz digitar, subscrevi, dou fé e assino. Emolumentos: R$1.891,00; Taxa Judiciária: R$168,84. Goiânia-GO, 19 de junho de 2008. Bel. Francisco José Taveira, Tabelião. FGR URBANISMO S.A., STHER FIUZA CANÇADO, procuradora da outorgante. FGR URBANISMO S.A., CARLOS VINICIUS PARREIRA AIRES, procurador da outorgante. CJ INCORPORADORA LIMITADA, CARLOS ALVES DA CUNHA, sócio da outorgada. CJ INCORPORADORA LIMITADA, JUVENAL NASCIMENTO AGUIRRE, sócio da outorgada. LUSANE AGROPECUÁRIA LIMITADA, JOSÉ CARLOS SAMPAIO DE CAMPOS MEIRELLES, procurador da interveniente anuente. FGR URBANISMO S.A., STHER FIUZA CANÇADO, procuradora da procuradora. FGR URBANISMO S.A., CARLOS VINICIUS PARREIRA AIRES, procurador da procuradora. Nada mais. Trasladada em seguida, confere em tudo com o original, ao qual me reporto e dou fé. Eu, ____________, escrevente, que a trasladei, conferi, subscrevo, dou fé e assino em público e raso.

Em Testemunho ____________ da Verdade

Goiânia-GO, 19 de junho de 2008.

Aparecido Cesar Mazotti Masson
escrevente

ESTADO DE GOIÁS
Poder Judiciário
Selo de Autenticidade
Corregedoria Geral da Justiça
PADRÃO
03048003097

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

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª CIRCUNSCRIÇÃO
Goiânia-Goiás

Prenotado ao Protocolo 1-B, Sob nº 154.927 Pág. 540
Registrado no Livro nº 02, fls. 01 sob nº AV-3-R-4
Referente a Matrícula nº 65.140 R-3
Observações: Registro de esc. pub. de compra e venda c/ Al. F.D.

Goiânia, 17 de outubro de 2008
O Oficial

Emolumentos R$ 1.125,95
Taxa Judiciária R$ 7,86.

3º Tabelionato de Notas
Goiânia - Goiás
Mario Antonio F. da Silva Bastos
Janaine Ferreira de Azevedo
Pedro L. Teixeira Neto
Floriano Vaz Pinto
03 OUT. 2012
AUTENTICAÇÃO

ESTADO DE GOIÁS
Poder Judiciário
Selo de Autenticidade
Corregedoria Geral da Justiça
AUTENTICAÇÃO
0306C388448

ESTADO DE GOIÁS
Poder Judiciário
Selo de Autenticidade
029...3117

Última Página