



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

COMARCA DE GOIÂNIA - ESTADO DE GOIÁS

7º Tabelionato de Notas

Av. Paraná, 667 - Campinas - Telefones: (62) 3233-8373 / 3945-8373 - Fax: (62) 3293-3847

Flamínio Franco de Castro, Tabelião

Livro: 1662
Folha: 31
Protocolo: 154.978
Via: Original
Cartório: 6-58

Nancy Carneiro Vaz, Escrevente

Luciana Franco de Castro, Tabeliã Substituta

Renata Franco de Castro, Escrevente



ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA COM FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO E PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E OUTRAS AVENÇAS JURÍDICAS, NOS TERMOS DA LEI Nº 9.514/97, NA DECLARADA FORMA ABAIXO:

Saibam os que virem a presente escritura pública de compra e venda com financiamento imobiliário e pacto adjeto de alienação fiduciária e outras avenças jurídicas, ou dela conhecimento tiverem, que, aos vinte e sete dias do mês de maio do ano de dois mil e onze (27/05/2011), nesta cidade de Goiânia, distrito e comarca do mesmo nome, capital do Estado de Goiás, na Avenida Paraná nº 667, Bairro Campinas, perante mim, **Flamínio Franco de Castro, Tabelião**, estiveram presentes as partes desta escritura, que disseram estarem justas e contratadas com este instrumento sobre o que adiante se contém e declaram, que se obrigam a observar e a cumprir por si, seus herdeiros ou sucessores, a saber: **CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS PARTES DESTE INSTRUMENTO** - De um lado, como **outorgante vendedora**, a associação de direito privado sob a razão social de **FGR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) sob o número 05.665.301/0001-58, com sede à Primeira Avenida, quadra 01-B, lote 17, Sala 16, Cidade Vera Cruz, Aparecida de Goiânia, neste Estado, neste ato representada por seu Diretor-Presidente, **THEO MAIA NUNES**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade nº 1.633.080 2ªVIA-DGPC/GO e do CPF/MF sob o nº 471.292.981-20, residente e domiciliado na Primeira Avenida, Quadra 1-B, Lote 16E, Cidade Empresarial, 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 CREA/RJ e inscrito no CPF/MF sob nº 596.403.327-04, domiciliado em Aparecida de Goiânia-GO e **LEONARDO SAMPAIO SANTANA SILVA**, brasileiro, casado, advogado, portador da cédula de identidade profissional nº 25.805 OAB/GO e do CPF/MF nº 002.233.041-07, domiciliado em Aparecida de Goiânia-GO, nos termos da Procuração lavrada junto ao 4º Tabelionato de Notas de Goiânia/GO, do Livro nº 2121-P às folhas 071/074 com validade até 31/07/2011, arquivada nestas Notas, de ora avante chamada **VENDEDORA**, simplesmente; do outro lado, como **outorgados compradores em comum entre si e em partes iguais**, **CAROLINA DO VALE SOUZA**, brasileira, solteira, maior e capaz, administradora, portadora da CNH nº 02464905623-DETRAN/GO e do CPF nº 006.493.961-89, residente e domiciliada nesta capital, na Rua 07, quadra 02, lote 25/27, nº 380, Apto 601, Edifício Alexander, Setor Oeste; e, **HERALDO PELEGRINI DIAS**, brasileiro, solteiro, maior e capaz, diretor financeiro, portador da CI nº 02524689289-DETRAN/GO e do CPF nº 007.099.171-55, residente e domiciliado nesta capital, na Rua V-



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL 2/9

COMARCA DE GOIÂNIA - ESTADO DE GOIÁS

7º Tabelionato de Notas

Av. Paraná, 667 - Campinas - Telefones: (62) 3233-8373 / 3945-8373 - Fax: (62) 3293-3847

Flamínio Franco de Castro, Tabelião

Luciana Franco de Castro, Tabeliã Substituta

Nancy Carneiro Vaz, Escrevente

Renata Franco de Castro, Escrevente

Livro: 1662
Folha: 32
Protocolo: 154.978
Via: Original
Cartorário: 6-58



06, quadra V-04, lote 06, Vila Rezende; de ora avante chamados **COMPRADORES**; 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, 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)** 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.3)** 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.4)** 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,



Assinaturas manuscritas



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

COMARCA DE GOIÂNIA - ESTADO DE GOIÁS

7º Tabelionato de Notas

Av. Paraná, 667 - Campinas - Telefones: (62) 3233-8373 / 3945-8373 - Fax: (62) 3293-3847

Flamínio Franco de Castro, Tabelião

Livro: 1662
Folha: 33
Protocolo: 154.978
Via: Original
Cartório: 6-58

Luciana Franco de Castro, Tabeliã Substituta
Nancy Carneiro Vaz, Escrevente

Renata Franco de Castro, Escrevente



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 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, aliena em caráter fiduciário esse imóvel à **VENDEDORA**, assegurado 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: **Um lote de terras de número 10 (dez), da quadra Q-01, situado na Rua dos Carvalhos, no loteamento denominado JARDINS LISBOA, nesta capital, com a área de 654,98 m²**; sendo: 13,00 metros de frente, para a Rua dos Carvalhos; D=13,31 metros pelo fundo, com a Rua das Prímulas; 51,77 metros pelo lado direito, dividindo com os lotes 09 e 15; e, 48,90 metros pelo lado esquerdo, dividindo com o lote 11; conforme Certidão Negativa de Ônus, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição desta comarca, matrícula **153.124**, em 20 de abril de 2011 (20/04/2011), que fica original 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 este 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, 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**





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

COMARCA DE GOIÂNIA - ESTADO DE GOIÁS

7º Tabelionato de Notas

Av. Paraná, 667 - Campinas - Telefones: (62) 3233-8373 / 3945-8373 - Fax: (62) 3293-3847

Flamínio Franco de Castro, Tabelião

Livro: 1662
Folha: 34
Protocolo: 154.978
Via: Original
Cartorário: 6-58

Luciana Franco de Castro, Tabeliã Substituta
Nancy Carneiro Vaz, Escrevente

Renata Franco de Castro, Escrevente



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\$ 163.745,00 (cento e sessenta e três mil setecentos e quarenta e cinco reais)**, por conta de cuja importância a **VENDEDORA** declara que recebeu o valor de R\$ 23.181,80 (vinte e três mil cento e oitenta e um reais e oitenta centavos) sendo, R\$ 16.374,51 (dezesesseis mil trezentos e setenta e quatro reais e cinquenta e um centavos) a título de sinal de negócio e R\$ 6.807,29 (seis mil oitocentos e sete reais e vinte e nove centavos) referente às parcelas recebidas desde 30/01/2011, devidamente atualizadas. E o restante do preço, isto é, a quantia de R\$ 155.211,70 (cento e cinquenta e cinco mil duzentos e onze reais e setenta centavos), devidamente atualizada, que será paga em 58 (cinquenta e oito) parcelas, mensais e sucessivas, no valor de R\$ 3.451,21 (três mil quatrocentos e cinquenta e um reais e vinte e um centavos), cada uma, vencíveis, a primeira no dia 30/03/2011, 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\$ 155.211,70 (cento e cinquenta e cinco mil duzentos e onze reais e setenta centavos), 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, os **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 **MARÇO 2011**, e como termo final o da reposição integral do empréstimo. **PARÁGRAFO QUARTO** – Após 12 (doze) meses desta data, ou

