

ANEXO PARTICULAR DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO E PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Com força de escritura pública, nos termos do artigo 38 da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1.997, as partes do presente instrumento, adiante qualificadas, ajustam a COMPRA E VENDA do imóvel adiante citado, conforme as condições de preço e pagamento expostas abaixo, tendo por condição essencial e inarredável a constituição de garantia fiduciária pelo(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** à **VENDEDORA** mediante a simultânea transferência da propriedade resolúvel do mesmo bem imóvel, como garantia, em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, aqui constituída, nos termos adiante especificados.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS PARTES

I - DA OUTORGANTE VENDEDORA

De um lado, como outorgante vendedora, a sociedade empresária de direito privado sob a razão social **CONQUISTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 10.941.149/0001-29, com sede na Rua 134, s/nº, QD. D10, LT. 01, Loja 48, Ed. Comercial Shopping Center Sul, Setor Oeste, Goiânia-GO, neste ato devidamente representada pelo sócio administrador, Sr. **ADEMIR CANDIDO**, brasileiro, casado, médico, portador da Cédula de Identidade nº 452.856 2ª Via DGPC/GO e inscrito no CPF/MF sob o nº 122.661.401-91, residente e domiciliado em Goiânia-GO, doravante designada simplesmente **VENDEDORA** ou **CREDEORA FIDUCIÁRIA**; **CONFERE COM O ORIGINAL**

05
Assinatura

II - DO(A,S) OUTORGADO(A,S) COMPRADOR(A,ES)

Como outorgado(a,s) comprador(a,es) fiduciante(s), **JOÃO CARLOS BARBOSA DE FÁRIA**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da Cédula de Identidade nº 1.698.920 DGPC/GO e do CPF/MF sob o nº 396.968.041-72, residente e domiciliado na Rua Caravelas, QD. 88, LT. 09, Casa 09, Privê Atlântico, Goiânia-GO doravante chamado(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** ou **DEVEDOR(A,ES) FIDUCIANTE(S)**;

Data: _____
Assinatura do Funcionário

CLÁUSULA SEGUNDA - DO(S) IMÓVEL(EIS) OBJETO DESTES INSTRUMENTOS

A **VENDEDORA** é proprietária e legítima possuidora, a justo título e aquisição legal, do imóvel a seguir descrito e caracterizado:

- **TERRENO** situado em Goiânia-GO, integrante do Loteamento Fechado Jardins Lisboa, designado por Lote de terras de número 04, da Quadra nº Q-19, com área de 583,93 metros quadrados, sendo: D=19,00 metros de frente pela Rua dos Buritis, D=21,27 metros de fundos com os lotes 20 e 19; 29,00 metros pelo lado direito com o lote 03 e 29,00 metros pelo lado esquerdo com o lote 05, com descrição e características constantes da matrícula de número de ordem 193.339 expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Goiânia-GO.

CLÁUSULA TERCEIRA - DA COMPRA E VENDA

Pelo presente instrumento e regular forma de direito, a **VENDEDORA** vende ao(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** o(s) imóvel(eis) descrito(s) e caracterizado(s) na **CLÁUSULA SEGUNDA** acima, pelo preço e nas condições estipuladas na **CLÁUSULA QUARTA** adiante, que este(a,s) se obriga(m) a pagar no prazo e nas condições convencionadas.

A **VENDEDORA** expressamente declara que o(s) imóvel(eis) se encontra(m) livre(s) e desembaraçado(s) 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(s) imóvel(eis) ou de outros ônus reais sobre ele(s) incidentes.

Por força deste contrato, a **VENDEDORA** cede e transfere ao(a,s) **COMPRADOR(A,ES)**, sem reserva alguma de direitos, exceto a garantia fiduciária contratada, todo o domínio, direitos e ações que até o presente momento exercia sobre o(s) imóvel(eis), para que este(a,s) dele(s) use(m), goze(m) e livremente disponha(m), como proprietário(a,s) exclusivo(s) que passa(m) a ser doravante, obrigando-se a **VENDEDORA**, por si e por

Assinatura

seus sucessores, a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção, tudo na forma da lei.

CONFERE COM ORIGINAL

data: _____

CLÁUSULA QUARTA - DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

09
25/12

Do preço ajustado para a venda e compra, ou seja, o valor de **R\$ 110.946,70 (cento e dez mil, novecentos e quarenta e seis reais e setenta centavos)**, o(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** pagará à **VENDEDORA** o importe de **R\$ 11.711,98 (onze mil, setecentos e onze reais e noventa e oito centavos)**, referente a sinal de negócio, em 03 (três) parcelas, fixas e irrevogáveis, no valor de **R\$ 3.903,99 (três mil, novecentos e três reais e noventa e nove centavos)** cada, vencendo a primeira em 05/03/2010, a segunda no dia 30/03/2010 e a terceira (última) em 30/04/2010; e o restante do preço, ou seja, a parte financiada pela **VENDEDORA** ao **COMPRADOR**, a importância de **R\$ 99.234,72 (noventa e nove mil, duzentos e trinta e quatro reais e setenta e dois centavos)**, à qual é acrescido o importe de **R\$ 6.173,13 (seis mil, cento e setenta e três reais e treze centavos)** – referente a honorários relativos à elaboração deste instrumento e registro do mesmo perante o competente cartório de registro de imóveis, taxas e emolumentos cartorários para que tal registro se dê, bem como pagamento do tributo devido ao Município de Goiânia-GO (ISTI) em decorrência da compra e venda aqui efetivada, valores estes que serão pagos pela **VENDEDORA**, mesmo que lançados e cobrados em nome do **COMPRADOR**. Assim, a parte financiada pela **VENDEDORA** ao **COMPRADOR**, ou seja, o importe de **R\$ 105.407,85 (cento e cinco mil, quatrocentos e sete reais e oitenta e cinco centavos)**, será paga em 60 (sessenta) parcelas reajustáveis, mensais e sucessivas, no valor de **R\$ 2.306,57 (dois mil, trezentos e seis reais e cinquenta e sete centavos)** cada, vencendo a primeira no dia 30/03/2010 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes. Todas as parcelas reajustáveis estão com juros mensais de 0,94% (zero vírgula noventa e quatro por cento) já inclusos e serão reajustadas mensalmente pelo IGPM, tomando-se como base o mês de **MARÇO/2010**.

CLÁUSULA QUINTA – DO FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

Para pagamento de parte do preço do(s) imóvel(eis), conforme fazem certo as disposições da **CLÁUSULA QUARTA** acima, o(a,s) **COMPRADOR(A,ES)**, ou **DEVEDOR(A,ES)**, obteve(iveram) da **VENDEDORA (CREDORA)** financiamento imobiliário no valor de **R\$ 105.407,85 (cento e cinco mil, quatrocentos e sete reais e oitenta e cinco centavos)**, do qual se confessa(m) e se declara(m) devedor(es), para fins de direito, e que, na forma deste instrumento, pagará(ão), com todos os seus encargos, nas condições, prazo e forma estipulados acima.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O(a,s) **DEVEDOR(A,ES)**, tendo recebido e utilizado o crédito na aquisição do(s) imóvel(eis) objeto da venda e compra, se obriga(m) a repor essa quantia à **CREDORA**, com os reajustes e com os encargos convencionados, onde esta indicar, inclusive em agências de instituições às quais o crédito venha a ser cedido, mediante pagamentos em prestações periódicas e sucessivas, nos valores e nas datas dos respectivos vencimentos, conforme disposto na **CLÁUSULA QUARTA** acima, independente de aviso, notificação ou interpelação.

PARÁGRAFO SEGUNDO - O valor das prestações compreende a quantia destinada à reposição do capital financiado confessado e demais encargos e acréscimos contratuais e legais.

PARÁGRAFO TERCEIRO - A fim de preservar o equilíbrio econômico-financeiro e permitir o cumprimento do pressuposto legal e contratual de reposição integral do valor financiado no prazo pactuado, **COMPRADOR(A,ES)**, ou **DEVEDOR(A,ES)**, e **VENDEDORA**, ou **CREDORA**, convencionam, como condição essencial do presente negócio, que o valor de cada uma das parcelas, e, por conseguinte, de todo o saldo devedor, serão atualizados monetária e mensalmente de acordo com a variação do **IGP-M/FGV** (Índice Geral de Preços de Mercado) publicado pela Fundação Getúlio Vargas, tomando-se como termo inicial do cálculo da atualização monetária **MARÇO/2010** e, como termo final, o da reposição integral do empréstimo.

PARÁGRAFO QUARTO - O(a,s) **DEVEDOR(A,ES)**, para todos os fins de direito, opta(m) pelo pagamento mensal dos encargos decorrentes da atualização monetária acrescidos ao valor da parcela devida por conta do financiamento, conforme disposições anunciadas nos parágrafos anteriores, de tal forma a diluir as possíveis diferenças que venham a ser eventualmente apuradas e levadas a seu débito, para o fim de pagamento,

item 9.5; alterações de projeto que abrangem modificação de mais de 50% (cinquenta por cento) da área serão consideradas como novo projeto.

9.6 - Para aprovação das plantas deverá ser necessariamente apresentado à **ASSOCIAÇÃO JARDINS LISBOA** o contrato de aquisição do imóvel devidamente registrado, declaração emitida pela **FGR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A** autorizando a construção, bem como os documentos exigidos no Manual do usuário entregue aos proprietários.

9.7 - Todos os projetos deverão estar de acordo com o Procedimento para elaboração de projeto entregue aos Associados.

9.8 - As obras somente serão iniciadas após a apresentação à **ASSOCIAÇÃO** dos documentos exigidos no Manual do usuário e conseqüente autorização da Associação para a mesma.

9.9 - Toda e qualquer edificação divergente do projeto ou em desacordo com as normas da **ASSOCIAÇÃO JARDINS LISBOA** estarão sujeitas à multa e demolição da edificação em desconformidade com o projeto aprovado.

10 - PENALIDADES

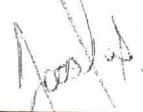
10.1 - O descumprimento de obrigações previstas na presente cláusula desta escritura, por parte do associado, o sujeitará ao pagamento de penalidades, conforme previsto no regimento interno.



CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DO MANDATO

O(a,s) COMPRADOR(A,ES) em caráter irrevogável, como condição do negócio, na forma do artigo 684 do Código Civil Brasileiro, desde já, nomeia(m) e constitui(em) a VENDEDORA sua bastante procuradora para o fim especial de, se necessário, perante quaisquer Repartições Públicas Federais, Estaduais e Municipais, Autarquias e Sociedades de Economia Mista ou Paraestatais, Concessionárias e Permissonárias de Serviços Públicos, enfim, perante todos os órgãos da administração direta e indireta pertinentes, para tratar de assuntos relacionados ao Loteamento e do(s) imóvel(is) objeto do presente instrumento, podendo, para tal fim, assinar quaisquer requerimentos, documentos, e tudo o mais que se fizer necessário, inclusive e principalmente, perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, requerendo o registro de eventuais alterações no Memorial de Loteamento, conforme autorizado na cláusula anterior; e mais poderes especiais para junto ao poder público municipal requerer a guia do imposto de transmissão (ITBI), ou mesmo propor a competente ação administrativa de restituição e/ou cancelamento deste mesmo tributo, podendo para tanto, assinar requerimentos, documentos e outros instrumentos, e o que mais se fizer necessário; e, especialmente perante o Cartório de Registro de Imóveis competente com o intuito de, se necessário, registrar o presente instrumento; e tomar todas as demais providências necessárias para a execução da garantia fiduciária aqui concedida, em qualquer órgão necessário para tanto; podendo substabelecer o presente mandato.

Visto do(a,s) COMPRADOR(A,ES):



COMPRADOR(A)

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA ASSOCIAÇÃO JARDINS LISBOA

A sociedade empresária empreendedora do Loteamento Fechado Jardins Lisboa, FGR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, constituiu, nos termos da Lei, uma Associação sob a denominação de "**ASSOCIAÇÃO JARDINS LISBOA**", a qual atualmente encontra-se sob administração e direção dos proprietários de imóveis integrantes do referido empreendimento, sendo esta a detentora do direito real de uso das vias de circulação, das Áreas Públicas Municipais internas e equipamentos públicos internos integrantes do citado empreendimento concedido pela Prefeitura Municipal de Goiânia-GO. Por esta razão, a mesma possui, dentre outras, a finalidade de conservar e fazer a manutenção destes bens públicos, cabendo-lhe, ainda, representar os seus associados perante os poderes públicos, bem como preservar as características urbanísticas do empreendimento de acordo com as restrições urbanísticas e condições especiais de uso do Loteamento Fechado **JARDINS LISBOA**.

Por terem adquirido imóvel integrante do Loteamento Fechado Jardins Lisboa, através do presente instrumento,



o(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** se tornam associados desta associação, podendo exercer(em) os direitos e cumprirem os deveres impostos aos associados.

O Estatuto da **ASSOCIAÇÃO JARDINS LISBOA** foi aprovado em reunião/assembleia e encontra-se registrado junto a cartório de registro da Comarca de Goiânia-GO, razão pela qual goza, conforme a legislação pertinente, de efeito "erga omnes", não podendo ser alegado por pessoa alguma desconhecimento de seus termos e disposições.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DO REGIMENTO INTERNO

A fim de assegurar a tranqüilidade no uso e gozo das instalações e dependências do **JARDINS LISBOA** definiu-se e votou-se em Assembleia Geral Extraordinária o Regimento Interno da Associação, o qual o(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** obriga(m)-se a respeitar e cumprir em todas as suas disposições.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DO FORO

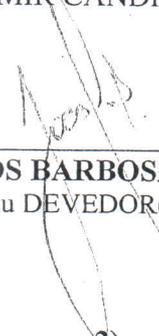
As partes do presente instrumento elegem o Foro da Comarca de Goiânia-GO como o competente para dirimir todas e quaisquer questões eventualmente originadas do presente contrato, preterindo-se qualquer outro por mais privilegiado que seja ou que venha ser, pagando a parte perdedora, ao patrono da vencedora, honorários advocatícios desde já fixados em 15% (quinze por cento) do valor da causa, tanto em fase judicial quanto extrajudicial.

E por se acharem assim justos e contratados assinam o presente instrumento, as partes, em 03 (três) vias de igual teor, forma e valia, na presença das testemunhas adiante, para que do mesmo emanem os efeitos legais.

Goiânia-GO, 23 de FEVEREIRO de 2010.



CONQUISTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADEMIR CANDIDO



JOÃO CARLOS BARBOSA DE FARIA
COMPRADOR(A) ou DEVEDOR(A) FIDUCIANTE

TESTEMUNHAS:

1) _____
Nome: _____
CPF: _____

2) _____
Nome: _____
CPF: _____



10 TABELIONATO DE NOTAS DE GOIÂNIA - GO TEIXEIRA NETO
Rua 3 esq. c/Rua 14 - Setor Oeste - Fones: (62) 3526-3777 / 3526-3755

Reconheço VERDADEIRA a assinatura de
435891 - ADEMIR CANDIDO
Pessoa por mim devidamente identificada e
Haverendo sido aposta em minha presença a Dou Fé
Goiânia/GO - 25/2/2010 Controlador - 1120484358912522010
Em Testemunho da verdade

ANTONIO DA COSTA R. NETO

CLEUSON FRANCISCO DE OLIVEIRA

o(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** se tornam associados desta associação, podendo exercer(em) os direitos e cumprir(em) os deveres impostos aos associados.

O Estatuto da **ASSOCIAÇÃO JARDINS LISBOA** foi aprovado em reunião/assembléia e encontra-se registrado junto a cartório de registro da Comarca de Goiânia-GO, razão pela qual goza, conforme a legislação pertinente, de efeito "erga omnes", não podendo ser alegado por pessoa alguma desconhecimento de seus termos e disposições.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DO REGIMENTO INTERNO

A fim de assegurar a tranqüilidade no uso e gozo das instalações e dependências do **JARDINS LISBOA** definiu-se e votou-se em Assembléia Geral Extraordinária o Regimento Interno da Associação, o qual o(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** obriga(m)-se a respeitar e cumprir em todas as suas disposições.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DO FORO

As partes do presente instrumento elegem o Foro da Comarca de Goiânia-GO como o competente para dirimir todas e quaisquer questões eventualmente originadas do presente contrato, preterindo-se qualquer outro por mais privilegiado que seja ou que venha ser, pagando a parte perdedora, ao patrono da vencedora, honorários advocatícios desde já fixados em 15% (quinze por cento) do valor da causa, tanto em fase judicial quanto extrajudicial.

E por se acharem assim justos e contratados assinam o presente instrumento, as partes, em 03 (três) vias de igual teor, forma e valia, na presença das testemunhas adiante, para que do mesmo emanem os efeitos legais.

Goiânia-GO, 23 de FEVEREIRO de 2010.

CONQUISTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADEMIR CANDIDO

JOÃO CARLOS BARBOSA DE FARIA
COMPRADOR(A) ou DEVEDOR(A) FIDUCIANTE

TESTEMUNHAS:

1) _____
Nome: _____
CPF: _____

2) _____
Nome: _____
CPF: _____

1º TABELIONATO DE NOTAS DE GOIÂNIA - GO TEIXEIRA NETO
Rua 3 esq. c/Rua 14 - Setor Oeste - Fones: (62) 3526-3777 / 3526-3755

Reconheço VERDADEIRA a assinatura de
435891 - ADEMIR CANDIDO
Pessoa por mim devidamente identificada e
Havendo sido aposta em minha presença ou Fé
Goiânia/GO - 25/2/2010 Cartório - 1120484358912522010
Em Testemunho da Verdade

ANTONIO DA COSTA R. NETO

CLEUSON FRANCISCO DE OLIVEIRA

8º Tabeionato de Notas
A. N. Nero Macedo nº 400 - Cidade Jardim
Fone: 3295-6385 - Shopping Cidade Jardim
CEP: 74423-250 - Goiânia-GO
atankardecnunes@hotmail.com
Tânia Mara Barcelos Nunes
Tabela

1º TABELIONATO DE NOTAS DE GOIÂNIA - GO TEIXEIRA NETO
Rua 3 esq. c/Rua 14 - Setor Oeste - Fones: (62) 3526-3777 / 3526-3755

Reconheço por SEMELHANÇA a assinatura de
111244 - JOAO CARLOS BARBOSA DE FARIA
análoga a de meu irmão CLEU FÉ
Goiânia/GO - 05/03/10 Cartório - 11162711244050848
Em Testemunho da Verdade

ANTONIO DA COSTA R. NETO CLEUSON FRANCISCO DE OLIVEIRA