



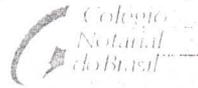
# CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas

1º Traslado



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



LIVRO 2810-N

FOLHA 001

PROCOLO 163304

001

## ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA

com financiamento imobiliário e pacto adjeto de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** e outras avenças jurídicas, nos termos da **Lei n.º 9.514/97**, na declarada forma abaixo:

Neste **QUARTO TABELIONATO DE NOTAS** da comarca de Goiânia, Capital do Estado de Goiás, instalado na Rua 4, número 515, lojas 02, 17 e 18, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (CNPJ/MF) sob o número 02.884.484/0001-04, aos treze dias do mês de novembro do ano de dois mil e seis (**13/11/2006**) em minha presença, escrevente, **FABIANA ALVES BATISTA DA SILVA**, brasileira, casada, bacharel em direito, residente e domiciliada nesta Capital, portadora da Cédula de Identidade número 32.052.387-1 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o número 194.930.728-00, estiveram presentes as partes desta escritura, que disseram estar justas e acordes sobre o que adiante se contem e declara, que se obrigam a observar e a cumprir por si, seus herdeiros ou sucessores, a saber:

### CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS PARTES DESTA 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 do Ministério da Fazenda (CNPJ/MF) sob o número 05.665.301/0001-58, com sede na Primeira Avenida, quadra 01-B, lote 17, sala 16, Cidade Vera Cruz, Aparecida de Goiânia, neste Estado, neste ato representada por seu Diretor-Presidente, **RODOLFO DAFICO BERNARDES DE OLIVEIRA**, brasileiro, casado, engenheiro civil, inscrito no CREA/GO sob o número 4.299/D, inscrito no CPF/MF sob o número 330.948.371-15, residente e domiciliado nesta Capital, que por sua vez se faz representar por seu procurador **MARCUS CRAVEIRO RESENDE**, brasileiro, casado, engenheiro civil, inscrito no CREA/GO sob o número 5618/D, portador da Cédula de Identidade número 1.500.448 SSP/GO, inscrito no CPF/MF sob o número 437.936.901-30, residente e domiciliado no município de Aparecida de Goiânia, Estado de Goiás, nos termos do Instrumento Público de Procuração lavrado nestas Notas no livro 1.784-P, às folhas 027/028 em 19/06/2006, com validade até 18/06/2007, de acordo com o Estatuto Social e Ata de Reunião da Assembléia Geral Extraordinária realizada em 06 de junho de 2003, devidamente registrados na Junta Comercial deste Estado, cujas cópias autênticas ficarão arquivadas nesta notaria, de ora avante chamada simplesmente **VENDEDORA** e, do outro lado, como outorgado comprador, **PEDRO ALVES DA COSTA**, brasileiro, solteiro, representante comercial, portador da Cédula de Identidade nº 1.389.606 2ª VIA DGPC/GO e inscrito no C.P.F./M.F. sob o nº 337.043.681-72, residente e domiciliado na Rua RI 2, Chácara 3 B, Residencial Itaipú, nesta Capital, de ora avante chamado **COMPRADOR**; 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, ao **COMPRADOR**, 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 estranhamente, os recursos financeiros destinados a serem colocados no mercado;

b) o financiamento da compra e venda realizada com os recursos dele resultantes, a cessão do crédito, se

**AUTENTICAÇÃO**

CONFIRMAÇÃO DE AUTENTICAÇÃO

13 OUT 2012

Rua 4, nº 515 Parthenon Center Goiânia-GO CEP 74.020-045 Fones: (62) 3096.9999 / 3096.9900 Fax: (62) 3225.1603

e-mail: cartorio@cartorioindioartiaga.com.br www.cartorioindioartiaga.com.br

Márcia Gonçalves Mineiro  
Escriturante e Escrevente





# CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas  
1º Traslado



LIVRO 2810-N  
FOLHA 002  
PROTÓCOLO 163304  
002

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 ao COMPRADOR;  
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 do COMPRADOR, de seguros contra os riscos de morte e invalidez permanente e de danos físicos ao imóvel, em nome e por conta do COMPRADOR; 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 COMPRADOR 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 COMPRADOR;

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 DEVEDOR, já como proprietário do imóvel objeto do financiamento, aliena em caráter fiduciário esse imóvel à VENDEDORA, assegurado ao DEVEDOR (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: **Lote de terras número 17 (dezessete), da quadra 5, com a área de 377,00 metros quadrados, sendo 13,00 metros de frente pela Rua das Tarumãs, 13,00 metros de fundos com o lote 22 e 29,00 metros pelo lado direito com o lote 16 e 29,00 metros pelo lado esquerdo com o lote 18, situado no loteamento denominado JARDINS LISBOA, nesta Capital, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição local, matriculado sob o número de ordem 153.124, conforme Certidão de Registro, emitida pelo mesmo Cartório em 08/11/2006, cuja original fica arquivada nestas Notas.**



Cartório Índio Artiaga - Nonen Center Goiânia-GO CEP 74.020-045 Fones: (62) 3096.9999 / 3096.9900 Fax: (62) 3225.1603  
e-mail: cartorio@cartorioindioartiaga.com.br www.cartorioindioartiaga.com.br





# CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas  
1º Traslado



2810-N

LIVRO

FOLHA 003

163304

PROTÓCOLO

003

## CLÁUSULA QUARTA – DA COMPRA E VENDA

Pelo presente instrumento e regular forma de direito, a **VENDEDORA** vende ao **COMPRADOR** 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 ao **COMPRADOR**, 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 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\$ 52.742,30** (cinquenta e dois mil e setecentos e quarenta e dois reais e trinta centavos), por conta de cuja importância a **VENDEDORA** declara que o valor de **R\$ 5.274,30** (cinco mil e duzentos e setenta e quatro reais e trinta centavos), será pago como sinal e princípio do negócio em 03 (três) parcelas fixas, da seguinte forma: **02 (duas) parcelas** mensais e sucessivas no valor de **R\$ 1.000,00** (um mil reais) cada uma, sendo a primeira com vencimento no dia 30/05/2006 e a outra no mesmo dia do mês subsequente; **01 (uma) parcela** no valor de **R\$ 3.274,30** (três mil e duzentos e setenta e quatro reais e trinta centavos) com vencimento para o dia 30/07/2006. O restante do preço (parte financiada), isto é, a quantia de **R\$ 47.468,00** (quarenta e sete mil e quatrocentos e sessenta e oito reais), será paga da seguinte forma: **72 (setenta e duas) parcelas** mensais e sucessivas no valor de **R\$ 701,70** (setecentos e um reais e setenta centavos) cada uma, vencíveis, a primeira no dia 30/06/2006, e as demais em igual dia dos meses subsequentes; e **06 (seis) parcelas** anuais e sucessivas no valor de **R\$ 2.637,12** (dois mil e seiscentos e trinta e sete reais e doze centavos) cada uma, sendo a primeira com vencimento no dia 30/05/2007, e as demais em igual dia e mês dos anos 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, o **COMPRADOR** obteve da **VENDEDORA** financiamento da quantia de **R\$ 47.468,00** (quarenta e sete mil e quatrocentos e sessenta e oito reais), nos termos da Lei 9.514/97, que será por ele pago, na forma, condições e prazo nesta escritura estipulados.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO – O COMPRADOR ou DEVEDOR, tendo recebido e utilizado o financiamento na aquisição do imóvel objeto do presente instrumento, reconhece dever à VENDEDORA ou CREDORA a quantia correspondente 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 concedido, mediante pagamentos em prestações mensais e sucessivas, nos valores, nas**



Rua 4 nº515 Parthenon Center Goiânia-GO CEP 74.020-045 Fones: (62) 3096.9999 / 3096.9900 Fax: (62) 3225.1603  
e-mail: cartorio@cartorioindioartiaga.com.br www.cartorioindioartiaga.com.br

