



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



LIVRO 4603-N

FOLHA 040

PROTOCOLO 0021208

1º Traslado



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:

Aos nove dias do mês de agosto do ano de dois mil e doze (09/08/2012), no **CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA** 4º Tabelionato de Notas da Comarca de Goiânia, Capital do Estado de Goiás, República Federativa do Brasil, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 02.884.484/0001-04, instalado na Rua 9 esquina com a Rua João de Abreu, nº 1.155, Sala 01, Edifício Aton Business Style, Setor Oeste, nesta Capital, perante mim, **ADRIANO DE ARTIAGA**, Tabelião Substituto, brasileiro, casado, notário e bacharel em direito, domiciliado nesta cidade, onde reside, portador da Cédula de Identidade número 597.710-SSP/GO, inscrito no CPF/MF sob o número 260.777.951-00, estiveram presentes as partes deste contrato que disseram estar justas e contratadas sobre o que adiante se contém e declara, 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 ato representada por seus bastantes procuradores **ADONIRAM GOMES MAGALHÃES**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade Profissional nº 38891-D-CREA/RJ e inscrito no C.P.F./M.F. sob o nº 596.403.327-04; e, **LEONARDO SAMPAIO SANTANA SILVA**, brasileiro, casado, advogado, portador da Cédula de Identidade nº 4.067.198-DGPC-GO e inscrito no C.P.F./M.F. sob o nº 002.233.041-07, ambos domiciliados em Aparecida de Goiânia, deste Estado, nos termos do Instrumento Público de Procuração lavrado nestas Notas no livro 2.272-P, às folhas 032/035 em 19/07/2012, **com validade até 31/12/2012**, de ora avante chamada **VENDEDORA**, simplesmente; do outro lado, como outorgados compradores, **ALESSANDRO LIMA SILVA**, brasileiro, comerciante, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 02.566.128.338-DETRAN/GO, na qual consta o número da Cédula de Identidade 3.765.393-DGPC/GO, inscrito no CPF/MF nº 872.746.201-34 e sua mulher, **CLENIA DELFINA MARIA DE OLIVEIRA LIMA**, brasileira, comerciante, portadora da Carteira Nacional de Habilitação nº 02.525.125.209-DETRAN/GO, na qual consta o número da Cédula de Identidade 3.730.588-DGPC/GO, inscrita no CPF/MF nº 818.230.881-04, casados entre si pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na Rua 10-C, quadra 94, lote 13, Setor Garavelo, na cidade de Aparecida de Goiânia, Estado de Goiás, 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



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

Labelionato de No

LIVRO 4603-N
FOLHA 041
PROTOCOLO 00212080

1º Traslado



002

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, 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, alienam em caráter fiduciário esse imóvel à **VENDEDORA**, assegurados 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: Lote de terras número **13 (treze)**, da quadra **Q-17**, com a área de **377,00** metros quadrados, sendo 13,00 metros de frente pela Rua das Figueiras, 13,00 metros de fundos com o lote 08;



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO 4603-N

FOLHA 042 ^A

PROTOCOLO 00212080

1º Traslado



003

29,00 metros pelo lado direito com o lote 12 e 29,00 metros pelo lado esquerdo com o lote 14, 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 Negativa de Ônus do Imóvel, emitida pelo mesmo Cartório em 03 de Agosto de 2012, 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 estes se obrigam 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 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\$ 74.646,00** (setenta e quatro mil e seiscentos e quarenta e seis reais), por conta de cuja importância a **VENDEDORA** declara que o valor de **R\$ 1.600,00** (um mil e seiscentos reais), será pago como sinal e princípio do negócio em **01 (uma)** parcela, com vencimento datado para o dia 09/10/2009, e o restante do preço (parte financiada), isto é, a quantia de **R\$ 73.046,00** (setenta e três mil e quarenta e seis reais), será paga da seguinte forma: **a) 04 (quatro)** parcelas fixas, a título de sinal, no valor de **R\$ 1.466,15** (um mil e quatrocentos e sessenta e seis reais e quinze centavos), cada uma, vencíveis, a primeira em 06/11/2009, e as demais em igual dia dos meses subsequente; **b) 96 (noventa e seis)** parcelas, mensais e sucessivas, no valor de **R\$ 1.065,49** (um mil e sessenta e cinco reais e quarenta e nove centavos), cada uma, vencíveis, a primeira no dia 06/11/2009, e as demais em igual dia dos meses subsequentes. Todas as parcelas da parte financiada, com exceção das parcelas descritas na letra "a", 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\$ 73.046,00** (setenta e três mil e quarenta e seis reais), 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



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas

Colegio Notarial
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

LIVRO 4603-N

FOLHA 077

PROTOCOLO 00212080

038

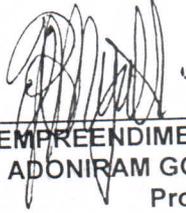
1º Traslado

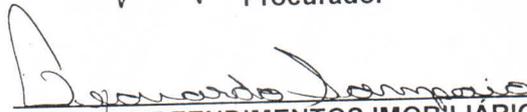


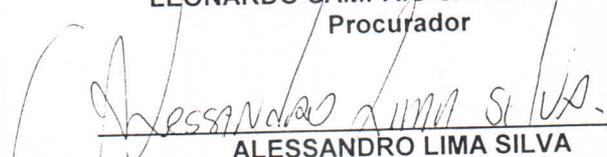
Declaro, sob pena de responsabilidade, que será emitida a Declaração Sobre Operação Imobiliária (DOI), no prazo legal, de que trata a Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal nº 1.112, de 28/12/2010, publicada no DOU em 30/12/2010.

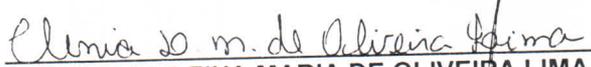
Foram dispensadas as testemunhas de acordo com o que permite o Código Civil Brasileiro, artigo 215, parágrafo 5º, da Lei 10.406 do Código Civil Brasileiro.

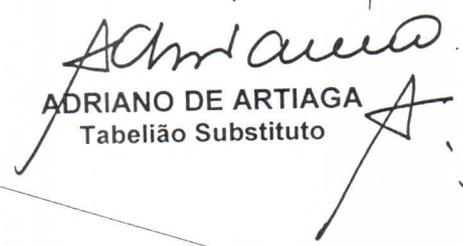
E por se acharem assim justos e contratados, pediram-me que lhes reduzisse a escrito a sua vontade aqui manifesta, na forma desta escritura, o qual após lida por mim e pelas partes, foi aceita em todos os seus termos. A assinatura da outorgante, a seu pedido, foi colhida mediante diligência. **Eu,**^{ADA}....., Tabelião Substituto, a escrevi, dou fé e assino. Custos de lavratura: R\$ 1.318,91; Taxa Judiciária: R\$ 26,91, paga conforme guia de recolhimento expedida pelo Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, emitida via rede mundial de computadores (internet), na data seguinte a lavratura deste ato.


FGR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
ADONIRAM GOMES MAGALHAES
Procurador


FGR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
LEONARDO SAMPAIO SANTANA SILVA
Procurador


ALESSANDRO LIMA SILVA
Outorgado


CLENIA DELFINA MARIA DE OLIVEIRA LIMA
Outorgada


ADRIANO DE ARTIAGA
Tabelião Substituto

