



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO

4334-N

FOLHA

072

PROTOCOLO

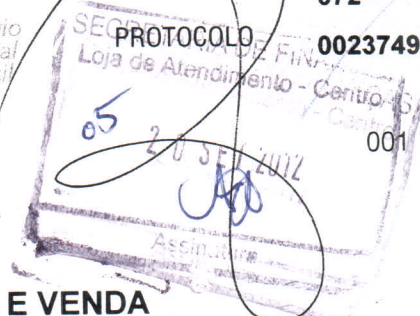
00237491

1º Traslado



Colégio Notarial do Brasil

Artai Cavalcante de Assunção
Escritor



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 trinta dias do mês de setembro do ano de dois mil e onze (**30/09/2011**), 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 à Rua 9 esquina com a Rua João de Abreu, nº 1.155, Sala 01, Edifício Aton Business Style, Setor Oeste, perante mim, Delma Messias Ribeiro Maia Silva, brasileira, casada, notária, portadora da cédula de identidade número 4.003.282-2ªVIA-DGPC-GO, inscrita no CPF/MF sob o número 372.253.832-72, residente e domiciliada nesta Capital, Escrevente Autorizada pelo Tabelião, 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 DESTES 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 2.173-P, às folhas 022/025 em 21/07/2011, com validade até 31/12/2011, de ora avante chamada **VENDEDORA**, simplesmente; do outro lado, como outorgado **comprador**, **ABNEL EMÍDIO CARVALHO**, brasileiro, separado judicialmente, bancário, portador da Cédula de Identidade Profissional nº 27.613-OAB-GO onde consta o número da Cédula de Identidade R.G. 1.791.074-SSP-GO e inscrito no C.P.F./M.F. sob o nº 435.258.221-20, residente e domiciliado na Rua 1026, número 138, Apartamento 802, Residencial Catedral, Setor Pedro Ludovico, 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 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



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas

1º Traslado



2º Tabelionato de Notas
Rua João de Abreu nº 161 Setor Oeste
Goiânia - Goiás

20 SET. 2012
Compare com o original.
dout. fé.
Ariail Cavalcante de Assunção
Juiz de Direito



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO

4334-N

FOLHA

073

PROTOCOLO

00237491

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 **5 (cinco)**, da quadra **Q-15**, com a área de **389,00** metros quadrados, sendo D=13,00 metros de frente pela **Rua das Figueiras**, D=13,83 metros de fundos com o lote 14; 29,00 metros pelo lado direito com o lote 4 e 29,00 metros pelo lado esquerdo com o lote 6, 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 29/09/2011, que fica original arquivada nestas Notas.



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

1º Traslado



2º Tabelionato de Notas
Rua João de Abreu, 1155, Setor Oeste, Goiânia, Goiás
20/SET. 2012
Conte com o original.
dout. fé.
Ar. al. Cavalcante de Assunção
Escritor

Colégio Notarial do Brasil



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\$ 56.405,00** (cinquenta e seis mil e quatrocentos e cinco reais), por conta de cuja importância a **VENDEDORA** declara que o valor de **R\$ 52.149,58** (cinquenta e dois mil e cento e quarenta e nove reais e cinquenta e oito centavos), foi pago da seguinte forma: o valor de **R\$ 5.640,50** (cinco mil e seiscentos e quarenta reais e cinquenta centavos), a título de sinal e principio do negocio e o valor de **R\$ 46.509,08** (quarenta e seis mil e quinhentos e nove reais e oito centavos) referente as parcelas recebidas desde 12/09/2007 devidamente corrigidas, e o restante do preço (parte financiada), isto é, a quantia atualizada de **R\$ 40.611,95** (quarenta mil e seiscentos e onze reais e noventa e cinco centavos), será paga em **47 (quarenta e sete)** parcelas, mensais e sucessivas, no valor de **R\$ 1.062,97** (um mil e sessenta e dois reais e noventa e sete centavos), cada uma, vencíveis, a primeira no dia 25/09/2011, e as demais em igual dia dos meses subseqüentes. 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\$ 40.611,95** (quarenta mil e seiscentos e onze reais e noventa e cinco centavos), 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 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



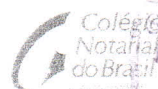
CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas

1º Traslado



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



Colégio
Notarial
do Brasil

PROTÓCOLO
Loja de Atendimento - Centro

LIVRO 4334-N

FOLHA 108

00237491

037

20 SET 2012
Assinatura

pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), objeto de Certidão Conjunta PGFN/RFB. Esta certidão é válida para as finalidades previstas no art. 47 da Lei nº 8,212 de 24 de julho de 1991, exceto para:

- averbação de obra de construção civil no Registro de Imóveis;
- redução de capital social, transferência de controle de cotas de sociedade limitada e cisão parcial ou transformação de entidade ou de sociedade empresária simples;
- baixa de firma individual ou de empresário, conforme definido pelo art.931 da Lei nº 10.406, de 10 de Janeiro de 2002 - Código Civil, extinção de entidade ou sociedade empresária ou simples.

A aceitação desta certidão está condicionada à finalidade para a qual foi emitida e à verificação de sua autenticidade na Internet, no endereço <<http://www.receita.fazenda.gov.br>>.

Certidão emitida com base na Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 01, de 20 de janeiro de 2010.

Emitida em 18/07/2011.

Válida até 14/01/2012.

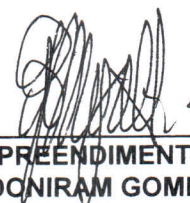
Certidão emitida gratuitamente.

Atenção:qualquer rasura ou emenda invalidará este documento. "

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.

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,, Escrevente, a escrevi, dou fé e assino. Custos de lavratura: R\$ 1.092,35; Taxa Judiciária: R\$ 25,63, 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

2º Tabelionato de Notas
João de Abreu nº 157 Setor Oeste
Goiânia - Goiás





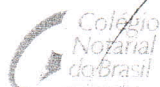
CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas

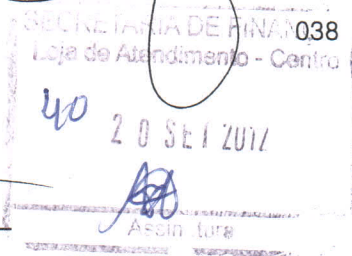
1º Traslado



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



LIVRO 4334-N
FOLHA 109
PROTOCOLO 00237491



ABNEL EMIDIO CARVALHO
Outorgado

Delma Messias Ribeiro Maia Silva
Escrevente

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE GOIÁS - COMARCA DA CAPITAL

Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia

Protocolo: 479612 - Livro: 1T - Folha: 137V

Atos Praticados

R1 - 227.081 - Compra e Venda

R2 - 227.081 - Alienação Fiduciária

Em 22/02/2012 O Suboficial
Emol: 807,60 Tx.Jud: 9,64
FUNDESP: 80,76 Total: 898,00

REG DE IMÓV. DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO

Maria Schlag Durães

Sub-Oficial



2º Tabelionato de Notas

Rua João de Abreu nº 151 - Setor Oeste
Goiânia - GO



20 SET. 2012



Confere com o original
do fe.

Artal Cavalcante de Assunção
Escrevente