



*Escritura Pública de Compra e Venda com Pacto Adjetivo de Hipoteca*



Saibam quantos esta pública escritura virem que, aos quinze dias do mês de setembro do ano de dois mil e quatro (15/09/2004), nesta cidade de Goiânia, Termo e Comarca de igual nome, Capital do Estado de Goiás, em cartório, perante mim, Célio Gonçalves de Sousa, escrevente, compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber: de um lado, como outorgante vendedora, **FVH Participações Limitada**, pessoa jurídica de direito privado, com sede à Avenida Ibirapuera, número 2907, conjunto 505, São Paulo - SP, inscrita no C.N.P.J/MF. sob o número 06.278.129/0001-42, neste ato devidamente representada por sua bastante procuradora, Sra. Sebastiana Maria Liz Wawelberg, brasileira, casada, empresária, portadora da cédula de identidade nº 8.489.097-6 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 665.942.198-04, com endereço comercial na Rua Henrique Monteiro, 234, Conjunto 33, São Paulo - São Paulo, nos termos do instrumento lavrado no livro 4079, folhas 242, em data de 14.09.2004, no 19º Tabelionato de Notas da cidade de São Paulo - SP, cuja cópia fica arquivada nestas Notas; e, de outro lado, como outorgada compradora, **Mercúrio Empreendimentos e Participações Limitada**, pessoa jurídica de direito privado, com sede à Avenida T- 9, número 1.423, Setor Bueno, Goiânia - GO, inscrita no C.N.P.J/MF. sob o número 06.017.828/0001-39, representada pelo Sr. Paulo Roberto da Costa, casado, empresário, portador da cédula de identidade nº 201.516-SSP-GO, e inscrito no CPF/MF sob o nº 061.048.941-00; Sra. Elizabeth Cristina da Costa, separada judicialmente, psicóloga, portadora da cédula de identidade nº 459.290-SSP-GO e inscrita no CPF/MF sob o nº 167.556.501-53; Sr. Antônio Fernando de Oliveira Maia, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade nº 3915/D - CREA/GO, e inscrito no CPF/MF sob o nº 285.559.701-30; e, pelo Sr. Marcelo Martins Borba, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade nº 962.032 - SSP/GO e inscrito no CPF/MF sob o nº 282.383.891-00, todos brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, tudo nos termo do Contrato Social arquivado nestas Notas, em sua Cláusula Quarta, Parágrafo Primeiro, cuja cópia fica arquivada nestas Notas; as presentes pessoas reconhecidas como as próprias por mim, mediante os documentos pessoais exibidos, do que dou fé. Então, pela vendedora me foi dito: **A)** - que, é senhora e legítima possuidora, completamente livre e desembaraçado de quaisquer dívidas, dúvidas e ônus reais, inclusive hipoteca, ainda que legais, impostos e taxas em atraso ou outros encargos, com exceção das ações mencionadas no item H, do imóvel consistente na **Quadra 2.1 (dois ponto um)**, do loteamento de parte do "**Setor Norte Ferroviário**", nesta Capital, denominado "Projeto de Urbanização de Loteamento (Terminal Rodoviário de Goiânia), localizado na Avenida Goiás/Norte e Avenida Contorno, contendo a área total de 68.846,74 m2 (sessenta e oito mil, oitocentos e quarenta e seis virgula setenta e quatro metros quadrados), sendo: 135,986 metros mais, 244,406 metros mais, 71,85 metros de frente pela Avenida Goiás/Norte; 56,077 metros de chanfro; 231,183 metros pelo lado esquerdo com a mesma avenida; e, 101,025 metros, mais 115, 286 metros, mais 63,793 metros mais, 97,597 metros, mais 113,733 metros de fundos pela Avenida Contorno, estando o imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Goiânia - GO, sob o nº 404.041.0356.000-0, tendo-lhe sido atribuído o valor venal para o corrente exercício de R\$ 6.758.411,53, e foi adquirido pela outorgante vendedora, pelo valor de R\$ 4.578.234,18, conforme notícia o R-5, da matrícula **40.088**, Cartório de Registro de Imóveis da **2ª Circunscrição** desta Capital. **B)** - Que esta venda é feita mediante preço certo e ajustado de **R\$ 12.825.741,40 (doze milhões, oitocentos e vinte e**

CÓPIA  
PARA  
ARQUIVO

3º TABEL  
Com  
ESCRIT  
GOLMIA

CAPES  
22.09  
2010

cinco mil, setecentos e quarenta e um reais e quarenta centavos), importância essa que a outorgante vendeadora recebe neste ato da outorgada compradora a quantia de R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais), satisfeita da seguinte forma: 1) R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), pelo cheque nº 000362, conta corrente 178773000-2, agência 220, do Banco Sudameris; 2) - R\$ 90.000,00 (noventa mil reais), pelo cheque nº 007491, conta 005252, agência 2137, Banco Bradesco; 3) - R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), pelo cheque nº 014562, conta 0703072-3, agência 444, do Banco Real; e, R\$ 350.000,00 (trezentos mil reais), pelo cheque nº 003467, conta 110171-5, agência 0374, do Unibanco; a qual a compradora contou e achou certo, dando a outorgante vendeadora a mais ampla e geral quitação de paga e satisfeita, restando um saldo devedor remanescente de R\$ 12.125.741,40 (doze milhões, cento e vinte e cinco mil, setecentos e quarenta e um reais e quarenta centavos), a ser satisfeito da seguinte forma: 24 (vinte e quatro) parcelas mensais e sucessivas representadas por Notas Promissórias, numeradas de 01/24 a 24/24, com os seguintes valores e vencimentos: a primeira no valor de R\$ 522.344,99 (quinhentos e vinte e dois mil, trezentos e quarenta e quatro reais e noventa e nove centavos); a segunda no valor de R\$ 111.806,64 (cento e onze mil, oitocentos e seis reais e sessenta e quatro centavos); e, as 22 (vinte e duas) parcelas restantes, no valor de R\$ 522.344,99 (quinhentos e vinte e dois mil, trezentos e quarenta e quatro reais e noventa e nove centavos), vencendo-se a primeira no dia 30 de janeiro de 2005, e as demais nos mesmos dias e meses subsequentes, até final do pagamento; C) - que, pela presente escritura e da cláusula constitui, nos melhores termos de direito, a outorgante vendeadora, cede e transfere, como de fato cedido e transferido tem, na pessoa da outorgada compradora, toda posse, ação, domínio e direitos que sobre o imóvel tinha e vinha exercendo, para que, assim, a compradora dele use, goze e livremente disponha como seu que é e fica sendo de hoje em diante, prometendo por si, seus herdeiros e sucessores, fazer esta venda para sempre boa, firme e valiosa e a responder pela evicção de direito, se for chamada à autoria, autorizando o Registro de Imóveis competente a proceder todas e quaisquer averbações necessárias ao registro do presente título. D) - Em seguida, pela outorgada compradora, na forma representada, me foi dito que aceita a presente escritura em todos seus expressos termos, tal como nela se contém e declara e que por esta e na melhor forma de direito se reconhece e confessa devedora à outorgante vendeadora da importância de R\$ 12.125.741,40 (doze milhões, cento e vinte e cinco mil, setecentos e quarenta e um reais e quarenta centavos), acima referida, pelo saldo do preço do imóvel adquirido, a qual se obriga pagar dentro do prazo e nas condições estabelecidas acima, dando em garantia do débito ora confessado, à outorgante vendeadora, em primeira, única e especial hipoteca, o imóvel supra descrito e que por esta escritura foi adquirido à mesma outorgante vendeadora; E) Que, as parcelas acima mencionadas serão corrigidas pelo Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas- IGP-M/FGV, incidente, "pro rata dies", desde a presente data até a data de efetivo pagamento de cada parcela. Em caso de atraso no pagamento de quaisquer das parcelas acima referidas, a compradora incorrerá em juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, incidentes, "pro rata dies", desde o vencimento da parcela em atraso até a data de seu efetivo pagamento, sem prejuízo da aplicação da correção monetária na forma acima estabelecida e sem prejuízo do disposto no item B, supra. F) - A falta de pagamento tempestivo de qualquer das parcelas do preço acarretará o vencimento antecipado das demais parcelas ajustadas, nos termos do artigo 1425, III, do Código Civil. As parcelas serão também representadas por Notas Promissórias, emitidas pela compradora, com valores e vencimentos idênticos aos retro discriminados. G) - Caso a compradora venha a alienar o imóvel, o saldo do preço ainda em aberto, vencer-se-á antecipadamente. H) - A compradora

**PEDRO LUDOVICO TEIXEIRA NETO**

Tabelião Designado

LIVRO: 0819 FOLHAS: 144 / 146 Prot: 005684 1º Traslado

CÓPIA  
PARA  
ARQUIVOTABELIÃO DE  
Goiânia - Goiás  
2006  
Página 003

declara estar ciente da existência de ações judiciais em curso perante as 2ª e 3ª Varas da Comarca de Goiânia, promovidas pela Taveri Participações e Serviços Ltda., discutindo a validade da aplicação de alíquota progressiva na cobrança do IPTU do imóvel ora transacionado e aceita, ela compradora, que a vendedora prossiga nas ações, sob a condição de que ela vendedora assumira todos os ônus dessas ações, respondendo pelo pagamento dos tributos discutidos, com os respectivos acréscimos, bem como por todas as custas judiciais, honorários de advogados, perícias, etc. **I**) - A vendedora, de sua parte, declara aceitar essa condição e assume integral responsabilidade pelo pagamento dos tributos discutidos e respectivos acréscimos, bem como pelos custos das ações como retro especificados. **J**) - Em garantia do cumprimento dessa obrigação ora assumida, a vendedora autoriza a retenção, pela compradora, das 03 (três) últimas parcelas do preço, quais sejam as parcelas que irão se vencer em outubro, novembro e dezembro de 2006, cada uma delas no valor de R\$ 522.344,99 (quinhentos e vinte e dois mil, trezentos e quarenta e quatro reais e noventa e nove centavos). **L**) - As parcelas serão pagas à vendedora quando as ações já tiverem sido encerradas e extintas e o pagamento dos tributos, encargos e despesas processuais tiverem sido comprovadamente feitos pela vendedora. **M**) - À vendedora, por outro lado, fica assegurado o direito de executar as parcelas, caso verificadas as condições ora estabelecidas, e de tanto notificada, a compradora deixe de quitar as parcelas, devidamente corrigidas até a data do efetivo pagamento. **N**) - Caso essas ações judiciais não estejam definitivamente encerradas por ocasião do vencimento da antepenúltima parcela do preço, que ocorrerá no dia 30 de outubro de 2006, além de reter o pagamento das três últimas parcelas, como retro pactuado, a compradora poderá substituir a hipoteca ora instituída por fiança de seus diretores, desde que comprovem a existência de patrimônio pessoal que garanta suficientemente o débito afiançado, ou instituição de hipoteca sobre outro imóvel, de valor compatível como débito afiançado, liberando o imóvel objeto desta transação da hipoteca aqui instituída; **O**) - Correrão por conta exclusiva da compradora todas as despesas com a presente e as decorrentes do registro e liberação da hipoteca ora constituída. **P**) - A hipoteca ora tratada será objeto de execução nas seguintes hipóteses: a) - se a garantia representada pela hipoteca do imóvel especificado acima não for registrada em primeiro grau em favor da vendedora; b) - caso a compradora falte ao pontual pagamento da dívida e seus encargos, acréscimos e/ou consectários. c) se a compradora, sem o consentimento escrito e expresso da vendedora, alienar no todo ou parte o imóvel oferecido em garantia, ou sobre o mesmo constituir novas hipotecas ou outro ônus; d) - nos demais casos previstos na legislação. A compradora poderá dar baixa nesta hipoteca mediante apresentação de quitação do preço, outorgada pela vendedora, ou comprovação da ocorrência da condição estabelecida nos itens M e seguintes, acima. **Q**) - Esta hipoteca deverá ser registrada no Cartório de registro de Imóveis juntamente com o registro da compra e venda. **Q-1**) - Pela outorgante vendedora me foi dito, finalmente, que as dimensões do imóvel são em caráter secundário, meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, absolutamente irrelevantes para o instrumento, consagrando os contratantes o negócio como se "*Ad corpus*", ou seja, do imóvel como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, seja elas quais forem. Por conseqüência a outorgada compradora declara expressamente concordar que se eventualmente encontrar área inferior a enunciada neste instrumento, ainda que a diferença exceda a 1/20 (um vinte avos), não poderá exigir complemento da área, reclamar a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço; **R**) - A outorgante vendedora, exibiu-me as seguintes certidões exigidas por lei: Certidão de Débito Inscrito em Dívida Ativa - Negativa, Pessoa Jurídica, sob o nº 1437522, expedida via Internet pela Secretaria da Fazenda do Estado de Goiás,

# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado de Goiás Comarca de Goiânia

## 3º TABELIONATO DE NOTAS

Rua 7 nº 362 - Setor Central - Edifício Britânia - Térreo - Telefone: 223-2471

### PEDRO LUDOVICO TEIXEIRA NETO

Tabelião Designado



LIVRO: 0819 FOLHAS: 144/147 Prot: 005684 1º Traslado **Cópia para Arquivo** Página 004

TABELIONATO DE NOTAS  
Célio Gonçalves de Sousa  
ESCREVENTE  
GOIÂNIA - GOIÁS

em 15.09.04, com validade por 30 dias; Certidão Negativa de Débito, nº 19177204-2100405, expedida via Internet pela Previdência Social, em 14.09.2004, com validade até 13.12.2004; Certidão Negativa de Débitos de Tributos e Contribuições Federais, sob Código de controle de certidão nº 508B.FCD5.642F.C653, expedida via Internet pela Secretaria da Receita Federal, em 15.09.04, com validade até 15.03.2005; Certidão Quanto à Dívida Ativa da União - Negativa, Código de controle de certidão nº B63B.D550.8B07.2BA8, expedida via Internet pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, em 15.09.2004, com validade por 30 dias; e, a Certidão de Registro de Imóveis, constando não haver nenhum ônus, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis da 2ª zona desta Capital, em data de 19.08.2004, com validade por 30 dias, as quais serão anexadas ao traslado desta escritura. S) - A outorgante vendedora e a outorgada compradora, declaram, mais, expressamente para os fins e efeitos do disposto na Lei Federal nº 7.433, de 18.12.1985, sob responsabilidade civil e penal, que não há contra as mesmas, nenhum feito ajuizado por ações reais ou pessoais reipersecutórias que envolvam o imóvel ora alienado, exceto as retro-mencionadas, exibindo a certidão de propriedade, onde não consta o gravame de nenhum ônus, junto ao Registro de Imóveis da 2ª zona desta Capital, datada de 19.08.2004, a qual fica cópia arquivada nestas Notas, tendo a outorgada compradora recebido da outorgante vendedora a certidão supra mencionada, que considerou boa, aceitando a outorgante vendedora a hipoteca constituída pela forma supra declarada, dispensando a compradora a certidão de feitos ajuizados. Pela outorgada compradora me foi dito que aceita esta escritura nos expressos termos em que está redigida e que tem conhecimento da Lei 7.433, de 18/12/1985 e regulamentada pelo Decreto nº 93.240, de 09/09/1.986, dispensando, neste ato, a apresentação da certidão negativa de tributos municipais. O imposto de transmissão de bens imóveis devido pela presente escritura será pago pela própria outorgada compradora em tempo hábil e apresentado no ato do registro desta, de conformidade com o que estabelece o artigo 1.245 do Código Civil Brasileiro e como sentença o Acórdão do Superior Tribunal de Justiça, Recurso Especial nº 12.546-0, publicado no Diário da Justiça da União em 30/11/1.992. Foi emitida a Declaração sobre Operação Imobiliária. De tudo dou fé. Assim contratados, me pediram lhes lavrasse a presente escritura, a qual, feita, lhes sendo lida, aceitaram, outorgaram e assinam, do que dou fé. Eu, Célio Gonçalves de Sousa, escrevente, a digitei. Eu, Pedro Ludovico Teixeira Neto, 3º tabelião designado a fiz digitar, conferi, subscrevi, dou fé e assino. (a) Pedro Ludovico Teixeira Neto. (a.a) (p.p.) Sebastiana Maria Liz Wawelberg, Paulo Roberto da Costa, Elizabeth Cristina da Costa, Antônio Fernando de Oliveira Maia, Marcelo Martins Borba. Nada mais. Traslada em seguida. De tudo dou fé. Eu Célio Gonçalves de Sousa, escrevente juramentado, a digitei, conferi, dou fé e assino em público e raso.

Emolumentos : R\$ 1.600,00

Taxa Judiciária: R\$ 166,05

Em testemunho \_\_\_\_\_ da verdade.

Célio Gonçalves de Sousa  
escrevente

CAPITAL DE GOIÁS  
TABELIONATO DE NOTAS  
Célio Gonçalves de Sousa  
ESCREVENTE  
GOIÂNIA - GOIÁS

TABELIONATO DE NOTAS  
Célio Gonçalves de Sousa  
ESCREVENTE  
GOIÂNIA - GOIÁS