



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas

29 ABR 2011

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Colégio Notarial do Brasil

LIVRO 4170-N

FOLHA 116

PROTOCOLO 00229036

1º Traslado

001



ESCRITURA PÚBLICA DE CESSÃO DE DIREITOS SOBRE INSTRUMENTO PÚBLICO DE COMPRA E VENDA COM CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, na forma abaixo declarada:

Aos vinte e um dias do mês de março do ano de dois mil e onze (21/03/2011), 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 - DOS CONTRATANTES

Como outorgantes cedentes, de um lado, **VALÉRIA CHRISTINA DE REZENDE FÉRES**, brasileira, servidora pública federal, portadora da Cédula de Identidade nº 1.595.896-2ªVIA-SSP-GO, inscrita no CPF/MF nº 09.402.521-04 e seu marido, **SÉRGIO VILELA FÉRES**, brasileiro, servidor público municipal, portador da Cédula de Identidade nº 1.660.484-2ªVIA-SSP-GO, inscrito no CPF/MF nº 485.238.101-10, casados entre si pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na Rua T 64, número 46, Apto. 903, Setor Bela Vista, nesta Capital, aqui chamados **CEDENTES**; como outorgada cessionária, do outro lado, a pessoa jurídica de direito privado com a denominação social de **NOSSO LAR IMÓVEIS LTDA**, com sede e foro à Avenida T 2, número 2.507, quadra 07, lote 03, Sala 209, Setor Bueno, Goiânia - Goiás, devidamente inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica - **CNPJ** sob o número 04.327.484/0001-39, neste ato representada por seu sócio e administrador, **FLAVIO SEBASTIAO DE CARVALHO**, brasileiro, casado, corretor de imóveis, portador da Carteira Cédula de Identidade Profissional nº 5.726-CRECI, Cédula de Identidade R.G. nº 1.327.910-SSP-GO inscrito no CPF/MF nº 323.525.901-59, residente e domiciliado na Avenida T-02, com T-41, número 2.507, Sala 209, Setor Bueno, nesta Capital, tudo de conformidade com o seu Contrato Social e Alterações devidamente registrados na Junta Comercial do Estado de Goiás - JUCEG, que ficam cópias autênticas arquivadas nesta Serventia, aqui chamada **CESSIONÁRIA** ou **FIDUCIANTE**, ainda, como **INTERVENIENTE** ou **FIDUCIÁRIA**, a sociedade de direito privado sob a razão social de **FGR URBANISMO S/A**, atual denominação social da FGR CONSTRUTORA S/A, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ), do Ministério da Fazenda sob o número 02.171.304/0001-47, com sede na Primeira Avenida, quadra 1-B, lote 17, Cidade Empresarial, no Bairro Cidade Vera Cruz, no município de Aparecida de Goiânia, Estado de Goiás, neste ato representada por seus bastante 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 2.121-P, às folhas 071/074 em 27/12/2010, com validade até 31/07/2011, os presentes conhecidos entre si e reconhecidos como os próprios de que trato, de cujas identidades e capacidade jurídica, à vista dos seus documentos pessoais, dou fé.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO IMÓVEL OBJETO DESTES CONTRATOS

REGISTRO DE IMÓVEIS
CIRCUNSCRIÇÃO
Bel. Wandenmarck de Artiaga V. Monsenegro
Oficial Substituto
Rua 07, nº 155 - Centro - Goiânia - GO - Fone: 3236-2519

S. E. F.
Agência Serpente
PLS
Responsável



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



Colégio
Notarial
do Brasil

LIVRO 4170-N
FOLHA 117
PROTOCOLO 00229036

1º Traslado



002

Os **CEDENTES** são legítimos senhores e possuidores do direito de compra do imóvel a seguir descrito e caracterizado: Um lote de terras de número **09 (nove)**, da quadra **13(ZM-BD)** sito à Rua dos Salgueiros, no loteamento (Parcelamento) caracterizado com Núcleo Residencial Fechado denominado "**JARDINS VALÊNCIA**", nesta Capital, com a área total de 410,28 metros quadrados, medindo: frente D=14,00 metros pela Rua dos Salgueiros; fundos D=14,30 metros com o lote 12; lado direito 29,00 metros com o lote 08; lado esquerdo 29,00 metros com o lote 10, havido conforme **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**, tomada nestas mesmas Notas, lavrada no livro 3.657-N, às folhas 176/203, no dia 19/08/2009, devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis da **4ª Circunscrição** local, matriculada sob o número de ordem **69.035**, conforme Certidão Matrícula do Imóvel, emitida pelo mesmo Cartório em 10/03/2011, que fica original arquivada nestas Notas.

CLÁUSULA TERCEIRA - DA CESSÃO DE DIREITOS DA COMPRA E VENDA AQUI CONTRATADA

Pelo presente instrumento e regular forma de direito, os **CEDENTES** cedem e transferem, como de fato cedidos e transferidos têm à **CESSIONÁRIA** ou **FIDUCIANTE**, todos os seus direitos de compra do imóvel identificado na cláusula anterior, pelo preço e nas condições adiante enunciadas, que esta se obriga a pagar no prazo e nas condições adiante convencionadas, declarando aqueles, expressamente, que o imóvel se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, **EXCETO A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA ACIMA REFERIDA** e, sob responsabilidade civil e criminal, que desconhecem a existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, a ele relativas ou de outros ônus reais sobre ele incidente.

CLÁUSULA QUARTA - DO PREÇO DA CESSÃO DE DIREITOS E DO SALDO DEVEDOR DO FINANCIAMENTO CONTRATADO

A **CESSIONÁRIA** pagará pelo imóvel objeto do presente instrumento, o valor total de **R\$ 130.000,00** (cento e trinta mil reais), da seguinte forma:

- a) aos **CEDENTES**, o preço ajustado de **R\$ 40.554,44** (quarenta mil e quinhentos e cinquenta e quatro reais e quarenta e quatro centavos), como sendo o valor desta Cessão e Transferência de Direitos, que estes declaram ter recebido em moeda corrente nacional, da qual lhes dá plena, geral e irrevogável quitação de pago e satisfeito.
- b) O valor do saldo devedor atualizado, isto é, a quantia de **R\$ 89.445,56** (oitenta e nove mil e quatrocentos e quarenta e cinco reais e cinquenta e seis centavos), à **CREDORA, FGR URBANISMO S/A**, em **83 (oitenta e três)** parcelas, assim distribuídas: **a) - 76 (setenta e seis)** parcelas, mensais e sucessivas, no valor de **R\$ 1.138,99** (um mil e cento e trinta e oito reais e noventa e nove centavos), cada uma, vencíveis, a primeira no dia 10/04/2011 e as demais em igual dia dos meses subsequentes; **b) - 07 (sete)** parcelas, anuais e sucessivas, no valor de **R\$ 5.638,88** (cinco mil e seiscentos e trinta e oito reais e oitenta e oito centavos), cada uma, vencíveis, a primeira no dia 15/07/2011 e as demais em igual dia e mês dos anos subsequentes. Todas as parcelas estão com juros de **0,94% ao mês**, já inclusos, e ficarão sujeitas ao reajuste mensal pelo **IGPM**, tomando-se como base o mês de **março de 2.011**.

CLÁUSULA QUINTA - DA ASSUNÇÃO DA DÍVIDA

A **CESSIONÁRIA** declara-se conhecedora de todas as condições, cláusulas e expressos termos da



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas

1º Traslado



LIVRO 4170-N
FOLHA 118
PROTOCOLO 00229036

003

Escritura mencionada na CLÁUSULA SEGUNDA acima, como se aqui estivessem transcritos, a ela submetendo-se integralmente, para fins de direito, cujo saldo devedor nesta data reconhece e aceita, para o fim de dar-lhe total cumprimento, respondendo pelo pagamento das prestações vincendas, sob pena de, não o fazendo, sujeitar-se às cominações ali concertadas, por mais especiais que sejam, subrogando-se, em todos os direitos, deveres e obrigações dela decorrentes.

CLÁUSULA SEXTA - CONDIÇÃO ESPECIAL

A CREDORA, **FGR URBANISMO S/A**, nos termos do Parágrafo Sétimo, da Cláusula Sétima (Da Alienação Fiduciária em Garantia), da escritura referida anteriormente neste instrumento, manifesta a sua anuência necessária à validade desta escritura, autorizando o Oficial do Registro de Imóveis sob cuja jurisdição estiver subordinado o imóvel, a mandar fazer as anotações que se fizerem necessárias, desde que, permaneçam em pleno vigor, todas as suas cláusulas e condições que não tenham sido expressamente alteradas por força deste instrumento, com o que a **CESSIONÁRIA** se diz de acordo e aceita, para fins de direito, ficando, outrossim, convencionado que as disposições desta escritura não caracterizam novação de dívida.

CLAUSULA SÉTIMA - DAS DECLARAÇÕES DAS PARTES E DO ISTI

Pela **CESSIONÁRIA**, para fins de direito e sob as penas da lei, me foi dito, nesta oportunidade que: **a1)** o comprovante do pagamento do Imposto Sobre Transmissões Imobiliárias "inter-vivos" - **ISTI**, devido à Prefeitura Municipal de Goiânia-GO, será apresentado ao Registro de Imóveis sob cuja jurisdição se subordina o imóvel, quando da apresentação desta escritura para as necessárias anotações, vistas as disposições do Art. 1245, do Código Civil Brasileiro; **a2)** na forma como dispõe a Lei 7.433/85, regulamentada pelo decreto 93.240, de 9/09/1986, em seu artigo primeiro, parágrafo segundo, dispensa a apresentação da **Certidão Negativa de Tributos Municipais**, assumindo integral responsabilidade por esta declaração; **a3)** tem conhecimento das normas contidas no **Regulamento das restrições quanto ao uso e gozo dos imóveis que compõem o Jardins Valência**, declarando ainda que conhece o conteúdo da **Ata de Constituição da Sociedade Civil do Jardins Valência**, assumindo total responsabilidade por esta declaração.

Pelos **CEDENTES**, para fins de direito e sob as penas da lei me foi dito, nesta oportunidade que: **b1)** não são responsáveis diretos por contribuições devidas à Previdência Social; **b2)** sob as penas da lei, nada devem ao condomínio do **Jardins Valência**, conforme o que dispõe o Parágrafo Segundo, Artigo Segundo da Lei número 7.433, de 18 de dezembro de 1.985.

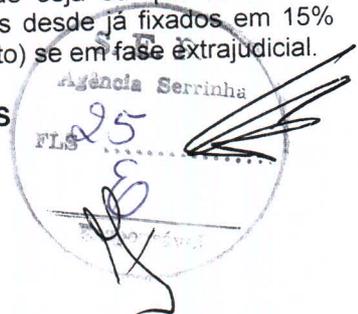
CLÁUSULA OITAVA - DO FORO

As partes elegem o Foro da Comarca de Goiânia, para dirimir todas as 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, se em fase judicial, e 15% (quinze por cento) se em fase extrajudicial.

CLÁUSULA NONA - DOS DOCUMENTOS FISCAIS

Foram-me apresentados os seguintes documentos fiscais, a seguir transcritos:

I) "Estado de Goiás"





CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas

AUTENTICAÇÃO
Certifico para os devidos fins de direito que este documento contém o original de...



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Colégio Notarial do Brasil

LIVRO 4170-N
FOLHA 120
PROTOCOLO 00229036

005

1º Traslado

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://www.receita.fazenda.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.fazenda.gov.br>>. Certidão emitida com base na Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 3, de 02/05/2007. Emitida às 12:59:20 do dia 21/03/2011 <hora e data de Brasília>. Válida até 17/09/2011.

Código de controle da certidão: **7797.90F9.2A9E.113D**
Certidão emitida gratuitamente.
Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento."

**III) "Estado de Goiás
Secretaria de Fazenda
Gerencia de Cobrança e Processos Especiais
Gerencia da Dívida Ativa e de Apoio a Execução Fiscal
CERTIDAO DE DEBITO INSCRITO EM DIVIDA ATIVA - NEGATIVA
NR. CERTIDÃO: Nº 5521279**

IDENTIFICAÇÃO:

NOME:
VALIDA PARA O CPF INFORMADO NESTE DOCUMENTO

CPF-MF:
485.238.101-10

DESPACHO:

NAO CONSTA DEBITO
* * * * *
* * * * *
* * * * *
* * * * *
* * * * *
* * * * *
* * * * *
* * * * *
* * * * *
* * * * *

FUNDAMENTO LEGAL:

Esta certidão é expedida nos termos do Parágrafo 2 do artigo 1, combinado com a alínea 'b' do inciso II do artigo 2, ambos da IN nº. 405/1999-GSF, de 16 de dezembro de 1999, alterada pela IN nº. 828/2006-GSF, de 13 de novembro de 2006 e constitui documento hábil para comprovar a regularidade fiscal perante a Fazenda Pública Estadual, nos termos do inciso III do artigo 29 da Lei nº. 8.666 de 21 de junho de 1993.

SEGURANÇA:

Certidão VALIDA POR 30 DIAS.
A autenticidade pode ser verificada pelo TELEFONE 0800-62-0707 ou pela INTERNET, no endereço: <http://www.sefaz.go.gov.br>.
Fica ressalvado o direito de a Fazenda Pública Estadual inscrever na dívida ativa e COBRAR EVENTUAIS DEBITOS QUE VIEREM A SER APURADOS.

VALIDADOR: 5.555.645.345.268
SGTI-SEFAZ LOCAL E DATA: GOIANIA, 21 MARCO DE 2011

EMITIDA VIA INTERNET S. E. F. F. GOIÁS
HORA: 12:57:14:1"

**IV) "MINISTÉRIO DA FAZENDA
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional
Secretaria da Receita Federal do Brasil**

CERTIDÃO CONJUNTA NEGATIVA



[Handwritten signatures]



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



LIVRO 4170-N
FOLHA 122
PROTOCOLO 00229036

007

1º Traslado

Sergio Vilela Feres

SERGIO VILELA FERES
Outorgante

Adoniram Gomes Magalhães

FGR URBANISMO S/A
ADONIRAM GOMES MAGALHAES
Procurador

Leonardo Santana Silva

FGR URBANISMO S/A
LEONARDO SAMPAIO SANTANA SILVA
Procurador

Flavio Sebastiao de Carvalho

NOSSO LAR IMÓVEIS LTDA
FLAVIO SEBASTIAO DE CARVALHO
Representante

Delma Messias Ribeiro Maia Silva

Delma Messias Ribeiro Maia Silva
Escrevente

AUTENTICAÇÃO
Certifico para os devidos fins de direito que esta copia contém com o original que foi apresentado.
29 ABR 2011

4º OFÍCIO CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA
GOIÂNIA 4º Tabelionato de Notas
GOIÁS Poder Judiciário

Selo de Autenticidade
Corregedoria Geral da Justiça
AUTENTICAÇÃO
0307D4B1667

S. E. B.
Agência Serrinha
FLS. 29
6
Responsável

Selo de Autenticidade
Corregedoria Geral da Justiça
GOIÁS
0307B0B1076

Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição - Goiânia-GO
02978047372

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª CIRCUNSCRIÇÃO - GOIÂNIA-GO
Protocolo - 174246, Livro 1-C, Folhas 122
Livro 2

Matricula: 69035, R-5, Escritura Pública de Cessão de Direitos Sobre Instrumento Público de Compra e Venda com Clausula de Alienação Fiduciária.
Emol. Tx Judiciária R\$ 677,78
Goiânia 27 de abril de 2011

O Oficial *[Assinatura]*

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª CIRCUNSCRIÇÃO
Bel. Wandemarcos de Pitaluga V. Montenegro
Oficial Substituto
GO - Fones: 3225-1506 / 3225-4363 / 3225-2519