



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado de Goiás - Comarca de Goiânia

3º TABELIONATO DE NOTAS

Rua T-53, QD.G-21, LT. 14, nº 55, Setor Marista - Telefone: (62) 3223-2471

PEDRO LUDOVICO TEIXEIRA NETO
Tabelião

CARTÓRIO SOUZA 2º SERVIÇO NOTARIAL
Av. Vicente de Paula Souza nº 67 Centro
Cidade de Goiânia-GO Fone: (62) 3203-1105

3º Tabelionato de Notas
Juliana Côrtes Mendes
Escritor
Goiânia-GO

001 de Souza
☐ Miriam Ferreira N. Vieira
☐ Denize Alves de A. Campos
☐ Ely Rodrigues de S. Oliveira
☐ Ramon de O. Corden de Souza

07 de Junho de 2012

Sub-Oficial Escr.
Sub-Oficial Escr.
Sub-Oficial Escr.
Sub-Oficial Escr.

LIVRO: 0976 FOLHAS: 061/061 Prot: 013915 1º Transferido - Página 001

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª CIRCUNSCRIÇÃO
Escritura Pública de Compra e Venda, Cessão de
Direitos e de Alienação Fiduciária em Garantia

Bel. W. Denmark de Pitaluga V. Montenegro
Oficial Substituto
Rua 07, nº 195 - Centro - Goiânia - GO - Fones: 3212-4011

SECRETARIA DE FINANÇAS
Agência Nova

07
27 de Junho de 2012

Saibam quantos esta pública escritura virem que, aos vinte e oito dias do mês de junho do ano de dois mil e onze (28/06/2011), nesta cidade de Goiânia, Termo e Comarca de igual nome, Capital do Estado de Goiás, em cartório, perante mim, Juliana Côrtes Mendes, Escrevente, compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber: Como outorgantes cedentes, de um lado, **João Neto Nunes**, médico veterinário, portador da carteira de habilitação nº 02482837802-DETRAN/GO, onde consta o RG nº 3.599.456-DGPC/GO, e inscrito no CPF/MF sob o nº 891.652.171-87, e sua mulher **Lorena Lustosa Pereira Rocha Nunes**, auxiliar judiciária, portadora da cédula de identidade nº 4.097.077-SSP/GO e inscrita no CPF/MF sob o nº 004.754.421-05, brasileiros, casados entre si pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na Rua 66, quadra B-27, lote 12/16, apartamento 2001, Bloco-B, Residencial Reserva Do Parc, Lifestyle, Jardim Goiás, nesta Capital, aqui chamados **CEDENTES**; como outorgados cessionários, do outro lado, **Heber Garcia**, farmacêutico-bioquímico, portador da cédula de identidade nº 3.114.790-DGPC/GO, e inscrito no CPF/MF sob o nº 788.263.651-72, e sua mulher **Tatiana Albuquerque de Freitas Garcia**, advogada, portadora da cédula de identidade profissional nº 31.508-OAB/GO e inscrita no CPF/MF sob o nº 000.103.281-06, brasileiros, casados entre si pelo regime da separação de bens, residentes e domiciliados na Rua S-6, número 155, Edifício Augusta, apartamento 201, nesta Capital; aqui chamados **CESSIONÁRIOS** ou **FIDUCIANTE**, ainda, como **INTERVENIENTE** ou **FIDUCIÁRIA**, **FGR Urbanismo S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.171.304/0001-47, com sede à Primeira Avenida, quadra 01-B, lote 16, Condomínio Cidade Empresarial, Bairro Cidade Vera Cruz, Aparecida de Goiânia - GO, 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 CPF/MF sob o nº 596.403.327-04, domiciliado em Aparecida de Goiânia - GO e **LEONARDO SAMPAIO SANTANA SILVA**, brasileiro, casado, advogado, portador da cédula de identidade profissional nº 25.805 OAB/GO e do CPF/MF nº 002.233.041-07, domiciliado em Aparecida de Goiânia - GO, nos termos da Procuração lavrada junto ao 4º Tabelionato de Notas de Goiânia - GO, do Livro nº 2121-P, às folhas 071/074, com validade até o dia 31/07/2011, arquivada nestas Notas, 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. 1 - **DO IMÓVEL OBJETO DESTE CONTRATO**: A **CEDENTE** é legítima senhora e possuidora do direito de compra do imóvel a seguir descrito e caracterizado: Um lote de terras de nº 32, da quadra 12 (ZM-BD) sito à Rua dos Jatobás, no loteamento (Parcelamento) de Condomínio Fechado denominado "JARDINS VALÊNCIA", nesta Capital, com a área total de 388,34 metros quadrados, medindo: D=13,52 pela Rua dos Jatobás; fundos D=13,26 metros com o lote 05; lado direito 29,00 metros com o lote 31; lado



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado de Goiás Comarca de Goiânia

3º TABELIONATO DE NOTAS

Rua T-53, QD.G-21, LT. 14, n. 55, Setor Marista - Telefone: (62) 3223-2471

PEDRO LUDOVICO TEIXEIRA NETO

Tabelião

LIVRO: 0976 FOLHAS: 062 Prot: 013915



lado esquerdo 29,00 metros com o lote 33, havido conforme Escritura Pública de Compra e Venda com financiamento imobiliário e pacto adjecto de Alienação Fiduciária, lavrada no livro 3893-N, às folhas 127/153, no dia 11/05/2010, devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição local, matriculada sob o número de ordem 72.235, conforme Certidão de Matrícula, emitida pelo mesmo Cartório em 13/06/2011, que fica original arquivada nestas Notas. **2 - 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 cedido e transferido tem aos **CESSIONÁRIOS** ou **FIDUCIANTES**, todos os seus direitos de compra do imóvel identificado na cláusula anterior, pelo preço e nas condições adiante enunciadas, que estes se obrigam a pagar no prazo e nas condições adiante convencionadas, declarando àquela, expressamente, que o imóvel se encontra-se 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. **3 - DO PREÇO DA CESSÃO DE DIREITOS E DO SALDO DEVEDOR DO FINANCIAMENTO CONTRATADO:** Os **CESSIONÁRIOS** pagarão pelo imóvel objeto do presente instrumento, o valor total de **R\$ 104.829,36 (cento e quatro mil e oitocentos e vinte e nove reais e trinta e seis centavos)**, da seguinte forma: 1) aos **CEDENTES**, o preço ajustado de **R\$ 70.000,00 (setenta mil reais)**, como sendo o valor desta Cessão e Transferência de Direitos, que será pago da seguinte forma: o valor de **R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais)** que os **CEDENTES**, declaram ter recebido em moeda corrente nacional, da qual lhes dá plena, geral e irrevogável quitação de pago e satisfeito; e o restante do preço, isto é, a quantia de **R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais)**, pagos em uma 01 (uma) única parcela, vencível no dia 30 de julho de 2011, parcela esta representada por 01 (uma) nota promissória, de igual valor e vencimento, a qual fica vinculada à presente escritura, sob os efeitos da Cláusula Resolutiva Expressa, nos termos dos artigos 474 e 475 do Novo Código Civil Brasileiro, expressamente instituída e aceita, ficando de pleno direito desfeita a presente venda, se os **CESSIONÁRIOS** deixarem de efetuar o pagamento da parcelas no dia do seu respectivo vencimento, sujeitando-se, inclusive, a parte inadimplente a perdas e danos, podendo voltar o imóvel à propriedade dos outorgantes, ou ocorrer a exigência do preço; 2) O valor do saldo devedor atualizado **R\$ 34.829,36 (trinta e quatro mil e oitocentos e vinte e nove reais e trinta e seis centavos)**, à **CREDORA, FGR Urbanismo S.A**, em 35 (trinta e cinco) parcelas, mensais e sucessivas, no valor de **R\$ 1.161,44 (um mil e cento e sessenta e um reais e quarenta e quatro centavos)**, cada uma, vencíveis, a primeira no dia 30/06/2011, e as demais em igual dia dos meses 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 **JUNHO/2011**; **4 - DA ASSUNÇÃO DA DÍVIDA:** Os **CESSIONÁRIOS** declaram-se conhecedores de todas as condições, cláusulas e expressos termos da presente Escritura mencionada no item 1 acima, como se aqui estivessem transcritos, e ela submetendo-se integralmente, para fins de direito, cujo saldo devedor nesta data reconhecem e aceitam, para o

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª CIRCUNSCRIÇÃO
Bel. Wandemarek de Pitanguy V. Montenegro

Oficial Substituto



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado de Goiás Comarca de Goiânia

3º TABELIONATO DE NOTAS

Rua T-53, QD.G-21, LT. 14, n. 55, Setor Marista - Telefone: (62) 3223-2471

PEDRO LUDOVICO TEIXEIRA NETO

Tabelião

LIVRO: 0976 FOLHAS: 063 Prot: 013915

2º SERVIÇO NOTARIAL
Av. Vicente de Paula Soares, 27 - Centro
Aparecida de Goiânia-GO Fone: 3223-2471

AUTENTICAÇÃO

3º Tabelião de Notas
Juliano Cortes Mendes
Goiânia-GO

☐ Heber...
☐ Miriam Ferreira R. Vieira
☐ Denize Alves de A. Campos
☒ Ely Rodrigues de S. Oliveira

Sub-Oficial Escr.
Sub-Oficial Escr.
Sub-Oficial Escr.
Sub-Oficial Escr.

0084B724169

fim de dar-lhe total cumprimento, respondendo pelo pagamento das prestações vencidas, 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. 5 - **CONDICÃO**

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 os **CESSIONÁRIAS** se dizem de acordo e aceita, para fins de direito, ficando, outrossim, convencionado que as disposições desta escritura não caracterizam novação de dívida. 6 - **DAS DECLARAÇÕES DAS PARTES E DO ISTI:** Pelos **CESSIONÁRIOS**, 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, 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 Milão**, declarando ainda que conhecem o conteúdo da **Ata de Constituição da Sociedade Civil do Jardins Milão**, 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 é responsável direta por contribuições devidas à Previdência Social; **b2)** sob as penas da lei, nada deve 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. 7 - **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. 8 - **DOS DOCUMENTOS FISCAIS** - Pela outorgante vendedora ainda me foi dito, sob responsabilidade civil e penal, que não há contra a mesma nenhum feito ajuizado por ações reais ou pessoais que envolvam o imóvel objeto desta escritura, tudo nos termos do artigo 1º, parágrafo 3º, do Decreto nº 93.240, de 9 de setembro de 1.986. O imposto de transmissão de bens imóveis devido pela presente escritura será pago pelo próprio outorgado comprador em tempo hábil e apresentado no ato do registro desta, de conformidade com o que estabelece o artigo 530 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. Foram-me exibidas: a Certidão de Matrícula de Imóvel nº 4º CIRCUNSCRIÇÃO

Bel. Wandenmark de Pitaluga V. Montenegro
Oficial Substituto

Rua 07, nº 195 - Centro - Goiânia - GO - Fones: 3212-4011



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado de Goiás Comarca de Goiânia

3º TABELIONATO DE NOTAS

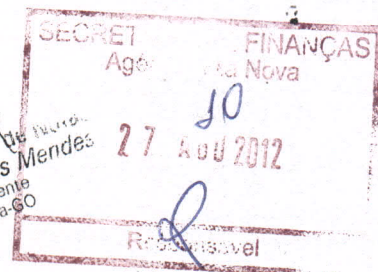
Rua T-53, QD.G-21, LT. 14, n. 55, Setor Marista - Telefone: (62) 3223-2471

PEDRO LUDOVICO TEIXEIRA NETO

Tabelião

LIVRO: 0976 FOLHAS: 064 Prot: 013915

3º Tabelião de Notas
Juliana Côrtes Mendes
Escrevente
Goiânia-GO



para com a Fazenda Pública Estadual números 5760506 e 5760506, emitidas em 28/06/2011, válidas por 30 dias da data de sua emissão; e as Certidões Conjuntas Negativas de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitidas às 13:56:18 e 13:57:17, em 28/06/2011, válida até o dia 25/12/2011, Códigos de Controle das Certidões: 0759.D643.C69A.61E8 e 5FE6.65FE.0EF5.C231, as quais acompanham o traslado desta. Certifico que o imóvel está cadastrado na Prefeitura sob a inscrição número 225.037.0068.000-8, exercício de 2011, tendo o valor fiscal de **R\$ 39.067,72 (trinta e nove mil e sessenta e sete reais e setenta e dois centavos)**, servindo de base para cálculos dos emolumentos e taxa judiciária, ficando, no entanto, desprezada a base fiscal acima caso o preço atribuído pelas partes forem superiores àquele, prevalecendo, neste caso, este último para fins do artigo nº 63, 3ª Nota, da Lei 14.376 de 27/12/02. **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. O foro eleito para dirimir quaisquer questões ou dúvidas resultantes do presente contrato é o da Comarca de Goiânia - GO. Assim contratados, me pediram lhes lavrasse a presente escritura, a qual, feita, lhes sendo lida, aceitaram, outorgaram e assinam, do que dou fé. Eu, Juliana Côrtes Mendes, Escrevente, a digitei sob minuta. Eu, Pedro Ludovico Teixeira Neto, 3º tabelião a fiz digitar, conferi, subscrevi, dou fé e assino.(a) Pedro Ludovico Teixeira Neto. (a.a) João Neto Nunes, Lorena Lustosa Pereira Rocha Nunes (p.p.) Adoniram Gomes Magalhães, (p.p.) Leonardo Sampaio Santana Silva, Heber Garcia, Tatiana Albuquerque de Freitas Garcia. Nada mais. Traslada em seguida. De tudo dou fé. Eu _____, escrevente juramentado, a digitei, conferi, dou fé e assino em público e raso.

Emolumentos : R\$ 1.185,00

Taxa Judiciária: R\$ 51,25



Em testemunho _____ da verdade.

Juliana Côrtes Mendes
Escrevente



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª CIRCUNSCRIÇÃO - GOIÂNIA-GO

Protocolo - 176.700, Livro 1-C, Folhas 161

Livro 2

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª CIRCUNSCRIÇÃO

Matrícula: 72.235, R-5, Compra e venda, Cessão Direita, Aluga V. Montenegro

Alienação Fiduciária em Garantia.

Emol. /Tx Judiciária R\$ 546,78

Goiânia, 10 de agosto de 2011, Rua 07, nº 195 - Centro - Goiânia - GO - Fones: 3212-4011

O Oficial

Circunscrição



0084B724170