



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



LIVRO 3724-N
FOLHA 106
PROTOCOLO 00209021

1º Traslado

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA

com financiamento imobiliário e pacto adjeito de ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA e outras
avenças jurídicas, nos termos da Lei nº 9.514/97, na declarada forma abaixo:

Aos vinte e nove dias do mês de outubro do ano de dois mil e nove (29/10/2009), 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, Edifício Ation Business Style, Setor Oeste, perante mim, **FABIANA ALVES BATISTA DA SILVA**, brasileira, casada, bacharel em Direito, domiciliada nesta cidade, onde reside, portadora da Cédula de Identidade número 32052387-1 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o número 194.930.728-00, 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 DESTA INSTRUMENTO

De um lado, como outorgante vendedora, 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 CREARJ e inscrito no C.P.F./M.F. sob o nº 596.403.327-04, domiciliado na cidade de Aparecida de Goiânia, Estado de Goiás, e **JOÃO VICTOR SILVA ARAÚJO**, brasileiro, solteiro, advogado, portador da Cédula de Identidade nº 4.252.059 DGP/GO, 25.048 OAB/GO e inscrito no C.P.F./M.F. sob o nº 993.698.181-20, todos domiciliados em Aparecida de Goiânia, deste Estado, nos termos do Instrumento Público de Procuração lavrado nestas Notas no livro 2014-P, às folhas 154/156 em 01/06/2009, com validade até 30/11/2009, de ora ante chamada **VENDEDORA ou FIDUCIÁRIA, MARIANA ROCHA E SILVA**, simplesmente; do outro lado, como outorgada compradora fiduciante, **MARIANA ROCHA E SILVA**, brasileira, solteira, publicitária, portadora da Carteira de Habilitação nº 01.879.263.304 DETRAN/GO, RG 4269158 SSP/GO e inscrita no C.P.F./M.F. sob o nº 912.855.931-20, residente e domiciliada na Rua A-12, Quadra 02-A, Lote 09, Jardins Atenas, nesta Capital, de ora ante chamada **COMPRADORA**, ou **FIDUCIANTE**, e ainda na qualidade de INTERVENIENTE ANUENTE a empresa **LUSANE AGROPECUÁRIA LTDA**, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ) sob o número 06.296.626/0001-73, com sede à Avenida Goiânia, nº 112, sala 105, Edifício Tropical, nesta capital, neste ato representada por seu sócio, Sr. **LUIS SAMPAIO NETO**, brasileiro, agricultor, agropedueiro, portador da Cédula de Identidade nº 56.412 SSP/GO e do CPF/MF nº 002.938.491-53, residente e domiciliado nesta cidade, de acordo com o que estabelece o seu Contrato Social devidamente arquivado na Junta Comercial do Estado de Goiás - JUCEG, sob o nº 52202097172 em 02 de junho de 2.004, do qual cópia autêntica ficará arquivada neste Tabelionato, neste ato representado por seu bastante procurador **JOSÉ CARLOS SAMPAIO DE CAMPOS MEIRELLES**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade nº 60.847 SSP/GO e do CPF nº 011.116.711-68, residente e domiciliado nesta Capital, nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, de Matrícula nº 162/189, do livro de número 2707-N, em 26/06/2006. 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.



Rua 9, 1155, Praça do Sol, esq c/ rua João de Abreu, Ed. Ation, Setor Oeste, Goiânia-GO, CEP 74120-110, Fone: 62 3096.9999, www.cartorioindioartiaga.com.br



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Colégio
Notarial
do Brasil



LIVRO

FOLHA

PROTOCOLO

107

00209021

3724-N

1º Traslado

CLAUSULA SEGUNDA - DOS MOTIVOS DA ESCRITURA PUBLICA 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, e demais legislação aplicável, sendo firmado, portanto, sob os seguintes pressupostos:

a) o crédito adiante constituído, resultante do financiamento concedido pela **VENDEDORA**, com recursos próprios, à **COMPRADORA**, 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 vier a ocorrer, e sua respectiva securitização, constituem negócios coligados, desligando-se a cessão e a securitização, precipuamente, à captação dos recursos necessários a sustentação do financiamento ora concedido pela **VENDEDORA** à **COMPRADORA**.

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) capitalização dos juros; c.3) contratação, a critério exclusivo da **COMPRADORA**, de seguros contra os riscos de morte e invalidez permanente e de danos físicos ao imóvel, em nome e por conta da **COMPRADORA**; c.4) 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 à sustentação do financiamento ora concedido; e, c.5) 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. Debitore 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 **COMPRADORA** reiteram os conceitos aplicáveis aos negócios decorrentes do presente instrumento, a saber:

1) **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 neste instrumento, 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, nele incluídos os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, conforme adiante pactuam **VENDEDORA** e **COMPRADORA**.



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Colégio
Notarial
do Brasil

LIVRO

FOLHA

PROTÓCOLO

3724-N

108

00209021

1º Traslado

003

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 com o disposto neste instrumento.

V) VALOR DO IMÓVEL, para fins de leilão extrajudicial, é aquele que as partes estabelecem neste instrumento para este fim, observada sua revisão pelos critérios aqui estabelecidos.

VI) ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA é um contrato de garantia pelo qual (1º) a propriedade fiduciária e a posse indireta do imóvel permanece com a VENDEDORA até que a DEVEDORA complete o pagamento da dívida, com seus encargos, (2º) a DEVEDORA obtém a propriedade plena e definitiva do imóvel ao concluir esses pagamentos, ocasião em que a VENDEDORA lhe entregará "termo de quitação", bem como o termo de liberação de regime fiduciário, a ser apresentado ao Serviço de Registro de Imóveis para registro da propriedade em nome da DEVEDORA, e (3º) a posse direta do imóvel financiado permanece com a DEVEDORA, desde que esta esteja em dia com suas obrigações, estando a DEVEDORA sujeita a perder essa posse caso se torna inadimplente, de acordo com o art. 27 da Lei 9.514/97.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO EMPREENDIMENTO

A VENDEDORA FGR URBANISMO S/A, na forma aqui representada diz que:

a) é senhora e legítima possuidora da Gleba de terras com área de 64,36,43 ha = 13alq, 23 lts, 528m², PARTE DA FAZENDA SANTA CRUZ - GLEBA 1C - ÁREA REMANESCENTE, nesta Capital, registrada no Cartório de Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição desta cidade, matriculado sob o número 54.915; b) sobre a referida área, fará o LOTAMENTO (PARCELAMENTO) caracterizado como Núcleo Residencial "JARDINS VALENCIA", devidamente aprovado pelo Decreto nº 546, de 04 de março de 2008, devidamente registrado no Registro Imobiliário da 4ª Circunscrição desta cidade, sob o número R-5-54.915 a seguir transcrito:

"REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE GOIÁS COMARCA DE GOIÂNIA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª CIRCUNSCRIÇÃO
Rua 07, nº 195 - Centro - CEP 74023-020 - Goiânia - GO
Tel./Fax:(062) 3225-2519 / 3225-1506

CERTIDÃO DE MATRÍCULA

Ricardo de Castro Ribeiro, Oficial do Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição Goiânia, Capital do Estado de Goiás, na forma da Lei, etc...



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIGA

4º Tabelionato de Notas

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



Colégio
Notarial
do Brasil

LIVRO
FOLHA
PROTOCOLO

3724-N

109

00229021

004

1º Traslado

CERTIFICADO, que a presente é reprodução autêntica da matrícula nº 54.815, foi extraída por meio

reprográfico nos termos do Art. 19, §1º, da Lei 6.015 de 1973 e Art. 41 da Lei 8.935 de 18/11/1994 e está

conforme o original IMÓVEL: Uma Gleba de terras com área de 64,36,43 ha = 13aig, 23 lts, 528m², PARTE

FAZENDA SANTA CRUZ - GLEBA 1C - ÁREA REMANESCENTE, dentro dos seguintes limites e

confrontações: Começam no marco 14, cravado na lateral da Avenida Diogenes Dolival Sampaio, definido

pelas coordenadas geográficas: SAD 69 - M.C. 51º Lat. = 16°43'20,59" Sul; Long. = 49°12'16,27" Wgr e

coordenadas U.T.M. E=691.422,7961 e N=8.150,285,8355; daí seguem confrontando com a referida

Avenida, com os seguintes Azimutes Verdadeiros, distâncias e elementos de Curva circular: az. 205°02'42" -

829,29m, até o Marco 05; AC=41°39'23" R=487,016m. D=354,081m, até o Marco 04; Az. 66°42'01" -

312,12m, até o Marco 03, cravado na lateral da Rotatória da Avenida Diogenes Dolival Sampaio; daí,

seguem pela referida Avenida, com os elementos de curvas circulares, azimutes e distâncias de:

AC=67°37'17" R=8,020m. D=9,466m até o Marco 02; AC=44°56'23" R=46,000m, D=36,080m até o Marco

01A, cravado na confrontação da Gleba 01, de propriedade da Prefeitura Municipal de Goiânia, destinadas à

ampliação da Avenida Engler, daí, seguem confrontando com a referida Gleba 01, com o seguinte Azimute,

Distância e elementos de curva circular: Az. 337°00'15" R=108,49m, até o Marco 60F; AC=19°48'39" R=

169,176m. D=58,41m², até o Marco 60E, cravado na confrontação da Gleba 1G; daí, seguem confrontando

com Gleba 1G, com os seguintes azimutes e distâncias: Az. 68°46'18" R=29,61m até o Marco 60D; Az.

331°28'36" R=30,24m, até o Marco 60C; Az. 248°46'18" R=35,29m, até o marco 60B, cravado na lateral da

Avenida Engler, daí, seguem pela lateral da Avenida Engler, com o Azimute de 331°28'36" e distância de

15,12m, até o marco 61, cravado na confrontação com o Loteamento do Conjunto Fabiana; daí, seguem

confrontando com o citado conjunto, pelos azimutes e distâncias de Az. 68°46'18" R=127,44m até o Marco

62; 69°49'35" R=153,03m, até o Marco 63, cravado na confrontação com o Loteamento Jardim Vitória II, daí,

seguem pelo referido Loteamento, com os seguintes Azimutes e distâncias: Az. 152°40'31" R=6,53m, até o

Marco 64; Az. 69°53'19" R=42,45m, até o Marco 65; Az. 32°32'47" R=243,15m, até o Marco 66, cravado na

confrontação das terras pertencentes aos Sucessores de Geraldo Rodrigues dos Santos; daí, seguem

confrontando com último, com os Azimutes e distâncias de: Az. 350°55'28" R=864,23m, até o Marco 67; Az.

355°58'15" R=182,99m, até o Marco 26, cravado na confrontação da Gleba 1C Quinhão "D", daí, seguem

confrontando com o último com os seguintes azimutes verdadeiros, distâncias e elementos de curva circular;

Az. 120°21'38" R=21,08m, até o Marco 25; AC=22°05'00" R=315,00m. D=121,410m, até o Marco 24; Az.

98°16'37" R=25,81m, até o Marco 23; AC=51°55'46" R=185,00m D=167,673m, até o Marco 22; Az.

150°12'24" R=41,79m, até o Marco 21; AC=57°54'51" R=215,00m. D=217,321m, até o Marco 20; Az.

92°17'33" R=67,64m, até o Marco 19; AC=44°56'33" R=235,00m. D=184,333m, até o Marco 18; Az.

137°14'06" R=13,78m até o Marco 17; AC=62°38'18" R=8,000m. D=8,746m, até o Marco 16; AC=57°26'34"

R=42,000m. D=42,108m, até o Marco 15; AC=62°36'46" R=8,000m. D=8,742m, até o Marco 14, ponto de

partida desta descrição. PROPRIETÁRIA: LUSANE AGROPECUÁRIA LTDA, estabelecida à Av. Goiás nº

112, sala 105, Edifício Tropical, Centro, Goiânia-GO, inscrita no CNPJ/MF nº 06.296.626/0001-73. TÍTULO

AQUISITIVO: Matrícula 52.151, desta serventia. Dou fé. O Oficial substº.

Av-1-54.915-Goiânia, 21 de outubro de 2004. Procedo a presente averbação para constar que conforme

consta da Av-1-52.151, o imóvel constante da presente matrícula encontra-se localizado em Zona de

Expansão Urbana do Município de Goiânia-GO, por força da Lei Complementar nº 060 de 30.12.1997.

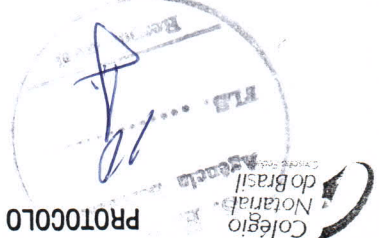
Dou fé. O Oficial substº.



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas

1º Traslado



PROTOCOLO

FOLHA

LIVRO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



R-2-54.915-Goiania, 23 de outubro de 2.006. Por Escritura Pública de Compra e Venda, Constituição de Garantia Hipotecária, Assunção de Compromissos e outras Avenças, de 26.06.2006, lavrada às fls. 162/189 do livro 2707-N, nas notas do 4º Tabelião desta cidade, a proprietária acima qualificada, LUSANE AGROPECUÁRIA LTDA, neste ato representada por seu sócio, Luiz Sampaio Neto, CPF/MF nº 002.938.491-53, vendeu o imóvel retro descrito e caracterizado a pessoa jurídica de direito privado sob a razão social de F.G.R CONSTRUTORA S/A, inscrita no CNPJ-MF, sob o nº 02.171.304/0001-47, com sede na Primeira Avenida, quadra 1-B, lote 16, Condomínio Cidade Empresarial, no Bairro Cidade Vera Cruz, no Município de Aparecida de Goiânia-Go, neste ato representada pelo Sr. Rodolfo Dafico Bernardes de Oliveira, CPF/MF 330.948.371-15. Do preço da Compra e Venda e Forma de Pagamento: Para todos os fins

de direito, inclusive para apuração de Ganho de Capital, como requer a Secretária da Receita Federal, o preço do imóvel objeto desta escritura será aquele valor que, durante a vigência deste contrato, a COMPRA DORA efetivamente entregar à VENDE DORA, por conta de sua participação no empreendimento, com recursos apurados com a venda de suas unidades. Que para fins e efeitos fiscais as partes atribuem ao imóvel objeto da presente matrícula o valor de R\$1.351.649,43. **As demais cláusulas e condições constam na presente escritura.** Foi anexado à escritura o comprovante de pagamento do I-STI conforme laudo de avaliação de nº 297.6048.9, datado de 04.10.2006. Consta transcritas na presente escrituras as certidões de quitação exigida pela legislação, inclusive CND para com Previdência Social nº 055512006-08001030. Dou fé. O Oficial Substº.

R-3-54.915-Goiania, 23 de outubro de 2006. Por Escritura Pública de **Compra e Venda**, Constituição de Garantia Hipotecária, Assunção de Compromissos e outras Avenças, referida no R-2-54.915, consta a cláusula da Constituição da Hipoteca da seguinte forma: Para assegurar e garantir o cumprimento das suas obrigações assumidas por força deste contrato, a COMPRA DORA, FGR - CONSTRUTORA S/A, oferece e dá a VENDE DORA, LUSANE AGROPECUÁRIA LTDA, **EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA**, sem concorrência de terceiros, o imóvel retro descrito e caracterizado. Que para todos os fins e efeitos contratuais e legais, e como estabelece o artigo 1.484 do Código Civil Brasileiro, as partes estabelecem para o imóvel retro o valor de R\$1.351.649,43. As demais cláusulas e condições constam na escritura. Dou fé. O Oficial Substº.

AV-4-54.915-Goiania, 14 de março de 2008. Certifico, conforme requerimento datado de 13.11.2007, revetido de todas as formalidades legais, e em anexo Ata de Reunião da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 02.10.2007, devidamente assinada pelas partes, registrada na Junta Comercial do Estado de Goiás - JUCEG, que a proprietária FGR CONSTRUTORA S/A alterou sua denominação social para: FGR URBANISMO S/A, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.171.304/0001-47, tudo conforme documento arquivado nesta serventia. Dou fé. O Oficial substº.

R-5-54.915-Goiania, 09 de abril de 2008. LOTEAMENTO (PARCELAMENTO) caracterizado como Núcleo Residencial Fechado denominado "JARDINS VALÊNCIA", na área constante da presente matrícula, devidamente aprovado pelo Decreto nº 546, de 04 de março de 2008. Que o citado loteamento (Parcelamento) é composto de: Superfície do terreno: 643.643,00m² = 100,000%; **Superfície a parcelar: 491.143,42m² = 76,307%. Utilização das Áreas Parceladas:** Total de Quadras: 30; números de lotes: 638; área mínima de lote: 380,00m²; Frente mínima: D=13,00m; Total das áreas dos 638 lotes: 264.573,27m² = 53,869%; Total das áreas livres de uso público (áreas de esporte, recreação e lazer): 12.542,95m² = 2,554%; Total das áreas livres de uso público (áreas verdes extra a intra-muro): 61.172,28m² = 12,455%; 50% do uso para contabilizar no percentual de área verde: 6.157,18m² = 1,254%; total das áreas de faixas verdes:



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



LIVRO

FOLHA

PROTOCOLO

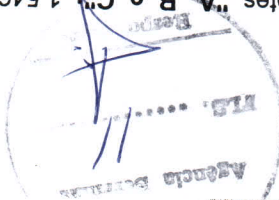
3724-N

111

00209021

006

1º Traslado



12.314,36m² = 2,507%; Guarnição/Anexos de serviços e social/lotes "A, B e C": 1.546,66m² = 0,315%; conformidade com a lei Complementar nº 031/94, no parcelamento "JARDINS VALENCIA", ficam previstas as seguintes zonas de uso: Zona de Proteção Ambiental - III (ZPA-III), para a Quadra: 10; APM 12; APM 13; APM 14 e ZONA MISTA DE BAIXA DENSIDADE (ZM-BD) para as demais Quadras e Áreas Públicas. Os lotes especiais a seguir identificados, em qualquer zona de Uso, deverão atender obrigatoriamente os recuos frontais estipulados pelo Parecer nº 318/2007 anexos aos autos do Processo nº 2.923.179-6/2006, os lotes são: Qda 01: lotes 01, 06, 07, 15; Qda 02: lote 01 e 21; Qda 03: lotes 05 e 06; Qda 04: lotes 08 e 09; Qda 05: lotes 01 e 24; Qda 06: lotes 01 e 26; Qda 07: lotes 08 e 09; Qda 08: lotes 08 e 09; Qda 09: lotes 01 e 28; Qda 11: lotes 01, 13, 14, 26; Qda 12: lotes 01, 18, 19, 36; Qda 13: lotes 01 e 21; Qda 14: lotes 13 e 14; Qda 15: lotes 12 e 13; Qda 16: lotes 01 e 17; Qda 17: lotes 01 e 13; Qda 18: lotes 11 e 12; Qda 19: lotes 01, 11, 12, 22; Qda 20: lotes 01, 12, 13, 23; Qda 21: lotes 01, 13, 23; Qda 22: lotes 01 e 25; Qda 23: lotes 01 e 21; Qda 24: lotes 01 e 21; Qda 25: lotes 01 e 17; Qda 26: lotes 09 e 10; Qda 27: lotes 12 e 13; Qda 28: lotes 15 e 16; Qda 29: lotes 12 e 13; Qda 30: lotes 01, 06 e 07. Fica definido aos lotes 01, 12, 13, 20, da quadra 10, o recuo lateral de 2,00m², para fase do lote confrontante com a área verde conforme projeto aprovado anexo aos autos do processo nº 2.923.179-6/2006. Os lotes a seguir descritos serão destinados a execução do complexo de portaria do empreendimento Jardins Valência: Lote A: 555,28m² - destinado(Serviço); Lote B: 76,00m² destinado(Portaria); Lote C: 915,38m² - destinado (Administração) = total do terrenos: 1.546,66m². Que o presente loteamento foi feito de acordo com a Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que rege a matéria, cujo processo acha-se arquivado nesta serventia. Que o citado loteamento é de propriedade de F.G.R. URBANISMO S/A, inscrita no CNPJ/MF nº 02.171.304/0001-47, com sede na Primeira Avenida, quadra 1-B, lote 16, Condomínio Cidade Empresarial, no Bairro Cidade Vera Cruz, no Município de Aparecida de Goiânia-GO. Comparece ainda concordando com o citado loteamento a empresa LUSANE AGROPECUARIA LTDA, estabelecida à Av. Goiás nº 112, sala 105, Edifício Tropical, Centro, Goiânia-GO, inscrita no CNPJ/M nº 06.296.626/0001-73, na condição de credora hipotecária. Tudo conforme processo arquivado nesta serventia. Dou fé. O Oficial substº. O referido é verdade e dou fé."

CLÁUSULA QUARTA - 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 de número 21 (vinte e um), da Quadra 11 (ZMBD), Rua das Quaresmeiras, com a área de 410,18 metros quadrados, do LOTEAMENTO (PARCELAMENTO) "JARDINS VALENCIA", nesta Capital, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição local, matriculado sob o número de ordem 54.915, conforme Certidão de Registro do imóvel, emitida pelo mesmo Cartório em 29/10/2009, que ficará arquivada nestas Notas.

CLÁUSULA QUINTA - DA COMPRA E VENDA

Pelo presente instrumento e regular forma de direito, a VENDEDORA vende à COMPRADORA o imóvel identificado na cláusula anterior, pelo preço e nas condições adiante enunciadas, que esta se obriga a pagar no prazo e nas condições adiante convençionados, 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.



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIGA
4º Tabelionato de Notas



Colégio
Notarial
do Brasil

LIVRO
FOLHA
PROTOCOLO

3724-N
112
00209021

1º Traslado

Por força deste contrato, a **VENDEDORA** cede e transfere à **COMPRADORA**, sem reserva alguma, todo o domínio, direitos e ações que até o presente momento exercia sobre o imóvel, para que esta dele use, goze e livremente disponha, como proprietária exclusiva 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 **missão 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 oitava desta escritura.

CLÁUSULA SEXTA - DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

O preço ajustado entre as partes para a compra e venda corresponde à importância de **R\$ 90.239,60** (noventa mil e duzentos e trinta e nove reais e sessenta centavos), por conta de cuja quantia a **VENDEDORA** declara que o valor de **R\$ 2.400,00** (dois mil e quatrocentos reais), será pago como sinal e princípio do negócio em **01 (uma)** parcela, com vencimento datado para o dia 30/06/2009, e o restante do preço, isto é, a quantia de **R\$ 87.839,60** (oitenta e sete mil e oitocentos e trinta e nove reais e sessenta centavos), será paga na forma disposta na cláusula abaixo.

CLÁUSULA SÉTIMA - DO FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

Para pagamento de parte do preço do imóvel, isto é, a quantia de **R\$ 87.839,60** (oitenta e sete mil e oitocentos e trinta e nove reais e sessenta centavos), acrescido da quantia de **R\$ 3.158,39** (três mil e cento e cinquenta e oito reais e trinta e nove centavos), correspondentes ao pagamento do Imposto Sobre Transações Imobiliárias (ITBI), que será pago à Prefeitura Municipal de Goiânia e da importância de **R\$ 2.613,82** (dois mil e seiscentos e treze reais e oitenta e dois centavos), equivalente ao valor dos emolumentos devidos a este tabelionato pela outorga desta escritura e do seu registro no Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição desta cidade, a **COMPRADORA** obtive da **VENDEDORA** financiamento da quantia de **R\$ 93.611,81** (noventa e três mil e seiscentos e onze reais e oitenta e um centavos), que será paga da seguinte forma: **a) 03 (três)** parcelas fixas, à título de sinal, no valor de **R\$ 2.400,00** (dois mil e quatrocentos reais), cada uma, vencíveis, a primeira em 30/07/2009, e as demais em igual dia dos meses subsequentes; **b) 96 (noventa e seis)** parcelas, mensais e sucessivas, no valor de **R\$ 952,06** (novecentos e cinquenta e dois reais e seis centavos), cada uma, vencíveis, a primeira no dia 30/07/2009, e as demais em igual dia dos meses subsequentes, e **c) 08 (oito)** parcelas, anuais e sucessivas, no valor de **R\$ 5.000,00** (cinco mil reais), cada uma, vencíveis, a primeira em 30/12/2009, e as demais em igual dia e mês dos anos subsequentes. Todas as parcelas da parte financiada, exceto as parcelas descritas na letra "a", estão com juros de **0,94% ao mês**, já inclusos, e ficarão sujeitas ao reajuste mensal pelo **IGPM**, conforme estabelecido nos parágrafos desta cláusula, abaixo.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - A DEVEDORA, tendo recebido e utilizado o crédito na aquisição do imóvel objeto da venda e compra, se obriga a repor essa quantia à **CREatora**, com os reajustes e com os encargos convencionados, na sede da **CREATORA** ou onde esta indicar, inclusive em agências de instituições às quais o crédito venha a ser cedido, mediante pagamentos em prestações periódicas e sucessivas, nos valores e respectivos vencimentos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação. Quando efetuados os pagamentos com a utilização de cheques, o valor correspondente somente será considerado satisfeito depois da compensação bancária e efetivo crédito na conta corrente da **CREATORA**.



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas

1º Traslado

Colégio
Notarial
do Brasil

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



LIVRO

FOLHA

PROTOCOLO

3724-N

113

00209021

008

PARÁGRAFO SEGUNDO - O valor das prestações compreende a quantia destinada à reposição do capital financiado confessado e demais encargos e acréscimos contratuais e legais.

PARÁGRAFO TERCEIRO - A fim de preservar o equilíbrio econômico-financeiro e permitir o cumprimento do pressuposto legal e contratual de reposição integral do valor financiado no prazo pactuado, **COMPRADORA**, ou **DEVEDORA**, e **VENDEDORA**, ou **CREDEDORA**, convenionam, como condição essencial do presente negócio, que o valor de cada uma das parcelas, e, por conseguinte, de todo o saldo devedor, serão atualizados monetária e mensalmente de acordo com a variação do **IGP-M/FGV** (Índice Geral de Preços de Mercado) publicado pela Fundação Getúlio Vargas, tomando-se como termo inicial do cálculo da atualização monetária o mês de junho/2009, e como termo final o da reposição integral do empréstimo.

PARÁGRAFO QUARTO - Após 12 (doze) meses desta data, ou sempre que permitido, independente do momento de concessão da permissão, cotear-se-ão os valores das parcelas com a variação do índice estabelecido como indexador (**IGPM**) para correção monetária, em igual período. Caso sejam apuradas, as diferenças até então verificadas serão atualizadas pelo mesmo índice, mês a mês, tomando-se por base as datas dos efetivos pagamentos das parcelas, as quais serão pagas pela **DEVEDORA** ou a ela creditadas, conforme tal diferença venha a ser superior ou inferior às quantias efetivamente pagas. Para o presente fim não serão considerados quaisquer encargos moratórios que tenham sido incluídos nas parcelas em virtude de atrasos nos pagamentos.

PARÁGRAFO QUINTO - A **DEVEDORA**, para todos os fins de direito, opta pelo pagamento mensal dos encargos decorrentes da atualização monetária acrescidos ao valor da parcela devida por conta do financiamento, conforme disposições anunciadas nos parágrafos anteriores, de tal forma a diluir as possíveis diferenças que venham a ser eventualmente apuradas e levadas a seu débito, para o fim de pagamento, decorrido o prazo de 12 (doze) meses ali mencionado.

PARÁGRAFO SEXTO - Sempre que qualquer pagamento for efetuado por cheque, a dívida só estará quitada após o efetivo pagamento do referido cheque. O não pagamento do cheque, por qualquer causa, implicará na automática aplicação das cominações para os casos de mora e inadimplência incidentes sobre o valor da obrigação considerada não paga.

PARÁGRAFO SÉTIMO - A eventual realização de depósitos, ainda que identificados, diretamente em conta corrente da **VENDEDORA** ou da **RECEBEDORA** em função deste instrumento, ainda que considerados hábeis para a quitação dos valores das parcelas devidas em função deste instrumento, ainda que correspondam ao valor integral das parcelas. A eventual realização desses depósitos, em hipótese nenhuma, independente do valor, causarão os efeitos de novação de dívida ou desconstituição a mora em que o depositante esteja constituído.

PARÁGRAFO OITAVO - Sempre que ocorrerem correções, todas as parcelas, inclusive aquelas vencidas e não pagas, e, por conseguinte, o saldo devedor total, serão automaticamente corrigidos na mesma proporção da diferença apurada, utilizando-se o mesmo índice, incorporando-se tal diferença ao saldo devedor e às parcelas, inclusive as vencidas e não pagas, proporcionalmente.

PARÁGRAFO NONO - Em qualquer hipótese, na falta ou impedimento de se utilizar o **IGP-M/FGV**, será utilizado qualquer dos seguintes índices, sucessivamente na ordem em que são enunciados: Índice Nacional de Custos de Construção (**INCC** - COLUNA 35), publicado pela Fundação Getúlio Vargas; Índice de Preços ao Consumidor (**IPC**), da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da USP; ou **INPC** (Índice Nacional de Preços ao Consumidor), publicado pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), ou, ainda, o



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas

1º Traslado

009

00209021

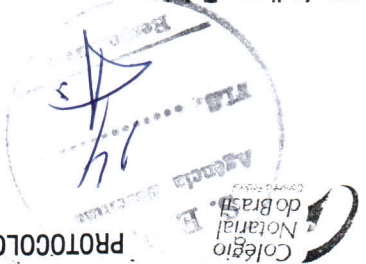
114

3724-N

LIVRO

FOLHA

PROTOCOLO



IPCr. Caso persista a falta ou impedimento, aplicar-se-á um índice oficial que se aproxime o máximo possível do pactado neste instrumento e que permita a viabilização jurídica e econômico-financeira da cessão do crédito e sua respectiva securitização.

PARÁGRAFO DÉCIMO - A VENDEDORA ou CREDORA informará à COMPRADORA ou DEVEDORA a substituição do índice de atualização monetária, observando-se o seguinte:

I - o aviso será encaminhado ao endereço que a **COMPRADORA** tenha indicado no ato da contratação como sendo seu, ou a qualquer outro que, a seu pedido, substitua o anterior, dispensada a entrega pessoal sob protocolo;

II - terá efeito meramente declaratório e ratificatório, razão pela qual a substituição do índice dar-se-á do fato que lhe deu origem e razão, e não a partir da sua comunicação à **COMPRADORA**.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMEIRO - Fica convenionado que havendo diplomas legais modificando a atual política econômica, de forma a re-alinhar o preço ou desconsiderar a suspensão da revisão ou do reajuste, ou permitir menor periodicidade de sua aplicação, a **VENDEDORA** poderá adotar de imediato, sem exclusão de tudo o que acima constou, a nova sistemática, com a revisão e reajuste imediatos das obrigações pecuniárias a cargo da **COMPRADORA**, objeto deste instrumento. Fica também esclarecido que o presente contrato foi firmado pela **VENDEDORA** na expectativa de que seus custos permanecerão estáveis em relação à moeda, de forma a não romper o equilíbrio entre o preço de venda e o preço de custo do imóvel objeto deste instrumento. Sendo assim, as partes, desde já, convenionam, como condição do presente negócio, que, em face do princípio constitucional do respeito ao direito adquirido e ao ato jurídico perfeito, somente se aplicará a este contrato qualquer norma superveniente de congelamento ou de deflação, total ou parcial, do saldo devedor e/ou do valor de cada parcela, desde que os valores congelados ou deflacionados não sejam inferiores ao valor do financiamento, respeitando-se inclusive o valor da parcela inicial, inclusive no que tange à apuração de índices negativos de correção das parcelas e do saldo devedor.

PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO - Na hipótese da **VENDEDORA** aceitar temporariamente, por mera liberalidade, o congelamento ou deflação do valor de alguma prestação, tal fato não caracterizará novação, ficando ajustado, como condição do presente negócio, que o saldo devedor continuará sendo atualizado monetariamente e a diferença entre o valor real de cada prestação e o valor de reposição que a **COMPRADORA** tiver pago a menor será cobrada pela **VENDEDORA** tão logo se encerre, de modo direto ou indireto, o congelamento ou deflação.

PARÁGRAFO DÉCIMO TERCEIRO - As partes convenionam como condição essencial do presente contrato que, qualquer amortização antecipada, ou quitação voluntária, somente poderá se concretizar desde que cumpridas as seguintes condições:
I - que seja precedida de pré-aviso escrito, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, com indicação precisa da quantia ofertada;
II - a antecipação será feita sobre as últimas parcelas vincendas, atualizadas para a data em que efetivar a antecipação ou liquidação total, levando-se em conta os juros previstos no contrato, ou seja, os juros inclusos nas parcelas vincendas serão abatidos do valor a ser liquidado.

PARÁGRAFO DÉCIMO QUARTO - As antecipações de pagamento não implicarão em novação ou modificação dos critérios de reajustamento ou quanto à maneira de pagamento aqui estipulados.

PARÁGRAFO DÉCIMO QUINTO - A **COMPRADORA** ou **DEVEDORA** não poderá pagar qualquer prestação do saldo do financiamento enquanto não tiverem sido pagas e quitadas aquelas vencidas anteriormente. Se tal fato ocorrer, o pagamento será imputado na liquidação ou amortização da primeira



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



Colégio
Notarial
do Brasil

LIVRO
FOLHA

PROTOCOLO

010

1º Traslado

00209021

115

3724-N

parcela vencida e não paga, e assim sucessivamente, até que todas as parcelas vencidas até aquela data, acrescidas de todos os encargos moratórios aqui previstos, sejam totalmente pagas. Só então, a partir do pagamento de todas as parcelas vencidas, caso tenha restado crédito em favor da **COMPRADORA** ou **DEVEDORA**, o mesmo será revertido afim de possibilitar a quitação antecipada de parcelas vincendas.

PARÁGRAFO DÉCIMO SEXTO - O recibo de pagamento da última parcela vencida não presume quitação das parcelas vencidas anteriormente, quitação tal que deverá ser sempre comprovada, quando exigido, mediante a apresentação do recibo e quitação específicos de cada parcela.

PARÁGRAFO DÉCIMO SÉTIMO - Fica esclarecido que a quitação do presente negócio só ocorrerá caso não se apure nenhum saldo credor a favor da **VENDEDORA** ou **CREDEORA**, a qualquer título.

CLÁUSULA OITAVA - DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais ou legais, **pecuniárias** ou não, a **COMPRADORA**, de ora avante chamada **FIDUCIANTE**, aliena à **VENDEDORA**, agora designada **FIDUCIÁRIA**, em caráter fiduciário, o imóvel objeto deste instrumento, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514, de 1997.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - A garantia fiduciária ora contratada abrange o imóvel identificado e caracterizado nesta escritura e todas as acessões, melhoramentos, construções que lhe forem acrescidos, vigorando pelo prazo necessário à reposição integral do capital ~~transmitido~~ **FIDUCIANTE** compra encargos, inclusive reajuste monetário, permanecendo íntegra até que a **FIDUCIÁRIA** cumpra integralmente todas as demais obrigações contratuais e legais vinculadas ao presente negócio.

PARÁGRAFO SEGUNDO - A **FIDUCIANTE** concorda e esta ciente que o crédito da **FIDUCIÁRIA** poderá ser cedido ou transferido, no todo ou em parte, hipótese em que a propriedade fiduciária do imóvel objeto da garantia poderá ser transmitida a novo credor, ficando este sub-rogado em todos os direitos, ações e privilégios, inclusive seguros, permanecendo, porém, a **VENDEDORA**, como única responsável pelas obrigações e pelos deveres imputáveis pela legislação pertinente.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Mediante o registro do contrato de alienação fiduciária ora celebrado, estará constituída a propriedade fiduciária em nome da **FIDUCIÁRIA** e efetivar-se-á o desdobramento da posse do imóvel aqui dado em garantia ao financiamento, objeto da garantia fiduciária aqui contratada, tornando-se a **FIDUCIANTE** possuidora direta e a **FIDUCIÁRIA** possuidora indireta do mesmo.

PARÁGRAFO QUARTO - A posse em que estará investida a **FIDUCIANTE** manter-se-á enquanto esta se mantiver adimplente, pelo que se obriga a manter, conservar e guardar o imóvel, a ele incumbindo, ainda, pagar pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, ou que seja inerente à garantia, tais como contribuições devidas à associação que congrega os moradores do conjunto imobiliário, independente de contraprestação direta e se residente no empreendimento. A **FIDUCIÁRIA** reserva-se no direito de, a qualquer tempo, exigir comprovantes de pagamento dos referidos encargos fiscais e/ou tributários, ou quaisquer outras contribuições.

PARÁGRAFO QUINTO - Se, eventualmente, a **FIDUCIÁRIA** pagar algum dos encargos inerentes ao imóvel ou à garantia, a **FIDUCIANTE** deverá reembolsá-la, no prazo máximo e improrrogável de trinta (30) dias, contados do recebimento de sua comunicação, observadas as mesmas penalidades moratórias e

consequências de eventual inadimplemento das parcelas do financiamento.

PARÁGRAFO SEXTO - Querendo a FIDUCIANTE executar, às suas expensas, acessões ou benfeitorias (úteis, voluptuárias ou necessárias) no imóvel, deverá requerer prévia anuência à FIDUCIÁRIA, a qual poderá, ou não, expressamente anuir, obrigando-se aquela a obter as licenças administrativas necessárias, a CND-INSS e a averbar no Registro de Imóveis ao qual estiver subordinado o imóvel, inclusive aumento ou diminuição de área construída.

PARÁGRAFO SÉTIMO - A FIDUCIANTE poderá transmitir os direitos de que seja titular sobre o imóvel objeto deste instrumento, sendo necessário para tanto prévia e expressa anuência da FIDUCIÁRIA, se sub-rogando, o adquirente, integralmente, em todos os direitos e obrigações previstos neste contrato.

PARÁGRAFO OITAVO - No prazo de trinta (30) dias, a contar da data da liquidação e efetiva quitação da dívida, a FIDUCIÁRIA emitirá o respectivo termo de quitação, o qual ficará à disposição da FIDUCIANTE na sede da mesma, sob pena de multa, devida a este último, equivalente a 0,5% (zero virgula cinco por cento) ao mês, ou fração, sobre o valor do contrato de financiamento, atualizado monetariamente de acordo com o índice aqui estipulado.

PARÁGRAFO NONO - De posse deste termo de quitação, o mesmo deverá ser levado ao cartório de registro de imóveis competente pela FIDUCIANTE e averbado o cancelamento do registro da propriedade fiduciária, consolidando, assim, na pessoa da FIDUCIANTE, a plena propriedade do imóvel.

PARÁGRAFO DÉCIMO - Considerando a alienação fiduciária em garantia:

1 - a FIDUCIANTE, em razão de ter alienado fiduciariamente o imóvel objeto deste instrumento, não poderá constituir ônus sobre a mesma, o qual, por tal razão, não será objeto de penhora ou outros gravames, ainda que judiciais;

II - a FIDUCIÁRIA não poderá constituir ônus sobre o imóvel por ser o mesmo não penhorável, estando vinculado exclusivamente ao financiamento objeto deste instrumento, podendo, porém, livremente dispor dos créditos e recebíveis daí oriundos.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMEIRO - Fica a critério exclusivo da FIDUCIANTE ou DEVEDORA a contratação de seguros contra os riscos de morte e invalidez permanente e de danos físicos ao imóvel.

CLÁUSULA NONA - DA MORA E DO INADIMPLEMENTO

A mora da DEVEDORA no cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas neste contrato acarretará a responsabilidade pelo pagamento, acrescido ao valor inadimplido, das seguintes penalidades:

a - atualização monetária, calculada "pro rata die", observado os critérios a seguir:

a.1 - quando o pagamento ocorrer além da data do vencimento da prestação, porém no mesmo mês de vencimento desta, o valor da mesma será atualizado monetariamente, desde o dia de seu vencimento, até o dia de seu efetivo pagamento, mediante incidência diária de 1/30 (um trinta avos) da última variação percentual disponível do índice eleito neste contrato;

a.2 - quando o pagamento ocorrer em mês posterior ao do vencimento da prestação, o valor desta será atualizado monetariamente até o mês em que se der o pagamento, com base no critério de atualização



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



LIVRO

FOLHA

PROTÓCOLO

Colégio
Notarial
do Brasil

00209021

012

1º Traslado

monetária aqui já previsto. A partir daí, e até o dia em que, nesse mês, for efetuado o pagamento, seus valores serão atualizados monetariamente pelo mesmo critério previsto na letra "a.1", supra;

b - juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia, que incidirão sobre o valor do principal, atualizado monetariamente;

c - multa moratória, de conformidade com as disposições legais, incidente sobre o valor do atraso atualizado monetariamente;

d - honorários de advogado, à base de 15% (quinze por cento) sobre o valor do débito, acréscimos e despesas extrajudiciais;

e - despesas de publicidade, comissão de leiloeiro, na hipótese de alienação do imóvel em leilão público extrajudicial.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Após 30 (trinta) dias da data de vencimento da parcela não paga, estará a FIDUCIANTE constituída em mora, nos termos do caput do artigo 397 do Código Civil Brasileiro, podendo a FIDUCIÁRIA, ou seu cessionário, iniciar o procedimento de intimação e execução da garantia fiduciária, nos termos da Lei nº 9.514/97. Solicitada pela FIDUCIÁRIA a realização da intimação ao cartório competente, ainda que não recebida pelo destinatário, e o início da execução, a FIDUCIANTE, a fim de purgar a mora, deverá efetuar o pagamento do valor de toda a parcela devida (prestações vencidas e não pagas e as que vierem a vencer no curso da intimação e da execução), devidamente acrescida de todos os encargos moratórios previstos neste contrato, além de todas as despesas da FIDUCIÁRIA em função do inadimplemento da FIDUCIANTE, judiciais e extrajudiciais, inclusive tributos, taxas e custas cartoriais, contribuições condominiais e/ou associativas, adicionado aos honorários advocatícios.

PARÁGRAFO SEGUNDO - A mora da FIDUCIANTE será ratificada mediante intimação com prazo de quinze (15) dias para sua purgação.

PARÁGRAFO TERCEIRO - O simples pagamento do principal, sem atualização monetária e sem os demais acréscimos moratórios, não exonerará a FIDUCIANTE da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em mora para todos os efeitos legais e contratuais.

PARÁGRAFO QUARTO - O procedimento de intimação obedecerá aos seguintes requisitos:

a) a intimação será requerida pela FIDUCIÁRIA, ou seu cessionário, ao Oficial do Registro de Imóveis, indicando o valor vencido e não pago e as penalidades moratórias aqui previstas;

b) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial do registro de imóveis da circunscrição imobiliária onde se localizar o imóvel, podendo, a critério deste Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Tabelionato de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la ou, ainda, pelo Correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pela FIDUCIANTE ou por quem deva receber a intimação (seu representante legal ou procurador regularmente constituído);

c) a intimação será feita pessoalmente à FIDUCIANTE, ou a seu representante legal ou a procurador regularmente constituído, sempre no endereço constante deste instrumento, ou noutra expressamente



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



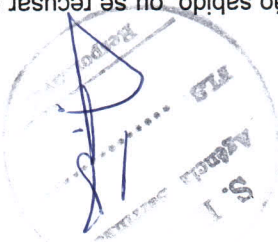
Colégio
Notarial
do Brasil

LIVRO
FOLHA
PROTOCOLO

3724-N
118
00209021

1º Traslado

013



indicado pela FIDUCIANTE;

d) se a destinatária da intimação se encontrar em local incerto e não sabido, ou se recusar a dar recibo ou se furtar ao recebimento, tal atitude será certificada pelo oficial do registro de imóveis ou pelo de títulos e documentos, competindo ao primeiro (oficial do registro de imóveis) promover sua intimação por edital com prazo de dez (10) dias, contados da primeira divulgação, publicado por três dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação local ou noutro de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária;

PARÁGRAFO QUINTO - Purgada a mora, mediante pagamento por intermédio de cheque administrativo, objeto da correspondente compensação bancária, nominativo à FIDUCIARIA, ou a quem expressamente indicado no requerimento de intimação, perante o Registro de Imóveis, convalida-se o contrato de alienação fiduciária, caso em que, nos três dias seguintes, o Oficial entregará à FIDUCIARIA as importâncias recebidas da FIDUCIANTE, a título de principal, atualização monetária, penalidades moratórias e demais despesas, sendo certo que o reembolso das despesas de cobrança e de intimação será diretamente efetuado pela FIDUCIANTE ao Oficial, em dinheiro ou por intermédio de cheque.

PARÁGRAFO SEXTO - Eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pela FIDUCIANTE juntamente com a primeira ou com a segunda parcela que se vencer após a purgação da mora.

PARÁGRAFO SÉTIMO - Na hipótese de a FIDUCIANTE deixar de purgar a mora no prazo assinalado, o Oficial do Registro de Imóveis certificará esse fato e, à vista da comprovação do pagamento do Imposto de Transmissão sobre Bens Imóveis (ITBI), promoverá o registro da consolidação da propriedade em nome da FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO OITAVO - Nos termos do parágrafo 8º (oitavo), do artigo 26 da Lei nº 9.514 de 1.997, incluído nesta Lei nº 10.931 de 2004, a FIDUCIANTE pode com a anuência da FIDUCIARIA, dar seu direito eventual ao imóvel em pagamento da dívida, dispensados os procedimentos previstos no artigo 27 da Lei nº 9.514 de 1.997.

CLÁUSULA DÉCIMA - DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL

O imóvel cuja propriedade, deixando de ser resolúvel, se consolidou em nome da FIDUCIARIA, por força da mora não purgada e transformada em inadimplimento absoluto, deverá ser por esta alienado a terceiros, com observância dos procedimentos previstos na Lei nº 9.514 de 1997, como a seguir se explicita:

a) a alienação far-se-á sempre por público leilão, extrajudicialmente;

b) o primeiro público leilão será realizado em até trinta (30) dias, contados da data do registro da consolidação da plena propriedade, não mais resolúvel, em nome da FIDUCIARIA, devendo ser ofertado pelo valor para esse fim estabelecido neste instrumento e indicado no PARÁGRAFO PRIMEIRO desta Cláusula, abaixo;

c) o segundo público leilão, se necessário, será realizado em até quinze (15) dias, contados da data do primeiro público leilão, devendo o imóvel ser ofertado pelo valor da dívida adicionado das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, conforme §2º (parágrafo segundo), do artigo 27 da Lei nº 9.514 de 1.997;

(d) os públicos leilões, tanto o primeiro quanto o segundo, serão anunciados nos mesmos editais, publicados por três dias consecutivos, ao menos, em um dos jornais de maior circulação local ou noutro de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária, indicando prazo de dez (10) dias, contados da primeira publicação, para a realização do primeiro público leilão, e, não havendo arrematação neste, consignando a data de realização do segundo público leilão;

(e) a FIDUCIÁRIA, já como titular de domínio pleno do imóvel, e não mais resolúvel, transmitirá o domínio e a posse, indireta ou direta, do imóvel ao licitante vencedor;

f) se o imóvel estiver locado, a locação será denunciada imediatamente, ofertando-se ao locatário, na forma da lei, o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Para fins do leilão extrajudicial, as partes adotam os seguintes conceitos:

a) valor do imóvel, para fins de realização do primeiro público leilão, o maior dos dois abaixo:

a.1) o valor do imóvel, assim considerado o valor de **R\$ 90.239,60** (noventa mil e duzentos e trinta e nove reais e sessenta centavos), devidamente atualizado pelo índice eleito e utilizado neste instrumento para atualizar monetariamente o saldo devedor do financiamento, desde o mês base mencionado no parágrafo TERCEIRO da cláusula SETÍMA acima, até a data de publicação do primeiro edital de leilão, nos termos do artigo 24, inciso VI, da Lei nº 9.514 de 1.997.

a.2) ou o valor total da dívida da FIDUCIANTE com a FIDUCIÁRIA, caso este seja superior ao valor apurado nos termos do subitem a.1. acima. Considera-se valor total da dívida o disposto no parágrafo segundo, abaixo;

PARÁGRAFO SEGUNDO - Será considerado como valor total da dívida da FIDUCIANTE com a FIDUCIÁRIA a soma das seguintes importâncias:

I - valor do saldo devedor, nele incluídas as parcelas e os prêmios de seguro vencidos e não pagos, atualizados monetariamente até o dia do leilão e acrescidas das penalidades moratórias previstas e despesas abaixo elencadas;

II - mensalidades de contribuições (valores vencidos e não pagos até a data do leilão) devidas à associação de moradores, condomínio, ou entidade assemeilhada, se o imóvel integrar empreendimento com qualquer dessas características;

III - despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos até a data do leilão), se for o caso;

IV - IPTU e outros tributos, taxas ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos até a data do leilão), se for o caso;

V - todas as despesas da FIDUCIÁRIA decorrentes da presente execução, especialmente custas cartórias, judiciais e/ou extrajudiciais, despesas com intimação, publicação dos editais, honorários do leiloeiro, e toda e qualquer outra despesa, independente da natureza.

VI - imposto de transmissão que eventualmente tenha sido pago pela FIDUCIÁRIA, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento da FIDUCIANTE, e/ou aquele pago pela FIDUCIÁRIA, caso for preciso promover o registro deste instrumento.

PARÁGRAFO TERCEIRO - No primeiro público leilão, conforme acima disposto, o valor do lance mínimo corresponderá ao valor de mercado do imóvel, calculado nos termos do item a.1 acima, ou ao valor da dívida, calculado pelas disposições do item a.2 retro, aquele valor que for maior, sendo que:



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

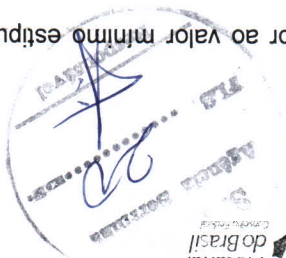
4º Tabelionato de Notas

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



LIVRO 3724-N
FOLHA 120
PROTOCOLO 00209021

Colégio
Notarial
do Brasil
Cartório Índio Artiaga



1º Traslado

I - caso não haja arrematante, ou o lance ofertado seja inferior ao valor mínimo estipulado, passa-se à realização do segundo público leilão;
II - sendo o maior lance ofertado idêntico ou superior ao valor mínimo estabelecido, a dívida da FIDUCIARANTE se fará extinta e a FIDUCIARANTE restituirá à mesma a quantia que sobejar (a diferença entre o lance ofertado e o valor da dívida).

PARÁGRAFO QUARTO - No segundo público leilão o valor do lance mínimo corresponderá ao valor da dívida da FIDUCIARANTE com a FIDUCIARANTE, calculada pelas disposições do item 2.º retro, sendo que:
I - caso não haja arrematante, ou o lance ofertado seja inferior ao valor mínimo estipulado, considerará-se extinta a dívida da FIDUCIARANTE com a FIDUCIARANTE, não havendo qualquer quantia a ser restituída por esta última aquela, seja a que título for;
II - sendo o maior lance ofertado idêntico ao valor mínimo estabelecido, a dívida da FIDUCIARANTE se fará extinta e a FIDUCIARANTE restituirá à mesma a quantia que sobejar (a diferença entre o lance ofertado e o lance mínimo estipulado).

PARÁGRAFO QUINTO - Nos termos do disposto nos parágrafos 4º e 5º do artigo 27 da Lei 9.514/97, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pela FIDUCIARANTE.
PARÁGRAFO SEXTO - Na hipótese de a propriedade do imóvel dado em garantia se consolidar em nome da FIDUCIARANTE, a indenização por benfeitorias nunca será superior ao saldo que sobejar, depois de deduzidos todo o saldo devida e demais acréscimos legais, sendo que, não havendo a venda do imóvel no leilão, não haverá nenhum direito de indenização pelas benfeitorias.

PARÁGRAFO SÉTIMO - Havendo arrematante em qualquer dos leilões, a FIDUCIARANTE, no prazo máximo de 05 (cinco) dias, contados da data da arrematação, ofertará à FIDUCIARANTE termo de quitação e exoneração da dívida. Sobrando importância a ser restituída à FIDUCIARANTE, a FIDUCIARANTE disponibilizará tal diferença aquela, em prazo coincidente, 05 (cinco) dias contados da data da arrematação, considerado neste importe incluído o valor da indenização das benfeitorias, nos termos do parágrafo 4º, do artigo 27 da Lei nº 9.514 de 1.997. Não comparecendo a FIDUCIARANTE neste prazo, ou, se comparecendo, se negar a receber o valor que sobrou, a FIDUCIARANTE realizará depósito consignado extrajudicial e/ou judicial, conforme preceitos da legislação processual civil em vigor.

PARÁGRAFO OITAVO - A FIDUCIARANTE manterá em seus escritórios, à disposição da FIDUCIARANTE, a correspondente prestação de contas pelo período de doze (12) meses, contados da realização do leilão (primeiro ou segundo).

PARÁGRAFO NONO - A FIDUCIARANTE deverá restituir o imóvel, deixando-o livre e desimpedido de pessoas e coisas, em até trinta (30) dias, contados da data da realização do leilão (primeiro ou segundo). Deverá ainda, nos termos do artigo 37-A, da Lei nº 9.514 de 1.997, pagar à FIDUCIARANTE, ou a quem vier a sucedê-la, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a 1% (um por cento) do preço do imóvel, devidamente atualizado pelo mesmo índice aqui eleito, computado e exigível desde a data da alienação em leilão até a data em que a FIDUCIARANTE, ou seus sucessores, vier a ser imitada na posse do imóvel. Se obrigar, também, pelo pagamento de todas as mensalidades associativas, foro, água, luz e gás, incorridas após a data da realização do público leilão, de todas as despesas necessárias à reposição do imóvel ao estado em que o recebeu; e de toda e qualquer outra despesa que a FIDUCIARANTE ou seus sucessores venham a assumir a fim de se imitirem na posse do imóvel.

[Assinatura]

[Assinatura]

[Assinatura]

PARÁGRAFO DÉCIMO - Não ocorrendo a desocupação do imóvel no prazo e forma ajustados, a **FIDUCIÁRIA**, seus cessionários ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel em leilão, poderá requerer a reintegração de sua posse, sendo concedida, liminarmente, a ordem judicial de desocupação no prazo máximo de sessenta (60) dias, desde que comprovada, mediante certidão da matrícula do imóvel, a consolidação da plena propriedade em nome da **FIDUCIÁRIA**, ou do registro do contrato celebrado em decorrência do leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, nos termos do artigo 30 da Lei nº 9.514 de 1.997.

CLAUSULA ESPECIAL

DA CESSÃO DE CRÉDITO E DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS - De conformidade com o que estabelece a Lei 9.514/97, e doravante pactuado, fica reservado à **CREDORA FIDUCIÁRIA**, o direito inquestionável de ceder e caucionar a terceiros, no todo ou em parte, os créditos decorrentes deste instrumento, independentemente de qualquer aviso, notificação e/ou concordância da **DEVEDORA**, substituindo todas as cláusulas desta escritura em favor do **CESSIONÁRIO**, arcando a **CEDENTE**, **FGR URBANISMO S/A**, com o pagamento da taxa de administração referente a presente cessão, caso seja cobrada pela empresa que vier a adquirir os créditos decorrentes deste instrumento. E mais, que o crédito ora constituído poderá servir de lastro para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - **CRI**, consoante a dispositivo da mencionada lei.

CLAUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

A tolerância por qualquer dos contratantes quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra parte no cumprimento de qualquer das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O disposto no "caput" desta cláusula prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

PARÁGRAFO SEGUNDO - A ocorrência de uma ou mais das hipóteses acima referidas não implicará em precedente, novação ou modificação de quaisquer disposições deste contrato, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum fator houvesse intercorrido.

PARÁGRAFO TERCEIRO - As obrigações constituídas por este instrumento são extensivas e obrigatórias aos herdeiros, sucessores, cessionários e promitentes cessionários dos contratantes, ficando, desde já, autorizados todos os registros, averbações e cancelamentos que forem necessários perante o Cartório de Registro de Imóveis competente.

PARÁGRAFO QUARTO - Os compradores qualificados neste instrumento, declararam-se solidariamente responsáveis por todas as obrigações assumidas perante a **CREDORA**, e mútua e reciprocamente, se constituem procuradores um do outro, para fins de receberem citações, intimações e interpelações de qualquer procedimento, seja judicial ou extrajudicial, decorrente do presente contrato, de modo que, realizada a citação ou intimação na pessoa de qualquer um deles, estará completo o quadro citatório, ainda e principalmente que os mesmos sejam casados entre si, independente do regime de casamento dos mesmos.

PARÁGRAFO QUINTO - Na hipótese de ser apenas um adquirente fica sem efeito o parágrafo anterior.

PARÁGRAFO SEXTO - Além dos casos previstos neste contrato e dos contidos na lei, a dívida vencer-se-á automaticamente e antecipadamente também pelos seguintes motivos:

a) se as obrigações não forem cumpridas nas épocas próprias e se a **FIDUCIANTE** falhar ao pagamento de qualquer prestação de capital, ou de qualquer outra quantia por ele devida em decorrência do presente contrato;

b) em caso de falência, recuperação judicial ou extrajudicial, tanto requeridas quanto concedidas, concurso de credores ou insolvência da **FIDUCIANTE**;

c) se não forem mantidos em dia os pagamentos de todos os tributos, impostos, taxas ou quaisquer outras contribuições, condomínios, contribuições associativas, foro, lançadas ou de responsabilidade do imóvel;

d) se forem prestadas informações ou declarações falsas neste instrumento;

e) se ocorrer cessão ou transferência, pela **FIDUCIANTE**, de seus direitos e obrigações decorrentes deste contrato ou cessão, empréstimo, locação, promessa de venda, alienação do imóvel ou constituição sobre o mesmo de qualquer ônus, seja de que natureza for, sem a devida e expressa anuência da **FIDUCIARIA**;

f) se ocorrer a distribuição de ação desapropriatória;

g) se a **FIDUCIANTE** não mantiver o imóvel em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, ou realizar, sem o prévio e expresso consentimento da **FIDUCIARIA**, obras de demolição, alteração ou acréscimo, que comprometam a manutenção ou realização da garantia;

h) se houver infração a qualquer cláusula do presente contrato;

i) se houver desfalque ou perda da garantia fiduciária, inclusive em virtude de depreciação ou deterioração do imóvel, desde que a **FIDUCIANTE** não efetive o reforço da garantia;

j) se houver qualquer ato de construção sobre o imóvel ou decretação de qualquer medida judicial ou administrativa que, de algum modo o atinja no todo ou em parte.

PARÁGRAFO SÉTIMO - Na hipótese de desapropriação, total ou parcial do imóvel, a **FIDUCIARIA**, como proprietária, ainda que em caráter resolúvel, será a única e exclusiva beneficiária da justa e prévia indenização paga pelo poder expropriante.

PARÁGRAFO OITAVO - Se, no dia de seu recebimento pela **FIDUCIARIA**, a justa e prévia indenização for superior ao valor da dívida, tal como definido neste contrato, para fins do leilão extrajudicial, a importância que sobejar será entregue à **FIDUCIANTE** na forma disciplinada neste contrato; se inferior ao valor da dívida, tal como definido neste contrato, para fins do leilão extrajudicial, a dívida da **FIDUCIANTE** se fará extinta e a **FIDUCIARIA** nenhuma quantia restituirá à mesma, seja a que título for.

PARÁGRAFO NONO - Integra o presente instrumento a certidão (expedida há não mais do que trinta dias) de propriedade, negativa de ônus e de alienações, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente.

PARÁGRAFO DÉCIMO - A **FIDUCIANTE** se obriga a comunicar à **FIDUCIARIA**, a qualquer tempo,

a) qualquer mudança de seu estado civil, se pessoa física;

b) qualquer mudança de tipo societário, ou fusão, cisão e incorporação, se pessoa jurídica;

c) qualquer mudança no endereço de sua residência principal. Mudando de endereço a **FIDUCIANTE** e não comunicando, expressamente, tal fato à **FIDUCIARIA**, por meio idôneo de comunicação que possibilite registro eficaz, certificando-se ainda do recebimento desta comunicação pela **FIDUCIARIA**, esta última realizará toda e qualquer comunicação, judicial e/ou extrajudicial, no endereço constante neste instrumento ou no mais recente fornecido pela **FIDUCIANTE**.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMEIRO - A FIDUCIANTE responde por todas despesas decorrentes da presente compra venda e do financiamento com alienação fiduciária em garantia aqui contratados, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da Municipalidade, de propriedade, as necessárias à sua efetivação e as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Tabelionato de Notas e de Registro de Imóveis, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação, que venha a ser cobrado ou criado, mesmo que o pagamento caiba, por lei ou convenção, à FIDUCIÁRIA.

PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO - A FIDUCIANTE obriga-se, expressamente, a incluir em eventuais contratos de locação do imóvel, desde que expressamente autorizados pela FIDUCIÁRIA (não estando esta obrigada a conceder tal autorização), na forma deste contrato, cláusulas que informem ao então locatário que:

I - a propriedade fiduciária do imóvel é da FIDUCIÁRIA;

II - que o valor das benfeitorias e acessões, de qualquer espécie ou natureza, introduzidas noo imóvel, passarão a integrar o valor do lance vencedor em leilão, não podendo ser pleiteado qualquer direito de indenização ou retenção do imóvel, independente da alegação ou pretexto;

III - obrigue o futuro locatário ou usuário a cumprir e fazer cumprir as disposições constantes do parágrafo sétimo, do Artigo 27º e Artigo 37-B, da Lei 9.514/97, e suas eventuais alterações, que tratam do prazo para denúncia da locação em caso de consolidação da propriedade em nome da FIDUCIÁRIA e ineficácia integral do contrato de locação celebrado, ou prorrogado por prazo superior a 12 (doze) meses;

IV - a inexistência de qualquer direito de preferência e/ou continuidade da locação pelo inquilino, caso ocorra a consolidação da propriedade plena em nome da FIDUCIÁRIA e/ou a alienação do imóvel a terceiros, em leilão público extrajudicial;

V - obrigando, ainda, o locatário ou usuário a cumprir as normas da Convenção do Condomínio e/ou da Associação de Moradores.

PARÁGRAFO DÉCIMO TERCEIRO - A FIDUCIANTE declara ter pleno conhecimento do teor da Lei nº 7.433/85, dispensando neste ato a apresentação das certidões referidas na alínea I. Declara, sob as penas da lei, que não está vinculada como empregadora ao INSS - Instituto Nacional do Seguro Social, bem como não ser produtora rural, não estando, assim, incursa nas restrições da legislação pertinente.

PARÁGRAFO DÉCIMO QUARTO - A COMPRADORA se responsabiliza pelas seguintes declarações que consubstanciam condições prévias à assinatura do presente contrato, obrigando-se a comprová-las se e quando solicitado pela VENDEDORA:

a - inexistência de responsabilidade oriunda de tutela, curatela ou testamentária porventura a seu cargo;

b - inexistência de débitos fiscais, protestos cambiais ou quaisquer ações contra si ajuizadas que possam afetar os direitos da VENDEDORA;

c - veracidade das informações sobre sua identidade, estado civil, nacionalidade, profissão, endereço, cadastro fiscal e econômico-financeiro;

d - em se tratando de imóvel integrante de condomínio, estão quitadas todas as suas obrigações condominiais relativas ao mesmo, existentes até a presente data.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA FIEL DEPOSITÁRIA

Se a FIDUCIÁRIA tiver que recorrer aos meios judiciais para reintegrar-se na posse do imóvel objeto desta escritura e por intermédio de qualquer outro procedimento judicial assegurar direito seu, PROFERIDA A SENTENÇA E TRANSITADA EM JULGADO, a FIDUCIANTE e seus herdeiros ou sucessores, por força desta escritura, ficará na sua posse, na condição de FIEIS DEPOSITÁRIOS.

nos termos dos artigos 627 a 629 do Código Civil Brasileiro, ressalvadas as prescrições da Lei nº 9.514/97.

PARÁGRAFO ÚNICO - Todas as despesas que se verificarem com o pagamento de impostos, taxas, contribuições, energia elétrica, água e esgoto, além daquelas previstas nesta escritura, enquanto a FIDUCIANTE estiver ocupando o imóvel na condição estabelecida nesta Cláusula, e que vier a serem pagas pela FIDUCIÁRIA, estas serão reembolsadas com os devidos acréscimos legais de seus valores.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA ENTREGA E RESPONSABILIDADES

Todos os impostos, taxas e contribuições, que incidam sobre o imóvel objeto do presente contrato, serão suportados, a partir da data da proposta de compra e venda que antecedeu ao presente instrumento, exclusivamente pela **COMPRADORA**, mesmo que lançados ou cobrados em nome da **VENDEDORA** ou de terceiros, exceto a taxa de contribuição à **ASSOCIAÇÃO JARDINS VALENCIA**, a qual será suportada pela **COMPRADORA** na data estabelecida abaixo. A **COMPRADORA** desde já fica ciente que o imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana incidente sobre o imóvel objeto deste instrumento será de sua responsabilidade a partir da data da proposta de compra e venda.

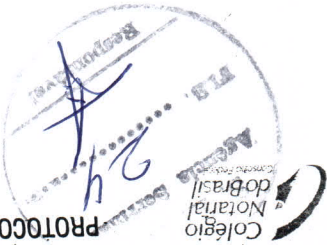
a) - O empreendimento será executado em uma única etapa, devendo a sua entrega ocorrer até o último dia do mês de MARÇO/2011.

b) - As contribuições à **ASSOCIAÇÃO JARDINS VALENCIA** deverão ser pagas pelos PROPRIETÁRIOS/COMPRADORES a partir da data de entrega do empreendimento, da forma que, se a data de entrega prevista na alínea acima for antecipada ou atrasada, a data, a partir da qual as contribuições serão devidas, se antecipará ou atrasará na mesma proporção.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Fica estipulado como prazo de tolerância de atraso para entrega do empreendimento o período de 6 (seis) meses, contados a partir da data pactuada acima (MARÇO/2011). Caso o atraso supere este prazo de tolerância, obriga-se a **VENDEDORA** a pagar à **COMPRADORA** a multa contratual de 1% (um por cento) sobre o valor pago, por mês atrasado.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Não serão considerados, porém, no que tange à contagem do prazo de atraso objetivando o pagamento da multa acima prevista, os atrasos ocasionados por motivo de força maior devidamente comprovados ou notórios, arrolando-se entre eles de forma meramente exemplificativa:

- I - greves parciais ou gerais de indústria da construção civil ou outros setores industriais ou comerciais que possam afetar direta ou indiretamente a execução da obra;
- II - suspensão ou falta de transportes;
- III - falta de materiais na praça;
- IV - chuvas prolongadas que impeçam ou dificultem etapas importantes da obra;
- V - demora nas execuções dos serviços públicos que são próprios das empresas concessionárias;
- VI - falta ou racionamento de água, energia elétrica ou combustível;
- VII - guerras, revoluções, epidemias ou quaisquer calamidades públicas que impeçam ou reduzam o ritmo da obra;
- VIII - embargo da obra por terceiros ou pelos poderes públicos;
- IX - exigências dos poderes públicos decorrentes de legislação superveniente, etc. e em especial no caso da **COMPRADORA** deixar de cumprir, nas épocas próprias, quaisquer obrigações assumidas no presente



CLÁUSULA QUARTA - REGULAMENTO DAS RESTRIÇÕES QUANTO AO USO E GOZO DOS IMÓVEIS QUE COMPÕEM O JARDINS VALENCIA

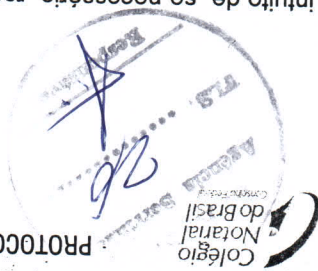
Declara a VENDEDORA que o Loteamento Fechado JARDINS VALENCIA foi empreendido nos moldes e utilizando-se da filosofia e conceito empregados nos residenciais horizontais JARDINS pelas empresas do Grupo FGR, sendo a utilização da marca designativa JARDINS uma concessão do Grupo FGR à associação JARDINS VALENCIA e aos associados. Que em função disto, e tendo em vista o interesse da melhor qualidade de vida a todos os moradores, tem-se como condição essencial do presente instrumento a observância, pela COMPRADEORA e/ou seus sucessores, das disposições contidas no Regimento Interno da ASSOCIAÇÃO JARDINS VALENCIA, especialmente aquelas relativas às Restrições Urbanísticas aplicáveis a todos os lotes e imóveis integrantes do Loteamento Fechado JARDINS VALENCIA. Que o Regimento Interno foi aprovado em Assembleia Geral Extraordinária (AGE) da ASSOCIAÇÃO JARDINS VALENCIA, estando o mesmo devidamente registrado junto ao 1º Tabelionato de Protesto e Registro de Pessoas Jurídicas, Títulos e Documentos da cidade de Goiânia, Estado de Goiás. E que, como disposto na legislação pátria, seus efeitos após o respectivo registro, tem caráter "erga omnes", ou seja, alcança a todos indistintamente, não podendo assim ser alegado o desconhecimento de seu teor, pelo que a COMPRADEORA declara expressamente tê-lo recebido da VENDEDORA, em data anterior à lavratura da presente escritura.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DAS ALTERAÇÕES

A COMPRADEORA autoriza expressamente a VENDEDORA a realizar quaisquer alterações que, por motivo de ordem técnica, se impuserem ao imóvel objeto da presente, e nos demais imóveis integrantes do Loteamento, inclusive no que se refere a restrições, dimensões e traçado dos lotes, áreas comuns ou vias de circulação, respectivas medidas perimétricas e da superfície, promovendo, se necessário, as alterações cabíveis no Cartório de Registro de Imóveis competente, independentemente da anuência, concordância ou intervenção dela, COMPRADEORA, cuja anuência somente será exigida quando relacionada diretamente com o imóvel objeto deste contrato. Fica a VENDEDORA investida de plenos poderes para submeter todo o Loteamento, ou parte dele, à orientação pertinente a loteamento de tipo fechado, com as correlatas responsabilidades.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DO MANDATO

A COMPRADEORA em caráter irrevogável, como condição do negócio, na forma do artigo 684 do Código Civil Brasileiro, desde já, nomeia e constitui a VENDEDORA sua bastante procuradora para o fim especial de, se necessário, perante quaisquer Repartições Públicas Federais, Estaduais e Municipais, Autarquias e Sociedades de Economia Mista ou Paraestatais, Concessionárias e Permissórias de Serviços Públicos, relacionados ao Loteamento e do imóvel objeto do presente instrumento, podendo, para tal fim, assinar quaisquer requerimentos, documentos, e tudo o mais que se fizer necessário, inclusive e principalmente, perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, requerendo o registro de eventuais alterações no Memorial de Loteamento, conforme autorizado na cláusula anterior, e mais poderes especiais para junto ao poder público municipal requerer a guia do imposto de transmissão (ITBI), ou mesmo propor a competente ação administrativa de restituição e/ou cancelamento deste mesmo tributo, podendo para tanto, assinar requerimentos, documentos e outros instrumentos, e o que mais se fizer necessário, e, especialmente



CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - AUTORIZAÇÃO PARA PLANTÃO DE VENDAS

A **COMPRADORA** concorda, desde já, que a **VENDEDORA** mantenha no local do empreendimento, até a venda total das unidades, corretores de plantão, faixas e placas de promoção e visitação pública.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - MEMORIAL DESCRITIVO E EXECUÇÃO DE OBRAS

1. LOTES: Os lotes serão entregues demarcados.

2. MARCOS: Os lotes serão demarcados com marcos. Tais demarcações somente serão executadas pela Empreendedora quando do término das obras de urbanização, de forma que, na ocasião de entrega aos adquirentes, os mesmos deverão constatar a exatidão da demarcação realizada.

IMPORTANTE: Tendo em vista que os marcos utilizados estarão expostos a situações (rodas de veículos, escavações próximas, etc.) que, eventualmente, poderão provocar seu deslocamento físico, ocorrências estas impossíveis de serem fiscalizadas, necessário se faz que os adquirentes realizem conferência quando da utilização definitiva do imóvel, evitando transtornos futuros que poderão daí advir.

3. TERRAPLENAGEM: Os serviços de terraplenagem serão executados de maneira a compensar cortes e aterros. Desta forma, o produto final, ou seja, o lote, poderá ter no subsolo cortes, aterros e, ainda, terrenos naturais de diversos tipos geológicos. Assim sendo, cada lote tem conformação, características e especificações próprias que, por ocasião da sua utilização para construção, deverá o adquirente analisar, fazendo sondagens para compatibilizar o projeto estrutural, o disciplinamento das águas e todas as demais medidas pertinentes, de forma a evitar prejuízos às construções em seu imóvel ou em imóveis de terceiros.

4. PAVIMENTAÇÃO: Será executada pavimentação interna com asfalto tipo CBUQ, conforme projeto e de acordo com o tráfego previsto.

5. SARJETAS: As laterais da pista de rolamento serão entregues com sarjetas, para o escoamento das águas pluviais.

6. GALERIAS DE ÁGUAS PLUVIAIS: O empreendimento será dotado de galerias de águas pluviais, devidamente calculadas em função das áreas das bacias de contribuição, conforme os projetos aprovados. A coleta se dará por meio de bocas-de-lobo em número, tipos e dimensões previstas nos projetos aprovados.

7. ÁGUA E ESGOTOS: A Empreendedora executará a rede coletora de esgotos conforme projetos aprovados, a qual será interligada na rede da Saneago. Executará, ainda, a rede de água, em bitolas variadas, conforme projetos aprovados, interligando-a diretamente ao sistema da SANEAGO. As redes de água e esgoto do residencial poderão ser "doadas" à SANEAGO. Caso tal doação não se concretize, a manutenção dos sistemas ficará a cargo da administração do residencial. Ficará a cargo do comprador interligar sua edificação às redes.

8. ENERGIA: A rede de distribuição de energia elétrica no residencial será executada pela Empreendedora, do tipo subterrânea, sendo interligada ao sistema da CELG (Companhia Energética de Goiás), a qual

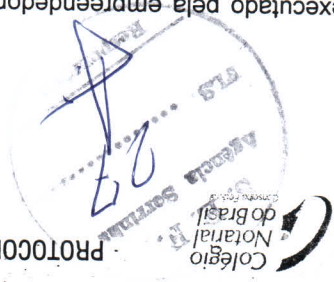


CARTÓRIO ÍNDIO ARTIGA
4º Tabelionato de Notas

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



LIVRO 3724-N
FOLHA 127
PROTOCOLADO



3724-N
127
00209021

1º Traslado

fornece a energia elétrica a ser consumida. O sistema executado pela empreendedora será "doado" à CELG. Caso esta doação não se concretize, a manutenção do sistema ficará a cargo da administração do residencial. O comprador deverá interligar sua edificação à rede de energia elétrica.

9. AJARDINAMENTO E ARBORIZAÇÃO: Todas as praças serão urbanizadas com árvores, arbustos e/ou forrações (espécies de pequeno porte), priorizando o plantio de espécies nativas ou adaptadas à região. As quadras dos lotes terão em sua área plantio de grama. O paisagismo em geral será entregue ainda em formação.

10. FECHAMENTO DO PERÍMETRO: Todo o perímetro será fechado por muro de alvenaria, em bloco de concreto, por gradil metálico ou alameado. Ao longo de todo o perímetro será implantada cerca elétrica sobre o muro, o gradil metálico ou o alameado, sinalizada e seguindo todas as normas e leis vigentes para este tipo de construção.

11. COMPLEXO DE PORTARIA: A Portaria do Condomínio Jardins Valência, situada à Av. Dídogenes Dolival Sampaio, s/n, nesta capital, é constituída por: Bloco de Administração, Guarita Principal, Bloco de Serviço e Guarita de Serviço. O complexo da portaria será executado conforme o projeto aprovado pela prefeitura.

12. ÁREAS DE ESPORTES / LAZER:

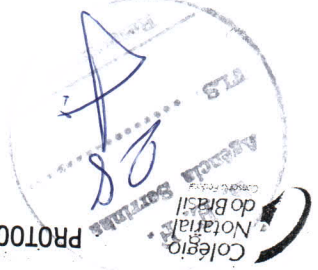
- **03 (três) Quadras de Tênis,** construídas em saibro, cercadas por alambrados e iluminadas;
- **01 (uma) Quadra Poliesportiva,** com piso em concreto polido, ~~placada~~ cercada por alambrados e iluminada;
- **02 (dois) Campos de Futebol Society,** gramados, cercados por alambrados e iluminados;
- **02 (duas) Quadras de Peteca,** com piso em concreto polido, pintadas e iluminadas;
- **01 (uma) Brinquedoteca,** destinada ao uso infantil, será entregue com equipamentos para este fim;
- **01 (uma) Sala de Ginástica (Fitness),** contendo 06 (seis) equipamentos;
- **01 (uma) Piscina Esportiva, para a prática de atividades esportivas;**
- **01 (uma) Pista de Cooper,** com aproximadamente 2.500m (dois mil e quinhentos metros) de extensão, executada em concreto;
- **02 (duas) Estações de Ginástica,** executadas de forma integrante à Pista de Cooper;
- **04 (quatro) Parques Infantis,** dotados de equipamentos (brinquedos) e executados em piso de areia;
- **Ruas de Lazer,** executadas conforme projeto aprovado junto à Prefeitura Municipal de Goiânia e dotadas de bancos, iluminação e paisagismo em formação.



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas

1º Traslado



LIVRO
FOLHA
PROTOCOLO

3724-N

128

0020902

023

13. SEGURANÇA: O empreendimento será equipado com um veículo Standard 1000cc (Gol ou Uno) e duas motos 125cc, para servirem ao serviço de segurança móvel, sendo que estes veículos serão fornecidos pela Empreendedora à Associação quando da conclusão do empreendimento.

O pedido e o prazo de ligação individual dos serviços públicos ou concessionários de serviços públicos obedecerá às normas das respectivas concessionárias ou empresas responsáveis, correndo todas as despesas de ligações por conta exclusiva dos adquirentes/proprietários que deverão solicitar tais providências diretamente às concessionárias e/ou permissionárias.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DA "ASSOCIAÇÃO JARDINS VALÊNCIA"

No interesse dos moradores do Loteamento Fechado JARDINS VALÊNCIA, em virtude das peculiaridades características do empreendimento, nos termos da Lei, constituiu-se uma associação sob a denominação "ASSOCIAÇÃO JARDINS VALÊNCIA", a qual tem, dentre outras, mediante o recebimento, a seu favor, da outorga de concessão da Prefeitura Municipal de Goiânia-GO do direito real de uso das vias de circulação, das Áreas Públicas Municipais internas e equipamentos públicos integrantes do citado empreendimento, a finalidade de conservar e fazer a manutenção destes bens públicos, cabendo-lhe, ainda, representar os seus associados perante os poderes públicos, bem como preservar as características urbanísticas do empreendimento de acordo com as restrições urbanísticas e condições especiais de uso do Loteamento Fechado JARDINS VALÊNCIA.

O Estatuto da "ASSOCIAÇÃO JARDINS VALÊNCIA" encontra-se devidamente registrado junto ao 1º Tabelionato de Protesto e Registro de Pessoas Jurídicas, Títulos e Documentos de Goiânia sob o nº 621.913, razão pela qual goza, conforme a legislação pertinente, de efeito "erga omnes", não podendo ser alegado por pessoa alguma desconhecimento de seus termos e disposições.

Ademais, a **COMPRADORA** declara expressamente ter recebido o mesmo da **VENDEDORA** quando da assinatura da Proposta de Compra e Venda que antecedeu o presente instrumento, obrigando-se a atender as disposições desse estatuto.

Por fim, tendo sido registrado anteriormente à assinatura do presente instrumento, o estatuto da "**ASSOCIAÇÃO JARDINS VALÊNCIA**" poderá sofrer, de tempos em tempos, alterações, modificações e re-adequações necessárias, de forma que, tais alterações serão consideradas sempre ratificadas por aqueles que assinem o presente instrumento.

CLÁUSULA ESPECIAL - DA LIBERAÇÃO DA HIPOTECA

Pela **INTERVENIENTE ANUENTE, LUSANE AGROPECUÁRIA LTDA**, acima qualificada e legalmente representada, nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, Constituição de Garantia Hipotecária, Assunção de Compromissos e outras avenças, lavrada nestas notas às folhas 162/189, do livro de número 2707-N, em 26/06/2006, e à vista das disposições desta escritura, libera o imóvel objeto desta escritura do gravame hipotecário que sobre ele recaí, autorizando o Sr. Oficial do Registro de Imóveis sob o qual está subordinado a mandar fazer as anotações e registros que se fizerem necessários.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - DO FORO

As partes do presente instrumento elegem o Foro da Comarca de Goiânia-GO como o competente para dirimir todas e quaisquer questões eventualmente originadas do presente contrato, preferindo-se qualquer outro por mais privilegiado que seja ou que venha ser, pagando a parte perdidora, ao patrono da vencedora, honorários advocatícios desde já fixados em 15% (quinze por cento) do valor da causa, tanto em fase





CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas

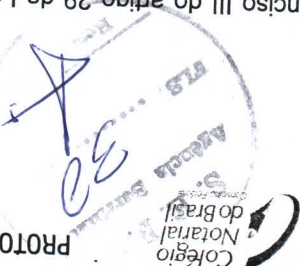
1º Traslado

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



LIVRO
FOLHA
PROTOCOLADO

3724-N
130
0020902



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 DÉBITOS QUE VIEREM A SER APURADOS.

VALIDADOR: 5.555.413.694.549

SGTI-SEFAZ LOCAL E DATA: GOIANIA, 13 OUTUBRO DE 2009

EMITIDA VIA INTERNET

HORA: 18:14:25:0"

V) "MINISTÉRIO DA FAZENDA

Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

Secretaria da Receita Federal do Brasil

CERTIDÃO CONJUNTA POSITIVA COM EFEITOS DE NEGATIVA

DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO

Nome: FGR URBANISMO S/A

CNPJ: 02.171.304/0001-47

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que:

constam débitos relativos a tributos administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) com a exibibilidade suspensa, nos termos do art. 151 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 - Código Tributário Nacional (CTN); e

não constam inscrições em Dívida Ativa da União na Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN). Conforme disposto nos arts. 205 e 206 do CTN, este documento tem os mesmos efeitos da certidão negativa.

Esta certidão, emitida em nome da matriz e válida para todas as suas filiais, refere-se exclusivamente à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN, não abrangendo as contribuições previdenciárias e as contribuições devidas, por lei, a terceiros, inclusive as inscritas em Dívida Ativa do Instituto Nacional do Seguro Social (INSS), objeto de certidão específica.

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>>.

Emitida às 11:16:16 do dia 06/05/2009 <hora e data de Brasília>.

Válida até 02/11/2009.

Código de controle da certidão: BE12.E03D.7DAF.C189

Certidão emitida gratuitamente.

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento."

VI) "MINISTÉRIO DA FAZENDA

Secretaria da Receita Federal do Brasil

CERTIDÃO NEGATIVA

DE DÉBITOS RELATIVOS ÀS CONTRIBUIÇÕES PREVIDENCIÁRIAS E ÀS DE TERCEIROS

Nº 696082009-08001010

Nome: FGR URBANISMO S/A

CNPJ: 02.171.304/0001-47

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências em seu nome relativas a contribuições administradas pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a

CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas

1º Traslado

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Colégio
Notarial
do Brasil

PROTOCOLO

FOLHA

LIVRO

3724-N

026

00269902

131

Inscrições em Divida Ativa do Instituto Nacional do Seguro Social (INSS). Esta certidão, emitida em nome da matriz é válida para todas as suas filiais, refere-se exclusivamente às contribuições previdenciárias e às contribuições devidas, por lei, a terceiros, inclusive às inscritas em Divida Ativa do INSS, não abrangendo os demais tributos administrados pela RFB e as inscrições em Divida Ativa da União, administrada pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), objeto de Certidão Conjunta PGFN/RFB.

Esta certidão tem as finalidades previstas no art. 47 da Lei nº 8.212, de 24 de Julho de 1991, e alterações, 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 empresa, 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;

- baixa de firma individual ou de empresa, 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, inclusive a decorrente de cisão total, fusão ou incorporação.

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 3, de 02/05/2007.

Emitida em 29/09/2009.

Válida até 28/03/2010.

Certidão emitida gratuitamente.

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

VIII - Certifico que o imóvel esta cadastrado na Prefeitura sob a inscrição número 225.036.0083.000-2, exercício de 2009, tendo o valor fiscal de **R\$ 37.498,60** (trinta e sete mil e quatrocentos e noventa e oito reais e sessenta 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 ~~sejam~~ ~~superiores~~ ~~aquela~~, 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 473 de 23/11/2004.

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. As assinaturas da outorgante e da outorgada, a seu pedido foram colhidas em diligência. Eu, 46,05, 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 lavatura deste ato.

RGH URBANISMO S/A
ADONIRAM GOMES MAGALHAES
Procurador

Confere com o original.
deu fe.
Anal Caravante de Assungdo
Benevento

26 APR. 2011

Ilionato de Notas
Abreu nº 157 - Setor Oeste
Goiânia - Goiás

Substituto
g. 1. Montenegro
1495-1551 / 225-2519

IS DA 4ª CIRCUNSCRIÇÃO

03071

A black and white photograph of a heavily distorted and torn piece of paper, likely a document or photograph, showing significant damage and illegible text. The paper is crumpled and folded, with large sections missing or torn away. The visible text is fragmented and difficult to decipher, but some words like "ESTADO DE" and "CORRECCION" are partially legible. The overall appearance is one of extreme degradation and destruction.

ADRIANO DE ARTIAGA

Fabiana Alves Batista da Silva
Escrevente

Escrevente

MARIANA ROCHA E SILVA

Outorgada

JOSE CARLOS SAMPAIO DE CAMPOS MEIRELLES
Procurador

Procurador

FGR URBANISMO S/A
 JOAO VICTOR SILVA ARAUJO
 Procurador

Procurador

CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA
4º Tabelionato de Notas

4º Tabelionato de Notas

1º Traslado

LIVRO
FOLHA
PROTOCOLO

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

027

0020902

132

3724-N