



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas

1º Traslado



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª CIRCUNSCRIÇÃO

Daniel do Espírito Santo Machado

Oficial Substituto

Rua 07, nº 195, Centro - Goiânia/GO Fones: 3225-2519/3225-1506



001

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA

com financiamento imobiliário e pacto adjeto de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** e outras avenças jurídicas, nos termos da **Lei n.º 9.514/97**, na declarada forma abaixo:

Aos vinte dias do mês de abril do ano de dois mil e nove (20/04/2009), 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 na Rua 4, nº 515, Edifício Parthenon Center, lojas 2 e 15, no Centro, perante mim, **DELMA MESSIAS RIBEIRO MAIA SILVA**, brasileira, casada, notária, portadora da cédula de identidade número 4.003.282-2ªVIA-DGPC-GO, inscrita no CPF/MF sob o número 372.253.832-72, residente e domiciliada nesta Capital, Escrevente Autorizada pelo Tabelião, estiveram presentes as partes deste contrato que disseram estar justas e contratadas sobre o que adiante se contém e declara, que se obrigam a observar e a cumprir por si, seus herdeiros ou sucessores, a saber:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS PARTES DESTES INSTRUMENTO

De um lado, como outorgante vendedora, a 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 bastantes procuradores, **ADONIRAM GOMES MAGALHÃES**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade Profissional nº 38891-D CREA/RJ e inscrito no C.P.F./M.F. sob o nº 596.403.327-04, domiciliado na cidade de Aparecida de Goiânia, Estado de Goiás, e **STHER FIUZA CANÇADO CARVALHO**, brasileira, casada, advogada, portadora da Cédula de Identidade Profissional nº 26.600 OAB/GO e inscrita no C.P.F./M.F. sob o nº 927.685.711-72, domiciliada na cidade de Aparecida de Goiânia, Estado de Goiás, nos termos do Instrumento Público de Procuração lavrado nestas Notas no livro 1979-P, às folhas 142/144, em 03/12/2008, com validade até 03/06/2009, de ora avante chamada **VENDEDORA** ou **FIDUCIÁRIA**, simplesmente; do outro lado, como outorgados compradores fiduciários, **MARCO TÚLIO ROSA GOMES**, brasileiro, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade nº 3.445.589-2ªVIA-DGPC-GO, inscrito no CPF/MF nº 876.855.151-72 e sua mulher, **CRISTIANE CARREIRO DE MELO GOMES**, brasileira, contadora, portadora da Cédula de Identidade nº 5.535.962-SSP-GO, inscrita no CPF/MF nº 883.254.583-72, casados entre si pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na Rua Natal, quadra 12, lote 9-E, Apto. 701, Alto da Glória I, nesta Capital, de ora avante chamados **COMPRADORES**, ou **FIDUCIANTES**, 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 Goiás, nº 112, sala 105, Edifício Tropical, nesta capital, neste ato representada por seu sócio, Sr. **LUIZ SAMPAIO NETO**, brasileiro, agropecuarista, 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, Constituição de Garantia Hipotecária, Assunção de Compromissos e outras avenças, lavrada nestas notas às folhas 162/189, do livro de número 2707-X 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

Rua 4 nº 51



GOIÂNIA,

08 MAIO 2009

Goiania-GO CEP 74.020-045 Fones: (62) 3096.9999 Fax: (62) 3225.1603 / 3096.9907

cartorioindioartiaga.com.br www.cartorioindioartiaga.com.br

Marco Luiz Rosa Pereira - Escrevente



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas

1º Traslado

dos seus documentos pessoais, dou fé.



002

CLÁUSULA SEGUNDA - DOS MOTIVOS DA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA E DEMAIS CONTRATOS COLIGADOS, BEM COMO DA TERMINOLOGIA AQUI ADOTADA

Através do presente instrumento, as partes formalizam um conjunto de contratos coligados, tendo por objeto uma compra e venda de imóvel com financiamento imobiliário e uma alienação fiduciária em garantia, de acordo com as regras do Sistema de Financiamento Imobiliário instituído pela Lei nº 9.514, de 20.11.97, 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, aos **COMPRADORES**, 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, destinando-se a cessão e a securitização, precipuamente, à captação dos recursos necessários a sustentação do financiamento ora concedido pela **VENDEDORA** aos **COMPRADORES**;

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 dos **COMPRADORES**, de seguros contra os riscos de morte e invalidez permanente e de danos físicos ao imóvel, em nome e por conta dos **COMPRADORES**; **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, Debênture ou qualquer outro título, que poderá ser livremente negociado através de sistemas centralizados de custódia e liquidação financeira de títulos privados.

Nos termos da Lei 9.514/97, **VENDEDORA** e **COMPRADORES** reiteram os conceitos aplicáveis aos negócios decorrentes do presente instrumento, a saber:

I) **SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS** é a operação pela qual uma companhia emite títulos vinculados a créditos para fins de colocação no mercado; os títulos assim emitidos espelham os créditos a que estão vinculados, com todas as condições em que foram contratados esses créditos 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 auidos 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



FRANCISCO TAVEIRA
GOIÂNIA, 08 MAIO 2012

Rua 4 nº515 Parthenon Center Goiânia-GO CEP 74.920-04
e-mail:cartorio@cartorioindioartiaga.com.br

Fax: (62) 3225.1603 / 3096.9907
tiaga.com.br

Marcio Luiz Moraes Pereira





CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas

1º Traslado



003

adiante pactuam **VENDEDORA** e **COMPRADORES**:

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 os **DEVEDORES** completem o pagamento da dívida, com seus encargos, (2º) os **DEVEDORES** obtêm 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 dos **DEVEDORES**, e (3º) a posse direta do imóvel financiado permanece com os **DEVEDORES**, desde que estes estejam em dia com suas obrigações, estando os **DEVEDORES** sujeitos a perder essa posse caso se tornam inadimplentes, 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 **LOTEAMENTO (PARCELAMENTO)** caracterizado como Núcleo Residencial Fechado denominado "**JARDINS VALÊNCIA**", 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...



Rua 4 nº515

Av. Goiás - CEP 74.020-045 Fones: (62) 3096.9999 Fax: (62) 3225.1603 / 3096.9907

artorioindioartiaga.com.br www.cartorioindioartiaga.com.br





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



SECRETARIA DE FINANÇAS
Loja de Atendimento - Centro

28

09 MAIO 2012

LIVRO 3554-N

FOLHA 085

Assinatura

PROTOCOLO 00202099

CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas

1º Traslado

CERTIFICO, que a presente é reprodução autêntica da matrícula nº 54.915, 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 **IMOVÉL**: Uma Gleba de terras com área de **64,36.43 há = 13alq. 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. = 16º43'20.59" Sul; Long. = 49º12'16.27 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. 205º02'42" - 829,29m, até o **Marco 05**; AC=41º39'23" R=487,016m. D=354,081m, até o **Marco 04**; Az. 66º42'01" - 312,12m, até o **Marco 03**, cravado na lateral da Rotatoria da Avenida Diogenes Dolival Sampaio; daí, seguem pela referida Avenida, com os elementos de curvas circulares, azimutes e distâncias de: AC=67º37'17" R=8,020m. D=9,466m até o **Marco 02**; Ac= 44º56'23" 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. 337º00'15" - 108,49m, até o **Marco 60F**; Ac = 19º48'39" R= 169,176m. D=58,41m, até o **Marco 60E**, cravado na confrontação da **Gleba 1G**; daí, seguem confrontando com Gleba 1G, com os seguintes azimutes e distâncias: Az. 68º46'18" - 29,61m até o **Marco 60D**; Az 331º28'36" - 30,24m, até o **Marco 60C**; Az 248º46'18" - 35,29m, até o marco 60B, cravado na lateral da Avenida Engler; daí, seguem pela lateral da Avenida Engler, com o Azimute de 331º28'36" 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. 68º46'18" - 127,44m até o **Marco 62**; 69º49'35" - 153,03m, até o **Marco 63**, cravado na confrontação com o Loteamento Jardim Vitoria II, daí, seguem pelo referido Loteamento, com os seguintes Azimutes e distâncias: Az. 152º40'31" - 6,53m, até o **Marco 64**; Az. 69º53'19" - 42,45m, até o **Marco 65**; Az. 32º32'47" - 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. 350º55'28" - 864,23m, até o **Marco 67**; Az. 355º58'15" - 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. 120º21'38" - 21,08m, até o **Marco 25**; Ac = 22º05'00" R=315,00m. D= 121,410m, até o **Marco 24**; Az. 98º16'37" - 25,81m, até o **Marco 23**; Ac= 51º55'46" R= 185,00m D=167,673m, até o **Marco 22**; Az. 150º12'24" - 41,79m, até o **Marco 21**; Ac=57º54'51" R=215,00m. D=217,321m, até o **Marco 20**; Az. 92º17'33" - 67,64m, até o **Marco 19**; Ac=44º56'33" R=235,00m. D=184,333m, até o **Marco 18**; Az 137º14'06" - 13,78m até o **Marco 17**; Ac=62º38'18" R=8,000m. D= 8,746m, até o **Marco 16**; Ac=57º26'34" R=42,000m. D=42,108m, até o **Marco 15**; Ac=62º36'46" 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. **TITULO 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.

R-2-54.915-Goiânia, 23 de outubro de 2006. 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

Rua 4 nº515 Parthenon Center Goiânia-GO CEP 74.020-045 Fones: (62) 3096.3333

e-mail:cartorio@cartorioindioartiaga.com.br www.cartorioindioartiaga.com.br

CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA
FRANCISCO TAVEIRA
REGISTRO CIVIL E TABELIONATO DE NOTAS
Av. Tocantins, 293 - Centro, Goiânia - GO

GOIÂNIA, 08 MAIO 2012

Márcio Luiz Mendes Pereira - Escrevente

ESTADO DE GOIÁS
Poder Judiciário

3 / 3096.9907

Cartório de Autenticidade
Corregedoria Geral da Justiça

AUTENTICAÇÃO

0304C470920



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas

1º Traslado



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 Bernarndes 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 COMPRADORA efetivamente entregar à VENDEDORA, 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 ISTI conforme laudo de avaliação de nº 297.6048.9, datado de 04.10.2006. Constam 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-Goiânia, 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 clausula da Constituição da Hipoteca da seguinte forma: Para assegurar e garantir o cumprimento das suas obrigações assumidas por força deste contrato, a COMPRADORA, FGR - CONSTRUTORA S/A, oferece e dá a VENDEDORA, 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-Goiânia, 14 de março de 2008. Certifico, conforme requerimento datado de 13.11.2007, revestido de todas as formalidades legais, e em anexo Ata de Reunião da Assembléia 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-Goiânia, 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: 12.314,36m² = 2,507%; Guarita/Anexos de serviços e social/lotos "**A, B e C**": 1.546,66m² = 0,315%; Sistema Viário - área total: 138.993,90m² = 28,300%. **Áreas Públicas Municipais: 68.** Que em conformidade com a lei Complementar nº 031/94, no parcelamento "JARDINS VALÊNCIA", 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 BAIXADENSIDADE (ZM-BD)** para as demais Quadras e Áreas Públicas.

Rua 4 nº515 Parthenon



4º REGISTRO CIVIL - TABELIONATO DE NOTAS
Av. Tocantins, 283 Centro, Goiânia - GO

CEP 74.020-045 Fones: (62) 3096.9999 Fax: (62) 3225.1603 / 3096.9907

www.cartorioindioartiaga.com.br

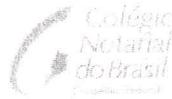




CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas

1º Traslado



PROTOCOLO 00202099

006

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 materia, 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 AGROPECUÁRIA 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 **17 (dezessete)**, da quadra **24(ZM-BD)**, Rua das Embaúbas, com a área de 397,56 metros quadrados, do **LOTEAMENTO (PARCELAMENTO)** caracterizado como Núcleo Residencial Fechado denominado "**JARDINS VALÊNCIA**", nesta Capital, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis da **4ª Circunscrição** local, matriculado sob o número de ordem **54.915**, conforme Certidão Negativa de Ônus, emitida pelo mesmo Cartório em 20/04/2009, que fica original arquivada nestas Notas.

CLÁUSULA QUINTA - DA COMPRA E VENDA

Pelo presente instrumento e regular forma de direito, a **VENDEDORA** vende aos **COMPRADORES** o imóvel identificado na cláusula anterior, pelo preço e nas condições adiante enunciadas, que estes se obrigam a pagar no prazo e nas condições adiante convencionados, declarando aquela, expressamente, que o imóvel se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, e, sob responsabilidade civil e criminal, que desconhece a existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel ou de outros ônus reais sobre ele incidentes.

Por força deste contrato, a **VENDEDORA** cede e transfere aos **COMPRADORES**, sem reserva alguma, todo o domínio, direitos e ações que até o presente momento exercia sobre o imóvel, para que estes dele usem, gozem e livremente disponham, como proprietários exclusivos que passam a ser doravante, obrigando-se a **VENDEDORA**, por si e por seus sucessores, a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção, tudo na forma da lei.

PARÁGRAFO ÚNICO: A imissão na posse do imóvel objeto do presente instrumento dar-se-á somente

Rua 4 nº515 Parthenon Center Goiânia-GO CEP 74.020-045 Fones: (62) 3291.1111
e-mail:cartorio@cartorioindioartiaga.com.br www.ca



25.1603 / 3096.9907



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas

1º Traslado

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\$ 85.114,20** (oitenta e cinco mil e cento e quatorze reais e vinte centavos), por conta de cuja importância a **VENDEDORA** declara que o valor de **R\$ 1.000,00** (um mil reais), será pago como sinal e princípio do negócio em **01 (uma)** única parcela, com vencimento datado para o dia 30/03/2009, e o restante do preço, isto é, a quantia de **R\$ 84.114,20** (oitenta e quatro mil e cento e quatorze reais e vinte 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\$ 84.114,20** (oitenta e quatro mil e cento e quatorze reais e vinte centavos), acrescido da quantia de **R\$ 2.979,00** (dois mil e novecentos e setenta e nove reais), correspondentes ao pagamento do Imposto Sobre Transações Imobiliárias (ISTI), 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, os **COMPRADORES** obtiveram da **VENDEDORA** financiamento da quantia de **R\$ 89.707,02** (oitenta e nove mil e setecentos e sete reais e dois centavos), que será paga em **52 (cinquenta e duas)** parcelas, assim distribuídas: **a) - 03 (três)** parcelas fixas, à título de sinal, mensais e sucessivas, no valor de **R\$ 1.000,00** (um mil reais), cada uma, vencíveis, a primeira em 30/04/2009, e as demais em igual dia dos meses subsequentes; **b) - 01 (uma)** parcela fixa, à título de sinal, no valor de **R\$ 5.118,36** (cinco mil e cento e dezoito reais e trinta e seis centavos), com vencimento datado para o dia 30/07/2009; **c) - 48 (quarenta e oito)** parcelas, mensais e sucessivas, no valor de **R\$ 2.121,05** (dois mil e cento e vinte e um reais e cinco centavos), cada uma, vencíveis, a primeira no dia 30/04/2009, e as demais em igual dia dos meses subsequentes. Todas as parcelas da letra "c" da parte financiada, 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 - Os **DEVEDORES**, tendo recebido e utilizado o crédito na aquisição do imóvel objeto da venda e compra, se obrigam a repor essa quantia à **CREDORA**, com os reajustes e com os encargos convencionados, na sede da **CREDORA** 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 **CREDORA**.

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, **COMPRADORES**, ou **DEVEDORES**, e **VENDEDORA**, ou **CREDORA**, convencionam, como condição essencial do presente negócio, que o valor de cada uma das parcelas, e, por conseguinte, de todo o saldo

Rua 4 nº515 Parthenon Center Goiânia-GO CE
e-mail: cartorio@cartorioindio.com.br

3096.9999 Fax: (62) 3225.1603 / 3096.9907
cartorioindioartiaga.com.br





CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas

1º Traslado



3554-N

LIVRO

FOLHA

089

PROTOCOLO

00202099

008

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 **março de 2.009**, 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, cotejar-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 pelos **DEVEDORES** ou a eles 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 - Os **DEVEDORES**, para todos os fins de direito, optam 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 DOS RECURSOS**, não serão 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 desconstituirão 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 IPCr. Caso persista a falta ou impedimento, aplicar-se-á um índice oficial que se aproxime o máximo possível do pactuado 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 aos **COMPRADORES** ou **DEVEDORES** a substituição do índice de atualização monetária, observando-se o seguinte:

Rua 4 nº515 Parthenon Center Goiânia-GO CEP 74.020-045 For e-mail: cartorio@cartorioindioartiaga.com.br

GOIÂNIA, 08 MAIO 2012

A presente cópia CONFERE com o original apresentado ao Setor de Autenticação do Cartório Índio Artiaga

ESTADO DE GOIÁS Poder Judiciário

SECRETARIA DE FINANÇAS

0304C470924

(62) 3225.1603 / 3096.9907

om.br



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas

1º Traslado



SECRETARIA DE FINANÇAS	
Loja de Atendimento - Centro	
09 MAI 2012	3554-N
LIVRO	
FOLHA	090
Assinatura	
PROTOCOLO	00202099
	009

I - o aviso será encaminhado ao endereço que os **COMPRADORES** tenham 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 aos **COMPRADORES**.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMEIRO - Fica convencionado 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 dos **COMPRADORES**, 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, convencionam, 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 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 os **COMPRADORES** tiverem 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 convencionam 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 - Os **COMPRADORES** ou **DEVEDORES** não poderão 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 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 dos **COMPRADORES** ou **DEVEDORES**, 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.

Rua 4 nº515 Parthenon Center Goiânia
e-mail:cartorio@



Fones: (62) 3096.9999 Fax: (62) 3225.1603 / 3096.9907
www.cartorioindioartiaga.com.br

0304C470925



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas

1º Traslado



3554-N

091

00202099

010

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 **CREDORA**, 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, os **COMPRADORES**, de ora avante chamados **FIDUCIANTES**, alienam 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 e instalações que lhe forem acrescidos, vigorando pelo prazo necessário à reposição integral do capital financiado e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário, permanecendo íntegra até que os **FIDUCIANTES** cumpram integralmente todas as demais obrigações contratuais e legais vinculadas ao presente negócio.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Os **FIDUCIANTES** concordam e estão cientes 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 os **FIDUCIANTES** possuidores diretos e a **FIDUCIÁRIA** possuidora indireta do mesmo.

PARÁGRAFO QUARTO - A posse em que estarão investidos os **FIDUCIANTES** manter-se-á enquanto estes se mantiverem adimplentes, pelo que se obrigam 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, os **FIDUCIANTES** deverão reembolsá-la, no prazo máximo e improrrogável de trinta (30) dias, contados do recebimento de sua comunicação, observadas as mesmas penalidades moratórias e conseqüências de eventual inadimplemento das parcelas do financiamento.

PARÁGRAFO SEXTO - Querendo os **FIDUCIANTES** executarem, às suas expensas, acessões ou benfeitorias (úteis, voluptuárias ou necessárias) no imóvel, deverão requerer prévia anuência à **FIDUCIÁRIA**, a qual poderá, ou não, expressamente anuir, obrigando-se aqueles a obterem 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.

Rua 4 nº515 Parthenon Center Goiânia-GO CEP 74.020-045 Fones: (62) 3096.3907

e-mail:cartorio@cartorioindioartiaga.com.br www.cartorio

Márcio Luiz Moraes Pereira - Escrevente

