



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



PROTOCOLO 00187465

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª CIRCUNSCRIÇÃO TIDÃO
Daniel do Espírito Santo Machado
Oficial Substituto
Rua 07, nº 195, Centro - Goiânia/GO Fones: 3225-2519/3225-1777



INDIO DO BRASIL ARTIAGA LIMA, Titular do 4º Tabelionato de Notas da comarca de Goiânia, Estado de Goiás, **CARTÓRIO INDIO ARTIAGA, CERTIFICA** e dá Fé, a requerimento verbal de parte interessada que, revendo os livros próprios arquivados neste Tabelionato, no de número **3246-N**, às Fls. **056** (cinquenta e seis), encontrou o instrumento de seguinte teor:

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 dezesseis dias do mês de maio do ano de dois mil e oito (**16/05/2008**), no **CARTÓRIO INDIO 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, inscrito 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 pessoa jurídica de direito privado com a denominação social de **FGR CONSTRUTORA JARDINS VERONA S/A - SPE**, com sede e foro à Primeira Avenida, quadra 01-B, lote 17, sala 24, Condomínio Cidade Empresarial, Cidade Vera Cruz, Aparecida de Goiânia, Estado de Goiás, devidamente inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica - CNPJ sob o número 02.389.252/0001-80, neste ato representada por seus bastantes procuradores, **STHER FIUZA CANÇADO**, brasileira, divorciada, advogada, portadora da Cédula de Identidade Profissional nº 26.600-OAB-GO, Cédula de Identidade R.G. nº 3.564.102-SSP-GO e inscrita no C.P.F./M.F. sob o nº 927.685.711-72 e **CARLOS VINICIUS PARREIRA AIRES**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade nº 2.005.484-SSP-GO e inscrito no C.P.F./M.F. sob o nº 469.880.411-68, ambos, domiciliados na Primeira Avenida, quadra nº 01-B, lote nº 17, Condomínio Cidade Empresarial, Bairro Cidade Vera Cruz, na cidade de Aparecida de Goiânia, Estado de Goiás, conforme os Instrumentos Públicos de Procuração e Substabelecimento tomados nestas Notas, no livro 1.907-P, às Folhas 009/010, em 22/01/2008 e no livro 1.933-P, às folhas 060/061, em 05/05/2008, substabelecimento com validade até 10 de julho de 2.008, doravante designada simplesmente **VENDEDORA** ou **CREDORA FIDUCIÁRIA**; do outro lado, como outorgados compradores fiduciários **MARCELO RORIZ SOARES DE CARVALHO E TOLEDO**, brasileiro,



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas

PROTOCOLO

00187465

002

advogado, portador da Carteira de Identidade Profissional nº 28.025-OAB-GO, Cédula de Identidade nº R.G. nº 1.407.744-DGPC-GO, inscrito no CPF/MF nº 370.329.251-20 e sua mulher **LUCIANA DE MORAIS CARVALHO ALVES E TOLEDO**, brasileira, advogada, portadora da Cédula de Identidade Profissional nº 17.006-OAB-GO, Cédula de Identidade R.G. nº 1.902.062-2ªVIA-DGPC-GO, inscrita no CPF/MF nº 624.473.001-15, casados entre si pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na Rua Florianópolis, quadra 13, lote 16, Apto. 1401, Alto da Glória, nesta Capital, doravante chamados **COMPRADORES** ou **DEVEDORES FIDUCIANTES**; 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.

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:

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.

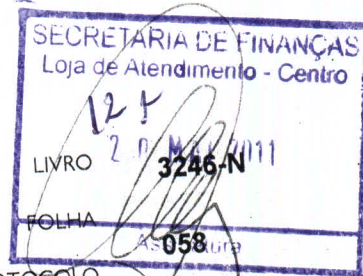


CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



PROTÓCOLO 00187465

003

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 **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** completarem 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 tornem inadimplente, de acordo com o art. 27 da Lei 9.514/97.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO EMPREENDIMENTO

A **VENDEDORA FGR CONSTRUTORA JARDINS VERONA S/A**, na forma aqui representada diz que:

a) é senhora e legítima possuidora da Gleba de terras com área de **43,06.81 ha = 08 alq. 71 lts. 526,30m² = 430.681,30m²**, situada na **FAZENDA BOTAFOGO**, nesta Capital, registrada no Cartório de Registro de Imóveis da **4ª Circunscrição** desta cidade, matriculado sob o número **26.641**;

b) sobre a referida área, fará o **LOTEAMENTO (PARCELAMENTO)** denominado "**JARDINS VERONA**", devidamente aprovado pelo Decreto nº 547, de 04 de março de 2008, devidamente registrado no Registro Imobiliário da **4ª Circunscrição** desta cidade, sob o número **R-7-26.641** 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 74.023-020 Goiânia - GO
Tel.: (0xx62) 3225-2519 Fax: (0xx62) 3225-1506

CERTIDÃO

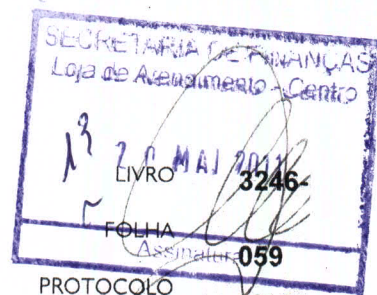
Rua 4 nº515 Parthenon Center Goiânia-GO CEP 74.020-045 Fones: (62) 3096.9999 Fax: (62) 3225.1603 / 3096.9907
e-mail: cartorio@cartorioindioartiaga.com.br www.cartorioindioartiaga.com.br





CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



004

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4.ª ZONA

26.641
Matrícula

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL - FOLHAS N.º 001
Goiânia, 11 de junho de 1.984.

IMÓVEL: Uma Gleba de terras com a área de 09 alqueires geometricos de 80 litros correspondentes a 43,56.00 hectares, situada na FAZENDA BOTAFOGO, neste município, dentro dos seguintes limites e confrontações: "Começa no marco nº 01, cravado à margem direita do Córrego BARREIRO, na divisa do Dr. Luiz Sampaio; daí, segue confrontando com o dr. Luiz com os respectivos rumos e distâncias de 12º42'33" SW, 325,59m e 07º26'16" SW e 843,80m, até o marco nº 03, cravado na divisa do loteamento Jardim Vitória; daí, segue confrontando com o referido loteamento, com o rumo de 46º57'56" NW, na distância de 500,00m, até o marco 04, cravado na divisa do sr. Lourival Louza; daí, segue confrontando com o sr Lourival Louza, com o rumo de 08º16'06" NE, na distância de 973,15m, até o marco 05, cravado à margem direita do correjo Barreiro; daí, segue confrontando com as vendedoras, com o rumo de 69º44'24" SE, na extensão de 433,26m, até o marco 01". Imóvel esse batizado com o nome de "SÍTIO DOM RICARDO".
PROPRIETARIAS: LAURA NASCIMENTO DOS SANTOS, viúva, aposentada, Cl. nº 475.586-DF e CPF. 002.947.051-04; e, CLEA DALVA RODRIGUES DOS SANTOS, desquitada, do lar, Cl. 391.392-DF e CPF. 052.027.601-91, ambas brasileiras, residentes e domiciliadas em Brasília-DF, na SQS-305, Blocos "G", aptº 401, e "E", aptº 405. **TÍTULO AQUISITIVO:** R-1- e R-2-23.958 deste Cartório. Dou fé. O Oficial substº.

R-1- 26.641-Goiânia, 11 de junho de 1.984. Por Escritura Pública de c/v de 29.05.84, lavrada às fls. 149/150vº do livro nº 415 nas notas do 3º Tabelião desta cidade, as proprietárias acima qualificadas, venderam o imóvel acima descrito e caracterizado à razão social, SOTERRA- EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS BRASIL CENTRAL LTDA, com sede e foro nesta Capital, a rua 134 nº 44, sala 47, Setor Sul, inscrita no CGC/MF nº 02.389.253/0001-80, nas pessoas de seus sócios Srs. Clovis Roberto Rizzo Esselin, universitário e Italo Roberto Rizzo Esselin, médico veterinário, ambos brasileiros, casados, residentes nesta Capital, pelo valor de Cr\$20.000.000,00. Que o imóvel acima esta cadastrado no INCRA sob nº 930.202.005.681-8, mód. fiscal 7,0, nº de mod. fiscais- 8,58, fração mínima de parcelamento 2,0 ha, área total-62,8 ha. Dou fé. O Oficial substº.

R-2-26.641-Goiânia, 06 de fevereiro de 1.997. Por Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel Rural, passado nesta Capital em 26.06.84, assinado pelas partes, com 02 testemunhas e com firma reconhecida, a proprietária retro qualificada, neste ato representada por seus diretores, Clovis Roberto Rizzo Esselin e Italo Roberto Rizzo Esselin, prometeu vender ao sr. RONALDO DE BARROS BARRETO, brasileiro, casado, advogado, CPF. nº 130.312.361-49, residente e domiciliado a rua 239, nº 136, aptº 104, Setor Universitário, nesta Capital, uma área de terras com 04 alqueires goianos, destacada do imóvel constante da matrícula retro; pelo valor de Cr\$8.888.888,88. Que o presente contrato é irrevogável e irretratável. As demais cláusulas e condições constam do presente contrato arquivado nesta circunscrição. Dou fé. O Oficial substº.

Av-3-26.641-Goiânia, 30 de junho de 2005. Certifico, conforme requerimento datado de 10.06.2005, devidamente assinado por Ronaldo de Barros Barreto e s/m Karla Beatriz Xavier Nunes de Barros Barreto e Soterra Empreendimentos Imobiliários Brasil Central Ltda, na pessoa de Cleumar Rizzo Esselin, todos com firma reconhecida, que resolveram rescindir o Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda de um imóvel rural com a área de 04 alqueires goiano, ficando o mesmo sem nenhum efeito e consequentemente sem nenhum efeito o R-2-26.641 acima, conforme documento arquivado nesta serventia. Dou fé. O Oficial substº.

Av-4-26.641-Goiânia, 31 de agosto de 2006. Certifico, conforme requerimento datado de 04.08.2006,

Rua 4 nº515 Parthenon Center Goiânia-GO CEP 74.020-045 Fones: (62) 3096.9999 Fax: (62) 3225.1603 / 3096.9907
e-mail:cartorio@cartorioindioartiaga.com.br www.cartorioindioartiaga.com.br





LIVRO 3246-N
FOLHA 060
PROTOCOLO 00187465

005

revestido de todas as formalidades legais e em anexo Ata de Assembléia de Transformação de Sociedade Limitada em Sociedade Empresarial Anônima- SPE, realizada em 10 de maio de 2006, registrada na Junta Comercial do Estado de Goiás em 27.07.2006 sob nº 52300010543, protocolo 06/064824-4, que a proprietária retro empresa SOTERRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS BRASIL CENTRAL LTDA, foi transformada em sociedade anônima, alterando a denominação social para **F.G.R CONSTRUTORA JARDINS VERONA-S/A - SPE**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 12.589.252.0001-80, com sede 1ª Avenida, s/nº, qda 1-B, lote 17, sala 24, Condomínio Cidade Empresarial, Bairro Vera Cruz, Aparecida de Goiânia-Go; tudo conforme documentos arquivados nesta serventia. Dou fé. O Oficial substº.

At-5-26.641-Goiânia, 31 de agosto de 2006. Certifico, conforme requerimento datado de 04.08.2006, revestido de todas as formalidades legais e em anexo Memorial Descritivo, datado de 08.04.2006, devidamente assinado por Rubens Alberto Machado - CREA 3309/TD GO.TO, atividade registrada em 13.08.2006, conforme ART nº 9840200607088510, que a área constante da matrícula retro com o levantamento atual passou a possuir a área de: **43,06.81 ha = 08 alq. 71 lts. 526,30m² = 430.681,30m²**, dentro dos seguintes limites e confrontações: Começam no Marco 01, cravado à margem direita do Córrego Barragem, na confrontação das terras pertencentes ao Dr. Luiz Sampaio Neto, definido pelas coordenadas geográficas: SAD 69 - M.C 51º Lat - 16º43'02.8956" Sul; Long. = 49º42'41.6582" Wgr e coordenada UTM de X=690.675.7257 e Y=8.150.836.7071; daí seguem confrontando com o Dr. Luiz Sampaio Neto, com os azimutes verdadeiros e distâncias de: 176º05'42" - 319,66m, até o Marco 02; Az. 170º49'25" - 843,80m, até o Marco 03, cravado na confrontação do Loteamento Jardim Vitoria II; daí, seguem confrontando com o loteamento, com azimuth verdadeiro de 296º25'13" e distância de 500,00m², até o Marco 04, cravado na confrontação das terras pertencentes à Lourival Louza; daí, seguem confrontando com o último, com o azimuth verdadeiro de 350º49'25" e distância de 957,07m, até o Marco 05, cravado na confrontação das terras pertencentes à Laura Nascimento dos Santos e Clea Dalva Nascimento dos Santos; daí, seguem confrontando com as últimas citadas, com o azimuth de 92º19'37" e distância de 430,75m, até Marco 01, ponto de partida desta descrição. Tudo conforme documentos arquivados nesta serventia. Dou fé. O Oficial substº.

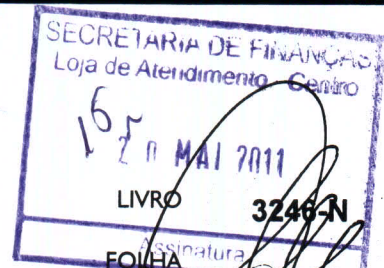
At-6-26.641-Goiânia, 13 de março de 2008. Procedo a presente averbação para constar que conforme Decreto Municipal nº 547 de 04.03.2008, o imóvel constante da matrícula retro encontra-se localizado em ZONA DE EXPANSÃO URBANA DO MUNICIPIO DE GOIÂNIA, conforme Lei Complementar nº 171/07. Dou fé. O Oficial substº.

At-7-26.641-Goiânia, 09 de abril de 2008: **LOTEAMENTO (PARCELAMENTO)** denominado "**JARDINS VERONA**", na área constante da presente matrícula, devidamente aprovado pelo Decreto nº 547, de 04 de março de 2008. Que o citado loteamento (Parcelamento) é composto de: Superfície do terreno: 430.681,30m² = 100,000%; **Superfície a parcelar: 392.155,54m² = 91,055%. Utilização das Áreas Parceladas:** Total de Quadras: 18; números de lotes: **382**; área mínima de lote: 434,00m²; Frente mínima: 64,44m; Total das áreas dos 382 lotes: 190.884,61m² = 48,675%; Total das áreas verdes/ esporte e lazer: 64.447,18m² = 13,884%; Guarita/Anexos de serviços e social/lotes "**A, B, C e D**": 1.325,98m² - 0,338%; Sistema Viário - área total: 145.497,77m² = 37,103%. **Áreas Públicas Municipais: 45.** Que em conformidade com a Lei Complementar nº 031/94, e Decreto Complementar nº 1135, no loteamento denominado "**JARDINS VERONA**", ficam previstas as seguintes zonas de uso: **Zona de Proteção Ambiental - III (ZPA-III)**, para as Quadras: 01; 03; 05; 06; 07; 08; 09; APM 03; APM 04; APM 05; APM 07; APM 13; APM 14; APM 15; APM 16; APM 18; APM 19; APM 22; APM 23; APM 24; APM 25; APM 26; APM 27; APM 28; APM 29; APM 30; APM 45; Lotes Comerciais 01 e 02; e, **ZONA MISTA DE BAIXA DENSIDADE (ZM-BD)** para as demais Quadras e Áreas Públicas. Os Lotes de esquina, a seguir identificados, em qualquer zona de uso, deverão atender obrigatoriamente os recuos frontais estipulados pela Lei de



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Colégio Notarial do Brasil



PROTOCOLO

00187465

006

CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas

Zoneamento, os lotes são: Qda 01: lotes 01, 04, 05, 07; Qda 02: lote 01, 09 e 10; Qda 03: lotes 01, 06 e 07; Qda 04: lotes 01, 18, 19 e 35; Qda 05: lotes 01, 15, 16 e 29; Qda 06: lotes 01, 07, 08 e 15; Qda 07: lotes 01, 09, 10 e 19; Qda 08: lotes 01 e 15; Qda 09: lotes 15 e 16; Qda 10: lotes 13 e 14; Qda 11: lotes 01 e 21; Qda 12: lotes 01 e 23; Qda 13: lotes 12 e 13; Qda 14: lotes 10 e 11; Qda 15: lotes 01 e 27; Qda 16: lotes 01 e 31; Qda 17: lotes 08 e 09; Qda 18: lotes 01, 10 e 16. Para os Lotes Constantes das quadras 01, 03, 05, 06, 07, 08 e 09, fica definido o índice de aproveitamento de 0,8% e 40% de índice de ocupação, de acordo com o parecer 244/2006, exarada pela comissão de Uso do Solo Especial. Os lotes a seguir discriminados serão destinados a execução do complexo de portaria do empreendimento Jardins Verona: Lote A: 505,60m² - destinado(Serviço); Lote B: 50,88m² destinado(Guarita); Lote C: 751,75m² destinado (Administração); Lote D: 17,75m² destinado (Guarita de Serviço) = total do terrenos: 1.325,98m². 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 CONSTRUTORA JARDINS VERONA S/A - SPE**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.389.252/0001-80, com sede 1ª Avenida s/nº, qda 1-B, lote 17, sala 24, Condomínio Cidade Empresarial, Bairro Vera Cruz, Aparecida de Goiânia-Go. Tudo conforme processo arquivado nesta serventia. Dou fé. O Oficial substº."

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 **13 (treze)** da quadra **15(ZM-BD)**, Rua das Baronezas, com a área de 465,00 metros quadrados, do **LOTEAMENTO (PARCELAMENTO)** denominado **"JARDINS VERONA"**, nesta Capital, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis da **4ª Circunscrição** local, matriculado sob o número de ordem **26.641**, conforme Certidão Negativa de Ônus, emitida pelo mesmo Cartório em 24/04/2008, que ficará 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 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\$ 88.350,00** (oitenta e oito mil e trezentos e cinquenta reais), por conta de cuja importância a **VENDEDORA** declara que



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

SECRETARIA DE FINANÇAS	
Loja de Atendimento - Centro	
16	20 MAI 2011
LIVRO	3246-N
FOLHA	062

PROTOCOLADO 00187465

007

o valor de **R\$ 50.000,00** (cinquenta mil reais), será pago como sinal e princípio do negócio em uma única parcela fixa, com vencimento datado para o dia 10/04/2008, e o restante do preço, isto é, a quantia de **R\$ 38.350,00** (trinta e oito mil e trezentos e cinquenta reais) 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\$ 38.350,00** (trinta e oito mil e trezentos e cinquenta reais), acrescido da quantia de **R\$ 3.092,25** (três mil e noventa e dois reais e vinte e cinco centavos), correspondentes ao pagamento do Imposto Sobre Transações Imobiliárias (ITBI), que será pago à Prefeitura Municipal de Goiânia, da importância de **R\$ 1.864,97** (um mil e oitocentos e sessenta e quatro reais e noventa e sete 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\$ 43.307,22** (quarenta e três mil e trezentos e sete reais e vinte e dois centavos), nos termos da Lei 9.514/97, importância que será por eles em **36 (trinta e seis)** parcelas fixas, mensais e sucessivas, no valor de **R\$ 1.423,57** (um mil e quatrocentos e vinte e três reais e cinquenta e sete centavos), cada uma, vencíveis, a primeira no dia 25/05/2008, e as demais em igual dia dos meses subsequentes. Todas as parcelas acima são fixas. Entretanto, estão sujeitas as penalidades por mora e inadimplemento.

PARÁGRAFO ESPECIAL - NO CASO DAS PARCELAS FIXAS NÃO SEREM PAGAS ATÉ OS RESPECTIVOS VENCIMENTOS, ELAS ESTARÃO SUJEITAS, ALÉM DOS ENCARGOS PREVISTOS NO CONTRATO, AO REAJUSTE MENSAL PELO IGPM, DAS DATAS DOS RESPECTIVOS VENCIMENTOS ATÉ AS DATAS DOS RESPECTIVOS PAGAMENTOS.

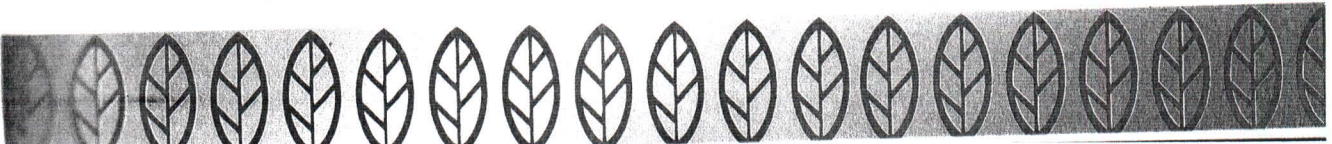
PARÁGRAFO PRIMEIRO - Os **COMPRADORES** ou **DEVEDORES**, tendo recebido e utilizado o financiamento na aquisição do imóvel objeto do presente instrumento, reconhece dever à **VENDEDORA** ou **CREDORA** a quantia concernente ao financiamento, e se obriga a repor-lhe essa quantia, na sua sede ou onde este indicar, inclusive em agências de instituições às quais o crédito venha a ser cedido, mediante pagamentos em prestações mensais e sucessivas, nos valores, nas condições e no prazo especificados nesta escritura.

PARÁGRAFO SEGUNDO - O valor das prestações compreende a quantia destinada à reposição do capital financiado.

PARÁGRAFO TERCEIRO - 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 QUARTO - As partes convencionam como condição essencial do presente contrato que:
a) qualquer amortização antecipada ou quitação voluntária somente poderá se concretizar desde que seja precedida de pré-aviso escrito com antecedência mínima de 15 (quinze) dias com indicação precisa da quantia ofertada;

PARÁGRAFO 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





CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA
4 Tabelionato de Notas



008

paga.

PARÁGRAFO SEXTO – O recibo de pagamento da última parcela vencida não presume quitação anterior, que deverá ser sempre comprovada, quando exigido.

PARÁGRAFO SÉTIMO – Fica esclarecido que a quitação do presente negócio só ocorrerá se não se apurar 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 desta escritura, 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 e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do capital financiado e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário, e permanecerá 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 será transmitida ao novo credor, ficando este sub-rogado em todos os direitos, ações e privilégios, inclusive seguros.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Mediante o registro do contrato de alienação fiduciária, ora celebrado, estará constituída a propriedade fiduciária em nome da **FIDUCIÁRIA**, e efetiva-se o desdobramento da posse, tomando-se os **FIDUCIANTES** possuidores diretos e aquela possuidora indireta do imóveis objeto da garantia fiduciária.

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 eles incumbindo pagar pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidem ou venham a incidir sobre o mesmo ou que seja inerente à garantia, tais como contribuições devidas ao condomínio de utilização do edifício ou a associação que congregue os moradores do conjunto imobiliário respectivo e foro.

PARÁGRAFO QUINTO - Se, eventualmente, a **FIDUCIÁRIA** pagar algum dos encargos inerentes ao imóvel ou a garantia, os **FIDUCIANTE** deverão reembolsá-la, dentro de trinta (30) dias, contados do recebimento de sua comunicação, observadas as mesmas penalidades moratórias e conseqüências de eventual inadimplimento.

PARÁGRAFO SEXTO - Qualquer acessão ou benfeitorias (úteis, voluptuárias ou necessárias) que os **FIDUCIANTES** desejem efetuar, a suas exclusivas expensas, deverá ser comunicada à **FIDUCIÁRIA**, e esta dar sua expressa anuência, obrigando-se aqueles a obter as licenças administrativas necessárias, a **CND-INSS** e a averbar no Registro de Imóveis ao qual estiver subordinado o imóvel, o aumento ou

Parthenon Center Goiânia-GO CEP 74.020-045 Fones: (62) 3096.9999 Fax: (62) 3225.1603 / 3096.9907
e-mail: cartorio@cartorioindioartiaga.com.br www.cartorioindioartiaga.com.br





CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

SECRETARIA DE FINANÇAS
Loja de Arrendimento - Centro
LIVRO 2 03246-N/11
FOLHA 064
Assinatura
PROTOCOLO 00187405

009

diminuição de área construída, sendo que, em qualquer hipótese, integrarão o imóvel e seu valor para fins de realização de leilão extrajudicial.

PARÁGRAFO SÉTIMO - Os **FIDUCIANTES** poderão transmitir os direitos de que sejam titulares sobre o imóvel, aqui objetivado, desde que haja prévia e expressa anuência da **FIDUCIÁRIA**, e que o adquirente se sub-rogue integralmente em todos os direitos e obrigações previstos neste contrato.

PARÁGRAFO OITAVO - No prazo de trinta (30) dias, a contar da data da liquidação da dívida, a **FIDUCIÁRIA** fornecerá o respectivo termo de quitação, que ficará à disposição dos **FIDUCIANTES**, sob pena de multa em seu favor equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês, ou fração, sobre o valor do contrato de financiamento, atualizado monetariamente de acordo com o índice previsto neste contrato.

PARÁGRAFO NONO - A vista deste termo de quitação, será averbado o cancelamento do registro da propriedade fiduciária, consolidando nas pessoas dos **FIDUCIANTES** a plena propriedade do imóvel.

PARÁGRAFO DÉCIMO - Considerando a alienação fiduciária em garantia:

- a) - os **FIDUCIANTES**, por tê-lo alienado fiduciariamente em garantia, não poderão constituir ônus sobre o imóvel, que por tal razão, não será objeto de penhora ou outros gravames;
- b)- a **FIDUCIÁRIA** não poderá constituir ônus sobre o imóvel, que, por tal razão, não é penhorável, pois constitui patrimônio de afetação, vinculado exclusivamente ao financiamento objeto desta escritura.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMEIRO - Fica a critério exclusivo dos **FIDUCIANTES** ou **DEVEDORES** 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

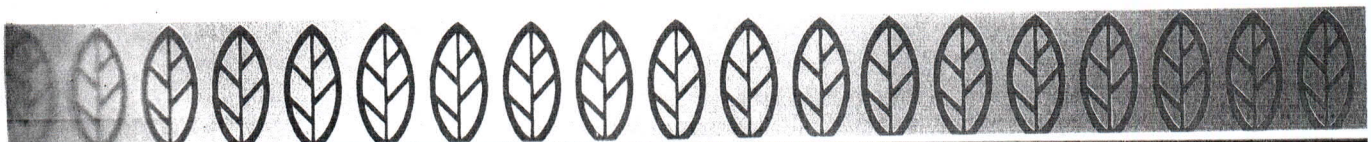
A mora dos **DEVEDORES** no cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas neste contrato acarretará a responsabilidade pelo pagamento das seguintes penalidades:

a) atualização monetária, de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculada "pro rata die", observado o critério a seguir:

a. 1) quando o pagamento ocorrer além da data do vencimento da prestação, mas dentro do mês de seu vencimento, o valor da prestação, será atualizado monetariamente, desde o dia de seu vencimento, até o dia de seu efetivo pagamento, mediante incidência diária de 1/30 da última variação percentual disponível, do **IGPM** (Índice Geral de Preços de Mercado), publicado pela Fundação Getúlio Vargas, e em qualquer hipótese, na falta ou impedimento de se utilizar o **IGPM**, 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**.

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, 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;





CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



010

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

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

e) despesas de publicidade, comissão de leiloeiro, na base de cinco por cento (5%) sobre o valor do débito (principal e acréscimos), na hipótese de alienação do imóvel em leilão público extrajudicial;

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Decorridos trinta (30) dias, contados do vencimento da parcela não paga, estarão os FIDUCIANTES constituídos em mora e a FIDUCIÁRIA, ou seu cessionário, poderá iniciar o procedimento de intimação e, mesmo que não concretizada, os FIDUCIANTES que pretenderem purgar a mora deverão fazê-lo com o pagamento, além do principal atualizado (prestações vencidas e não pagas e as que se vencerem no curso da intimação), e acrescido da multa e dos juros de mora, dos demais encargos e despesas judiciais e extrajudiciais, inclusive tributos, contribuições condominiais e associativas, provocadas por seu atraso, e mais honorários de advogado.

PARÁGRAFO SEGUNDO - A mora dos FIDUCIANTES 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 os FIDUCIANTES 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:

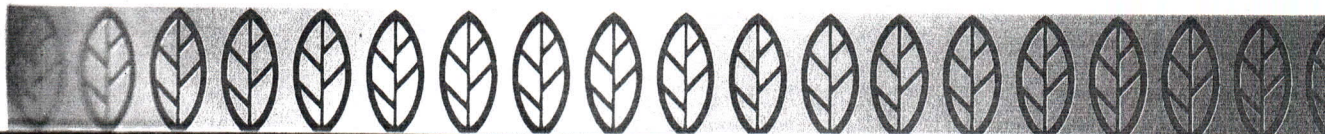
a) a intimação será requerida pela FIDUCIÁRIA, ou seu cessionário, ao Oficial do Registro de Imóveis, indicando o valor vencido e não pago e penalidades moratórias;

b) a diligência de intimação será realizada pelo oficial do registro de imóveis da circunscrição imobiliária onde se localizar o imóvel, podendo, a critério desse oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Tabelionato de Títulos e Documentos desta cidade, ou do domicílio de quem deva recebê-la ou, ainda, pelo Correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pelos FIDUCIANTES ou por quem deva receber a intimação;

c) a intimação será feita pessoalmente aos FIDUCIANTES, ou a seu representante legal ou a procurador regularmente constituído, sempre no endereço constante desta escritura, ou outro expressamente indicado pelos FIDUCIANTES.

d) se o destinatário da intimação se encontrar em local incerto e não sabido, ou se recusar a dar recibo ou se furtar ao recebimento, certificado pelo oficial do registro de imóveis ou pelo de títulos e documentos, competirá ao primeiro 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 nesta cidade;

PARÁGRAFO QUINTO - Purgada a mora, concretizada mediante pagamento por intermédio de cheque administrativo, objeto da correspondente compensação bancária, nominativo, à FIDUCIÁRIA ou a quem expressamente indicado no requerimento de intimação, perante o Registro de Imóveis, convalidará o contrato de alienação fiduciária, caso em que, nos três dias seguintes, o Oficial entregará à FIDUCIÁRIA as





SECRETARIA DE FINANÇAS
Loja de Atendimento - Centro
28 MAI 2011
LIVRO 3246-N
Assinatura
FOLHA 066
PROTOCOLO 00187465

CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas

011

importâncias recebidas dos FIDUCIANTES, 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 pelos FIDUCIANTES 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 pelos FIDUCIANTES juntamente com a primeira ou com a segunda parcela que se vencer após a purgação da mora.

PARÁGRAFO SÉTIMO - Na hipótese de os FIDUCIANTES deixarem 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 (ITII), promoverá o registro da consolidação da propriedade em nome da FIDUCIÁRIA.

CLÁUSULA DÉCIMA - DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL

O imóvel cuja propriedade, deixando de ser resolúvel, se consolidou em nome da FIDUCIÁRIA, por força da mora não purgada e transformada em inadimplemento absoluto, deverá ser por esta alienado a terceiros, com observância dos procedimentos previstos na Lei n.º 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 FIDUCIÁRIA, 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;

d) o público leilão (primeiro e segundo) será anunciado mediante edital único com prazo de dez (10) dias, contados da primeira divulgação, publicado por três dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação nesta cidade;

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, o maior dos dois abaixo:

a.1) o valor do imóvel, assim considerado o valor de R\$ 93.307,19 (noventa e três mil e trezentos e sete reais e dezenove centavos), devidamente atualizado pelo mesmo índice eleito no caso de mora e inadimplemento, conforme disposto no item a.1 da cláusula nona acima, desde a data da proposta de compra e venda assinada entre as partes 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.

Parthenon Center Goiânia-GO CEP 74.020-045 Fones: (62) 3096.9999 Fax: (62) 3225.1603 / 3096.9907
e-mail: cartorio@cartorioindioartiaga.com.br www.cartorioindioartiaga.com.br





CARTORIO ÍNDIO ARTIAGA

- Tabelionato de Notas



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

SECRETARIA DE FINANÇAS
Loja de Atendimento - Centro
21 2 F. Mai 2001
LIVRO 3246-N
FOLHA 067

PROTOCOLO

00187465

012

a.2) ou o valor da dívida, como a seguir definido:

b) valor da dívida é o equivalente à soma das seguintes quantias:

b.1) 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 e despesas abaixo elencadas;

b.2) mensalidades (valores vencidos e não pagos à data do leilão) devidas a associação de moradores ou entidade assemelhada, se o imóvel integrar empreendimento com tal característica;

b.3) despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;

b.4) IPTU e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;

b.5) taxa diária de ocupação, fixada em 0,033% sobre o valor do imóvel, atualizado pelo mesmo índice aqui pactuado, e devida desde a data da alienação em leilão até a data em que a CREDORA vier a ser emitida na posse do imóvel, até a data do leilão ou da efetiva desocupação, o que primeiramente ocorrer;

b.6) CPMF, ou qualquer outra contribuição social ou tributo com idêntico fato gerador incidente sobre todos os pagamentos efetuados pela FIDUCIÁRIA, em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia aos FIDUCIANTES;

b.7) imposto de transmissão que eventualmente tenha sido pago pela FIDUCIÁRIA, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento dos FIDUCIANTES, e/ou aquele pago pela Fiduciária, caso for preciso promover o registro desta escritura.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Se o maior lance oferecido, no primeiro leilão, for inferior ao valor do imóvel, será realizado segundo leilão e, se superior, a FIDUCIÁRIA entregará aos FIDUCIANTES a importância que sobejar, como adiante estipulado.

PARÁGRAFO TERCEIRO - No segundo leilão:

a) será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, conceituado no presente contrato, hipótese em que nos cinco (5) dias subsequentes, ao integral e efetivo recebimento, a FIDUCIÁRIA entregará aos FIDUCIANTES a importância que sobejar, como adiante disciplinado;

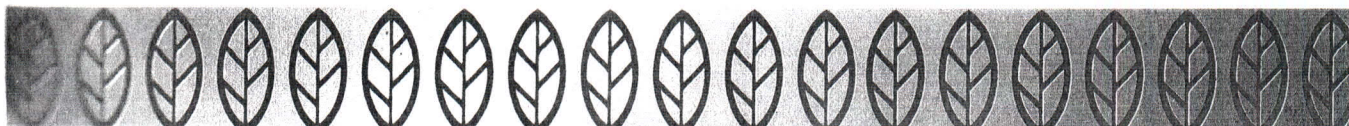
b) poderá ser recusado o maior lance oferecido, desde que inferior ao valor da dívida, como conceituado no presente contrato, caso em que a dívida perante a FIDUCIÁRIA será considerada extinta e exonerado a FIDUCIÁRIA da obrigação de restituição aos FIDUCIANTES de qualquer quantia a que título for;

b.1) extinta a dívida, dentro de cinco (5) dias a contar da data da realização do segundo leilão, a FIDUCIÁRIA disponibilizará aos FIDUCIANTES termo de extinção da obrigação;

b.2) também será extinta a dívida, se, no segundo leilão, não houver licitante, caso em que a dívida perante a FIDUCIÁRIA será considerada extinta e exonerado a FIDUCIÁRIA da obrigação de restituição aos FIDUCIANTES de qualquer quantia a que título for; consolidando-se aí a plena propriedade em nome da FIDUCIÁRIA.

PARÁGRAFO QUARTO - Se, em primeiro ou segundo leilão, sobejar importância a ser restituída aos FIDUCIANTES, a FIDUCIÁRIA colocará a diferença à sua disposição, considerado nela incluído o valor da indenização das benfeitorias, podendo tal diferença ser depositada em sua conta corrente.

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





CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

- Tabelionato de Notas



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



PROTOCOLO

001874

013

PARÁGRAFO SEXTO - Os **FIDUCIANTES** deverão restituir o imóvel, deixando-o livre e desimpedido de pessoas e coisas, dentro de prazo de trinta (30) dias, contados da data da realização do leilão (primeiro ou segundo), sob pena de pagamento à **CREDORA**, ou àquele que tiver adquirido o imóvel em leilão, da penalidade diária equivalente a 0,1% (um décimo por cento) sobre o valor do imóvel, como aqui definido nesta escritura, sem prejuízo de sua responsabilidade pelo pagamento:

- a) de todas as mensalidades associativas, foro, água, luz e gás incorridas após a data da realização do público leilão;
- b) de todas as despesas necessárias à reposição do imóvel ao estado em que o recebeu;

PARÁGRAFO SÉTIMO - 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.

CLÁUSULA 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 dos **DEVEDORES**, subsistindo todas as cláusulas desta escritura em favor do **CESSIONÁRIO**, devendo os **DEVEDORES** arcar 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.

CLÁUSULA 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.

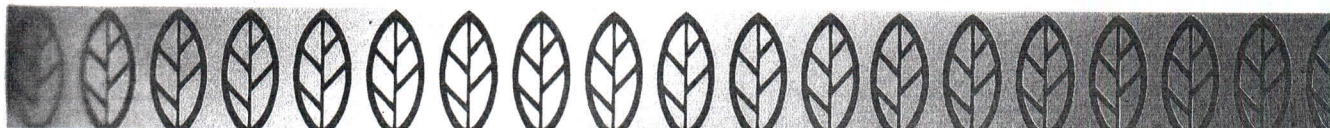
PARÁGRAFO PRIMEIRO - O disposto no "caput" desta cláusula prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

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, declaram-se solidariamente

Cartório nº 515 Parthenon Center Goiânia-GO CEP 74.020-045 Fones: (62) 3096.9999 Fax: (62) 3225.1603 / 3096.9907
e-mail: cartorio@cartorioindioartiaga.com.br www.cartorioindioartiaga.com.br





CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

SECRETARIA DE FINANÇAS
Loja de Atendimento - Centro

23 7 MAR 2011
LIVRO 3246-N
FOLHA 069

PROTOCOLO

0018746

014

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.

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 os **FIDUCIANTES** faltarem 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 dos **FIDUCIANTES**;
- 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, pelos **FIDUCIANTES**, 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 **FIDUCIÁRIA**;
- f) se ocorrer a distribuição de ação desapropriatória;
- g) se os **FIDUCIANTES** não mantiverem o imóvel em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, ou realizarem, sem o prévio e expresso consentimento da **FIDUCIÁRIA**, obras de demolição, alteração ou acréscimo, que comprometam a manutenção ou realização da garantia;
- h) se houver infração a qualquer cláusula do presente contrato;

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

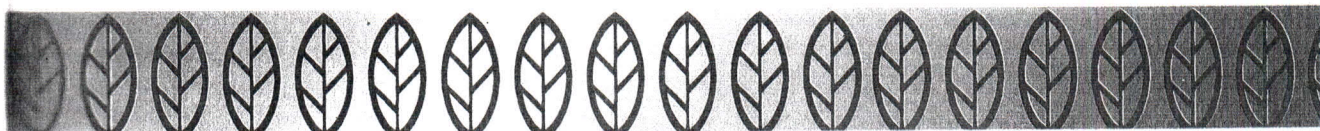
PARÁGRAFO OITAVO - Se, no dia de seu recebimento pela **FIDUCIÁRIA**, a justa e prévia indenização for superior ao valor da dívida, tal como definido neste contrato, para fins do leilão extrajudicial, a importância que sobejar será entregue aos **FIDUCIANTES** na forma disciplinada neste contrato; se inferior ao valor da dívida, tal como definido neste contrato; para fins do leilão extrajudicial, a dívida dos **FIDUCIANTES** se fará extinta e a **FIDUCIÁRIA** nenhuma quantia restituirá aos mesmos, 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 - Os **FIDUCIANTES** se obrigam a comunicar à **FIDUCIÁRIA**, 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.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMEIRO - Os **FIDUCIANTES** respondem por todas despesas decorrentes da presente compra venda e do financiamento com alienação fiduciária em garantia aqui contratados, inclusive



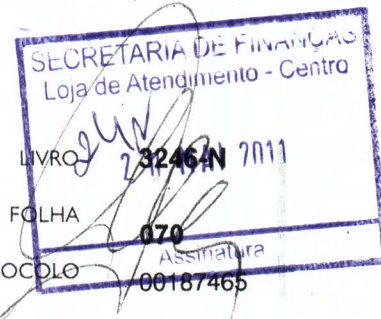


CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



015

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 - Os **COMPRADORES** obrigam-se, expressamente, a incluir em eventuais contratos de locação do imóvel, desde que autorizados pela **VENDEDORA** e/ou **FIDUCIÁRIA**, na forma deste contrato, cláusula que 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, que tratam do prazo para denuncia da locação em caso de consolidação da propriedade em nome da **FIDUCIÁRIA** e ineficácia integral de contrato de locação celebrado ou prorrogado por prazo superior a 12 (doze) meses, obrigando-se ainda a cumprir as normas da Convenção do Condomínio.

PARÁGRAFO DÉCIMO TERCEIRO - A **VENDEDORA** não terá responsabilidade por danos ou prejuízos, decorrentes de atraso dos condôminos da edificação na instalação formal do condomínio, sendo certo, ainda que: a) enquanto o condomínio não estiver, formalmente, instalado, administrará o edifício, por si ou por intermédio de empresa especializada contratada, rateando, entre as unidades as respectivas despesas.

PARÁGRAFO DÉCIMO QUARTO - Sem prejuízos do direito de comparecer à assembléia geral de instalação do condomínio, os **COMPRADORES** em caso de ausência, desde já nomeia e constitui a **VENDEDORA** sua procuradora para representá-lo naquele evento, com poderes para votar em todas as matérias, exceto transigir e firmar compromisso, podendo substabelecer.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DOS FIEIS DEPOSITÁRIOS

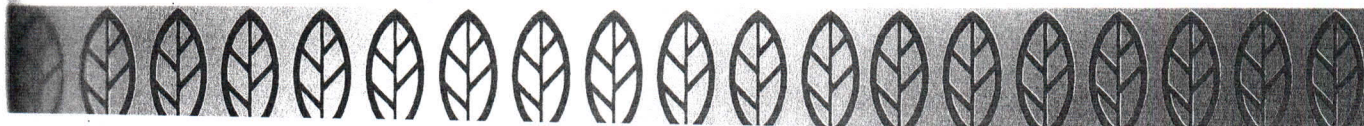
Se a **VENDEDORA** tiver que recorrer aos meios de que dispõe por força desta escritura para haver o seu crédito, poderá, a critério seu, requerer vistoria "REI PERPETUA AD MEMORIAN", para o estabelecimento de responsabilidade quanto à integridade do imóvel e a partir de então nomeará os **DEVEDORES**, seus herdeiros ou sucessores, por força desta escritura, **FIEIS DEPOSITÁRIOS**, nos termos dos Artigos do Código Civil Brasileiro, até que o imóvel seja desocupado e entregue a quem o tiver arrematado, no primeiro ou segundo leilões, acima previstos.

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 pelos **COMPRADORES**, mesmo que lançados ou cobrados em nome da **VENDEDORA** ou de terceiros, exceto a taxa de contribuição à **ASSOCIAÇÃO JARDINS VERONA**, a qual será suportada pelos **COMPRADORES** na data estabelecida abaixo. Os **COMPRADORES** desde já ficam cientes 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 de 2011.

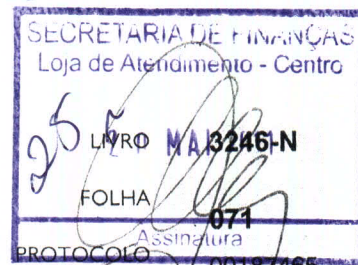
b) - As contribuições à **ASSOCIAÇÃO JARDINS VERONA** deverão ser pagas pelos **PROPRIETÁRIOS/COMPRADORES** a partir da data de entrega do empreendimento, da forma que, se a





CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



016

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 aos **COMPRADORES** 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 dos **COMPRADORES** deixarem de cumprir, nas épocas próprias, quaisquer obrigações assumidas no presente contrato.

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

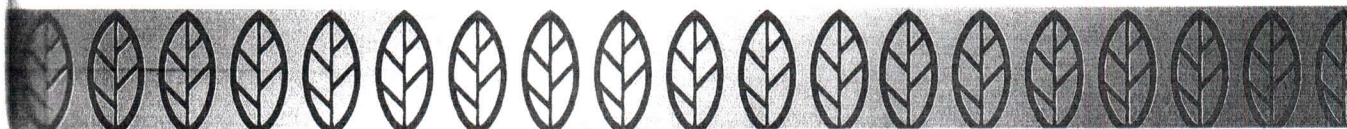
O Loteamento Fechado **JARDINS VERONA** foi empreendido nos moldes e utilizando-se da filosofia e conceito empregados nos residenciais horizontais **JARDINS** pelas empresas do **Grupo FGR**, sendo a utilização da marca designativa **JARDINS** uma concessão do **Grupo FGR** à **associação JARDINS VERONA** e aos associados.

Em função disto, e tendo em vista o interesse da **FGR** em proporcionar o melhor e mais alto padrão ao Loteamento Fechado **JARDINS VERONA** e a melhor qualidade de vida a todos os moradores, tem-se como condição essencial do presente instrumento a observância, pelos **COMPRADORES** e/ou seus sucessores, das disposições contidas no Regimento Interno da **ASSOCIAÇÃO JARDINS VERONA**, especialmente aquelas tocantes e contidas no Tomo I desse regimento: as Restrições Urbanísticas aplicáveis a todos os lotes e imóveis integrantes do Loteamento Fechado **JARDINS VERONA**.

Tal Regimento Interno foi aprovado em Assembléia Geral Extraordinária (AGE) da **ASSOCIAÇÃO JARDINS VERONA**, estando o mesmo devidamente registrado junto ao 2º Tabelionato de Protesto e Registro de Pessoas Jurídicas, Títulos e Documentos de Goiânia.

Não obstante esteja o mesmo registrado, e, portanto, gozar, conforme a legislação pertinente, de efeito "*erga omnes*", não podendo ser alegado por pessoa alguma desconhecimento de seus termos e disposições, os **COMPRADORES** declaram expressamente tê-lo recebido da **VENDEDORA**.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DAS ALTERAÇÕES





CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



PROTOCOLADO 001874

017

Os **COMPRADORES** autorizam 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, dimensão 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 interveniência deles, **COMPRADORES**, 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

Os **COMPRADORES** em caráter irrevogável, como condição do negócio, na forma do artigo 684 do Código Civil Brasileiro, desde já, nomeiam e constituem 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 Permissonárias de Serviços Públicos, enfim, perante todos os órgãos da administração direta e indireta pertinentes, para tratar de assuntos 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 perante o Cartório de Registro de Imóveis competente com o intuito de, se necessário, registrar o presente instrumento; e tomar todas as demais providências necessárias para a execução da garantia fiduciária aqui concedida, em qualquer órgão necessário para tanto; podendo substabelecer o presente mandato.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - AUTORIZAÇÃO PARA PLANTÃO DE VENDAS

Os **COMPRADORES** concordam, 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.

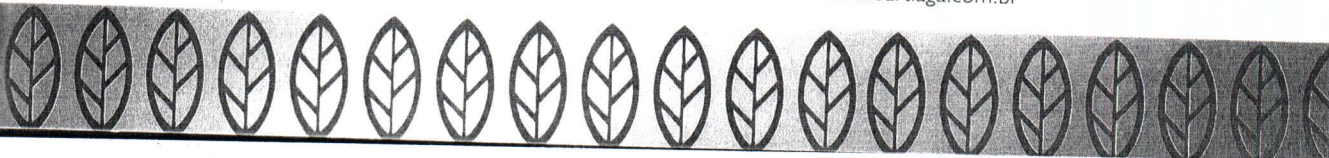
CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - MEMORIAL DESCRITIVO E EXECUÇÃO DE OBRAS

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





CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

SECRETARIA DE FINANÇAS
Loja de Arquivamento - Centro

21 MAI 2011

LIVRO 3246-N7

FOLHA 073

PROTOCOLO 00187465

018

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 fornecerá a energia elétrica a ser consumida. O sistema executado pela empreendedora será "doador" 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.

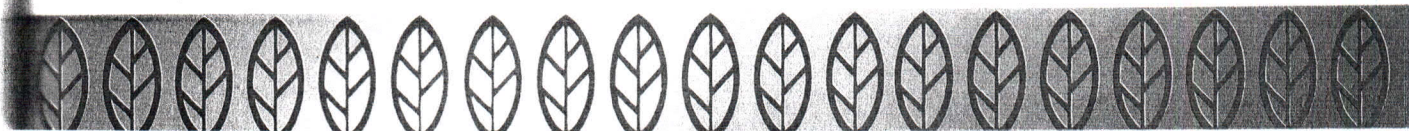
9. AJARDINAMENTO E ARBORIZAÇÃO: Todas as praças serão urbanizadas com árvores, arbustos e/ou forrações (espécies de pequeno porte), priorizando o plantio de espécies nativas ou adaptadas à região. As quadras dos lotes terão em sua área plantio de gramínea. O paisagismo em geral será entregue ainda em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

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

11. COMPLEXO DE PORTARIA: A Portaria do Condomínio Jardins Verona, situada à Av. Geraldo Rodrigues, 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. AREAS DE ESPORTES / LAZER:

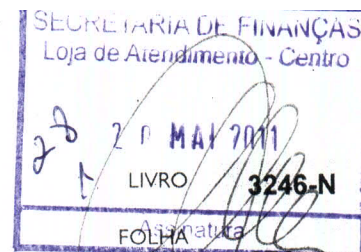
- 03 (três) Quadras de Tênis, construídas em saibro, cercadas por alambrados e iluminadas;





CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



019

- **01 (uma) Quadra Poliesportiva**, com piso em concreto polido, pintada, 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 (um) Skatemark, executado em concreto e iluminado;**
- **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 1.300m (um mil e trezentos metros) de extensão, executada em concreto;
- **01 (uma) Estação de Ginástica**, executada 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.

13. SEGURANÇA: O empreendimento será equipado com 01 (um) veículo Standard 1000cc e 02 (duas) motos 125cc, para utilização em 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 VERONA"

No interesse dos moradores do Loteamento Fechado **JARDINS VERONA**, em virtude das peculiares características do empreendimento, nos termos da Lei, constituiu-se uma associação sob a denominação "**ASSOCIAÇÃO JARDINS VERONA**", a qual tem, dentre outras, mediante o recebimento, a seu favor, da outorga de concessão da Prefeitura Municipal desta Capital do direito real de uso das vias de circulação, das Áreas Públicas Municipais internas e equipamentos públicos internos 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 VERONA**.

O Estatuto da "**ASSOCIAÇÃO JARDINS VERONA**" encontra-se devidamente registrado junto ao 2º Tabelionato de Protesto e Registro de Pessoas Jurídicas, Títulos e Documentos de Goiânia sob o nº 753.658, razão pela qual goza, conforme a legislação pertinente, de efeito "*erga omnes*", não podendo ser

Rua 4 nº515 Parthenon Center Goiânia-GO CEP 74.020-045 Fones: (62) 3096.9999 Fax: (62) 3225.1603 / 3096.9907
e-mail: cartorio@cartorioindioartiaga.com.br www.cartorioindioartiaga.com.br



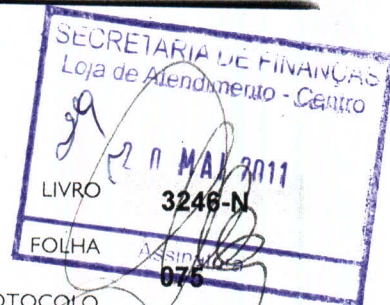


CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



PROTOCOLO

020

alegado por pessoa alguma desconhecimento de seus termos e disposições. Ademais, os **COMPRADORES** declaram expressamente terem recebido o mesmo da **VENDEDORA** quando da assinatura da Proposta de Compra e Venda que antecedeu o presente instrumento, obrigando-se a atenderem às disposições desse Estatuto.

Por fim, tendo sido registrado anteriormente à assinatura do presente instrumento, o estatuto da "**ASSOCIAÇÃO JARDINS VERONA**" 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 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, preterindo-se qualquer outro por mais privilegiado que seja ou que venha ser, pagando a parte perdedora, ao patrono da vencedora, honorários advocatícios desde já fixados em 15% (quinze por cento) do valor da causa, tanto em fase judicial quanto extrajudicial.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - DAS DECLARAÇÕES ESPECIAIS

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Como alienante, em caráter fiduciário, os **COMPRADORES** ou **DEVEDORES**:

- a) se pessoa física, declara não estar sujeito à apresentação da CND/INSS, por não ser contribuinte desse órgão;
- b) se pessoa física, solteira, viúva, divorciada ou separada judicialmente, declara, sob responsabilidade civil e criminal, que o imóvel aqui objetivado não foi adquirido na constância de união estável, razão pela qual é seu único e exclusivo proprietário; caso contrário, tem eficácia o disposto no inciso "I" abaixo;
- c) se pessoa jurídica, apresenta, neste ato, fotocópia autenticada da CND/INSS e da Certidão de Quitação de Tributos Federais da Secretaria da Receita Federal.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Não se verificando a hipótese da alínea "b" acima, comparece, neste ato, o(a) companheiro(a) dos **DEVEDORES**, na qualidade de interveniente anuente, com quem vive em regime de união estável, dando sua integral concordância quanto ao financiamento imobiliário e alienação fiduciária em garantia.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - DAS DECLARAÇÕES, IMPOSTOS E CERTIDÕES NEGATIVAS

I) - Declara a outorgante, sob as penas da Lei, que contra si não existem ações reais, nem pessoais reipersecutórias sobre o objeto desta escritura.

II) - Pelos **COMPRADORES** me foi dito que o Imposto Sobre Transmissões Imobiliárias "inter-vivos" - ISTI, devido à Prefeitura Municipal de Goiânia, será pago quando da apresentação desta escritura ao Registro de Imóveis sob cuja jurisdição estiver subordinada o objeto desta escritura para as necessárias anotações.

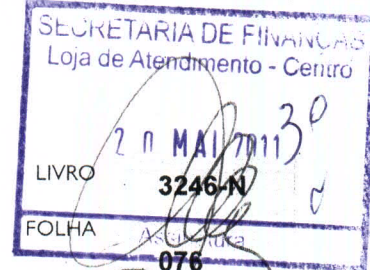
III) - Os **COMPRADORES**, na forma aqui representada, e como permite o estabelecido no artigo Primeiro, Inciso V, parágrafo segundo, do Decreto Lei Número 93.240, de 09 de setembro de 1.986, que regulamenta a Lei número 7.433, de 18 de dezembro de 1.985, dispensam a apresentação da **Certidão Negativa de Tributos MUNICIPAIS** que incide sobre o imóvel objeto desta escritura, assumindo total responsabilidade por esta declaração.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



PROTOCOLLO

00187465

021

IV) "Estado de Goiás

Secretaria de Fazenda

Gerencia Executiva de Recuperacao de Creditos

Gerencia da Divida Ativa e de Apoio a Execucao Fiscal

CERTIDAO DE DEBITO INSCRITO EM DIVIDA ATIVA - NEGATIVA

NR. CERTIDÃO: Nº 3247820

IDENTIFICAÇÃO:

NOME:

FGR CONSTRUTORA JARDINS VERONA S/A - SPE

CNPJ:

02.389.252/0001-80

DESPACHO (Certidao valida para a matriz e suas filiais):

NAO CONSTA DEBITO

[illegible]

FUNDAMENTO LEGAL:

Esta certidao e expedida nos termos do Paragrafo 2 do artigo 1, combinado com a alinea 'b' do inciso II do artigo 2, ambos da IN nr. 405/1999-GSF, de 16 de de dezembro de 1999, alterada pela IN nr. 828/2006-GSF, de 13 de novembro de 2006 e constitui documento habil para comprovar a regularidade fiscal perante a Fazenda Publica Estadual, nos termos do inciso III do artigo 29 da Lei nr.8.666 de 21 de junho de 1993.

SEGURANÇA:

Certidao 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 Publica Estadual inscrever na divida ativa e COBRAR EVENTUAIS DEBITOS QUE VIEREM A SER APURADOS.

VALIDADOR: 5.555.598.727.368

EMITIDA VIA INTERNET

CEI-SEFAZ LOCAL E DATA: GOIANIA, 28 ABRIL DE 2008

HORA: 15:14:34:0"

V) "MINISTÉRIO DA FAZENDA

Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

Secretaria da Receita Federal do Brasil

CERTIDÃO CONJUNTA NEGATIVA

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

Nome: FGR COSTRUTTORA JARDINS VERONA S/A - SPE

CNPJ: 02.389.252/0001-80

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 tributos administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Esta certidão, emitida em nome da matriz e válida para todas as suas filiais, refere-se exclusivamente à



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



PROTOCOLO 001874

022

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>>.

Certidão emitida com base na Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 3, de 02/05/2007.

Emitida às 15:22:54 do dia 28/04/2008 <hora e data de Brasília>.

Válida até 25/10/2008.

Código de controle da certidão: **8020.82E8.F96F.CA49**

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 076422008-08001010

Nome: FGR CONSTRUTORA JARDINS VERONA S/A - SPE

CNPJ: 02.389.252/0001-80

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 inscrições em Dívida 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 Dívida Ativa do INSS, não abrangendo os demais tributos administrados pela RFB e as inscrições em Dívida 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 sociedade empresária ou simples;
- baixa de firma individual ou de empresário, 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.

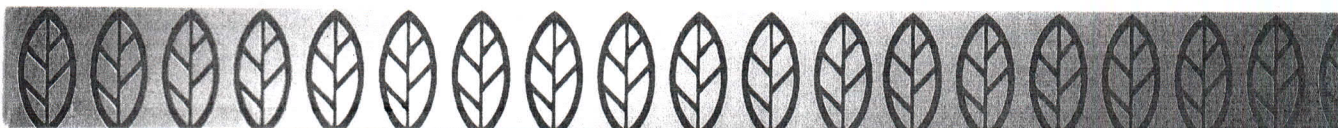
Emitida em 21/02/2008.

Válida até 19/08/2008.

Certidão emitida gratuitamente.

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento."

VII) - Certifico que o imóvel não está cadastrado na Prefeitura Municipal e não possui inscrição, portanto, o valor fiscal que servirá de base para cálculos dos emolumentos e taxa judiciária, será o preço atribuído pelas partes para todos os fins e efeitos do artigo n.º 63, 3ª Nota, da Lei 14.376 de 27/12/02.



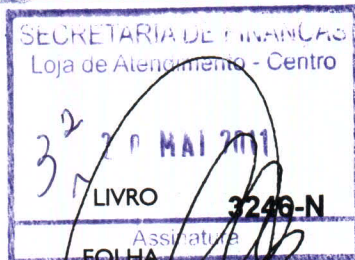


CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



PROTOCOLADO

023

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. A assinatura da outorgante, a seu pedido, foi colhida mediante diligência. Eu, Delma Messias Ribeiro Maia Silva, Escrevente, a escrevi e assino. (a.a.) (p.p.) **STHER FIUZA CANÇADO, (p.p.) CARLOS VINICIUS PARREIRA AIRES, MARCELO RORIZ SOARES DE CARVALHO E TOLEDO, LUCIANA DE MORAIS CARVALHO ALVES E TOLEDO.** É o que contém o referido ato, do qual bem e fielmente mandei extrair esta certidão, que conferi, subscrevo, dou fé e assino em público e raso. **NADA MAIS.** Taxa Judiciária: R\$ 7,33, 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 emissão deste ato. O referido é verdade e dou fé. Goiânia, 16 de junho de 2008.

Em Testemunho da verdade

Divino Márcio Cardoso dos Santos
Escrevente



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª CIRCUNSCRIÇÃO
Goiânia-Goiás
Prenotado ao Protocolo 1-B, Sob nº 156.058 Pág. 90F
Registrado no Livro nº 022, fls. 01 sob nº R-1
Referente a Matrícula nº 65.734 R-2
Observações: Registro de escritura de compra e venda com cancelamento e substituição
Goiânia, 12 de dezembro de 2008
O Oficial _____

Emolumentos R\$ 103,35
Taxa Judiciária R\$ 7,156

