



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



LIVRO 3234-N

FOLHA 084

PROTOCOLO 00187458

002

brasileiro, advogado, portador da Cédula de Identidade Profissional nº 11.747-OAB-GO, Cédula de Identidade nº 1.714.190-SSP-GO, inscrito no CPF/MF nº 382.280.411-87, casados entre si pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na Rua do Cavalo Marinho, quadra 90, lote 06, Jardim Atlântico, 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;

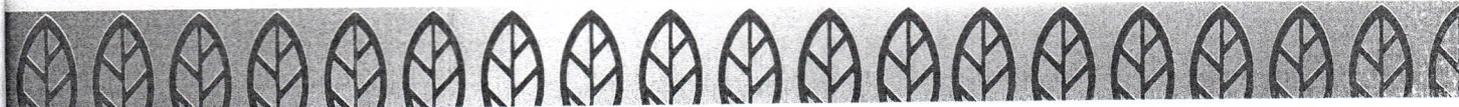
b) o financiamento, a compra e venda realizada com os recursos dele resultantes, a cessão do crédito, se vier a ocorrer, e sua respectiva securitização, constituem negócios coligados, destinando-se a cessão e a securitização, precipuamente, à captação dos recursos necessários a sustentação do financiamento 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:

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





CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



LIVRO 3234-N
FOLHA 085
PROTOCOLO 0018745

003

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
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.**

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



LIVRO

3234-N

FOLHA

086

PROTOCOLO

00187458

004

IMOVÉL: 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 Vitoria; 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 "SITIO 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. **TITULO 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 irretroatável. 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 conseqüentemente 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, 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**





CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



LIVRO 3234-N
FOLHA 087
PROTOCOLO 00187458

005

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 documentos arquivados nesta serventia. Dou fé. O Oficial substº.

Av-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 18.08.2006, 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 Barreiro, 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 referido loteamento, com azimute 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 azimute 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 azimute 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.

Av-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 EPANSÃO URBANA DO MUNICIPIO DE GOIÂNIA, conforme Lei Complementar nº 171/07. Dou fé. O Oficial substº.

R-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: D=14,00m; Total das áreas dos 382 lotes: 190.884,61m² = 48,675%; Total das áreas verdes/ esporte e lazer: 54.447,18m² = 13,884%; Guarita/Anexos de serviços e social/lotos "**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 prioritário 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 Comercias 01 e 02; e, ZONA MISTA DE BAIXA DENSIDADE (ZM-BD) para as demais Quadras e Áreas Publicas. Os Lotes de esquina, a seguir identificados, em qualquer zona de uso, deverão atender obrigatoriamente os recuos frontais estipulados pela Lei de 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,





CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



LIVRO 3234-N
FOLHA 088
PROTOCOLO 00187458

006

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 materia, 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 **10 (dez)**, da quadra **13(ZM-BD)**, Rua das Eugênicas, com a Área de 434,32 metros quadrados, medindo: frente 5,27+D=9,72 metros com Rua das Eugênicas; fundos 5,27+D=8,77 metros com os lotes 15 e 14; lado direito 31,00 metros com o lote 09; lado esquerdo 31,00 metros com o lote 11, 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 de Registro do imóvel, 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\$ 82.520,80** (oitenta e dois mil e quinhentos e vinte reais e oitenta centavos), por conta de cuja importância a **VENDEDORA** declara que o valor de **R\$ 8.781,08** (oito mil e setecentos e oitenta e um reais e oito centavos), será pago como sinal e princípio do negócio em uma única parcela fixa, com vencimento datado para o dia 14/04/2008, e o restante do preço, isto é, a quantia de **R\$ 73.739,72** (setenta e três mil e



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



3234-N

089

001874

007

setecentos e trinta e nove reais e setenta e dois 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\$ 73.739,72** (setenta e três mil e setecentos e trinta e nove reais e setenta e dois centavos), acrescido da quantia de **R\$ 2.888,23** (dois mil e oitocentos e oitenta e oito reais e vinte e três centavos), correspondentes ao pagamento do Imposto Sobre Transações Imobiliárias (ISTI), que será pago à Prefeitura Municipal de Goiânia, da importância de **R\$ 2.401,74** (dois mil e quatrocentos e um reais e setenta e quatro 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\$ 79.029,69** (setenta e nove mil e vinte e nove reais e sessenta e nove centavos), nos termos da Lei 9.514/97, importância que será por eles paga em **96 (noventa e seis)** parcelas, mensais e sucessivas, no valor de **R\$ 1.253,40** (um mil e duzentos e cinquenta e três reais e quarenta centavos), cada uma, vencíveis, a primeira no dia 10/05/2008, e as demais em igual dia dos meses subseqüentes. Todas as parcelas 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.

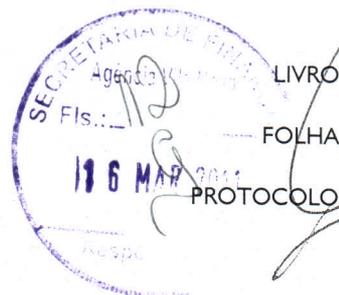
PARÁGRAFO TERCEIRO - A fim de preservar o equilíbrio econômico-financeiro e permitir o cumprimento do pressuposto legal e contratual de reposição integral do valor financiado no prazo pactuado, **COMPRADORES**, ou **DEVEDORES**, e **VENDEDORA**, ou **CREDORA**, convencionam, como condição essencial do presente negócio, que o valor de cada uma das parcelas, e, por conseguinte, de todo o saldo 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 **Abril de 2.008**, 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.



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



LIVRO

3234-N

FOLHA

090

PROTOCOLO

00187458

008

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:

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





CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



LIVRO
FOLHA
PROTOCOLO

3234-I

091

001874

009

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, 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



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



LIVRO 3234-N

FOLHA 092

PROTOCOLO 001874

010

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** executaarem, 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.

PARÁGRAFO SÉTIMO - Os **FIDUCIANTES** poderão transmitir os direitos de que sejam titulares sobre os imóveis objeto deste instrumento, sendo necessário para tanto prévia e expressa anuência da **FIDUCIÁRIA** e que o adquirente tenha suas condições sócio-econômicas e cadastrais aprovadas pela **FIDUCIÁRIA**, se sub-rogando, o adquirente, integralmente, em todos os direitos e obrigações previstos neste contrato.

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

PARÁGRAFO NONO - De posse deste termo de quitação, o mesmo deverá ser levado ao cartório de



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



registro de imóveis competente pelos **FIDUCIANTES** e averbado o cancelamento do registro da propriedade fiduciária, consolidando, assim, nos pessoas dos **FIDUCIANTES**, a plena propriedade do imóvel.

PARÁGRAFO DÉCIMO - Considerando a alienação fiduciária em garantia:

I - os FIDUCIANTES, em razão de terem alienado fiduciariamente em garantia o imóvel objeto deste instrumento, não poderão constituir ônus sobre os mesmos, o qual, por tal razão, não será objeto de penhora ou outros gravames, ainda que judiciais;

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

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMEIRO - Fica a critério exclusivo 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, acrescido ao valor inadimplido, das seguintes penalidades:

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

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

a.2 - quando o pagamento ocorrer em mês posterior ao do vencimento da prestação, o valor desta será atualizado monetariamente até o mês em que se der o pagamento, com base no critério de atualização monetária aqui já previsto. A partir daí, e até o dia em que, nesse mês, for efetuado o pagamento, seus valores serão atualizados monetariamente pelo mesmo critério previsto na letra "a.1", supra;

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

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

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

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

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Após 30 (trinta) dias da data de vencimento da parcela não paga, estarão os FIDUCIANTES constituídos em mora, nos termos do caput do artigo 397 do Código Civil Brasileiro, podendo a FIDUCIÁRIA, ou seu cessionário, iniciar o procedimento de intimação e execução da garantia fiduciária, nos termos da Lei nº 9.514/97. Solicitada pela FIDUCIÁRIA a realização da intimação ao cartório competente, ainda que não recebida pelo destinatários, e o início



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



012

da execução, os FIDUCIANTES, a fim de purgar a mora, deverão efetuar o pagamento do valor de toda a parcela devida (prestações vencidas e não pagas e as que vierem a vencer no curso da intimação e da execução), devidamente acrescida de todos os encargos moratórios previstos neste contrato, além de todas as despesas da FIDUCIÁRIA em função do inadimplemento dos FIDUCIANTES, judiciais e extrajudiciais, inclusive tributos, taxas e custas cartoriais, contribuições condominiais e/ou associativas, adicionado aos honorários advocatícios.

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 as penalidades moratórias aqui previstas;

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

c) a intimação será feita pessoalmente aos **FIDUCIANTES**, ou a seu representante legal ou a procurador regularmente constituído, sempre no endereço constante deste instrumento, ou noutro expressamente indicado pelos **FIDUCIANTES**;

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

PARÁGRAFO QUINTO - Purgada a mora, mediante pagamento por intermédio de cheque administrativo, objeto da correspondente compensação bancária, nominativo à **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 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.



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



LIVRO 3234-N
FOLHA 095
PROTOCOLO 00187458

013

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 (ITBI), promoverá o registro da consolidação da propriedade em nome da FIDUCIÁRIA.

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

CLÁUSULA DÉCIMA - DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL

O imóvel cuja propriedade, deixando de ser resolúvel, se consolidou em nome da **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 adicionado das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, conforme §2º (parágrafo segundo), do artigo 27 da Lei nº 9.514 de 1.997;
- d) os públicos leilões, tanto o primeiro quanto o segundo, serão anunciados nos mesmos editais, publicados por três dias consecutivos, ao menos, em um dos jornais de maior circulação local ou noutro de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária, indicando prazo de dez (10) dias, contados da primeira publicação, para a realização do primeiro público leilão, e, não havendo arrematação neste, consignando a data de realização do segundo público leilão;
- e) a **FIDUCIÁRIA**, já como titular de domínio pleno do imóvel, e não mais resolúvel, transmitirá o domínio e a posse, indireta ou direta, do imóvel ao licitante vencedor;

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

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

- a) valor do imóvel, para fins de realização do primeiro público leilão, o maior dos dois abaixo:
 - a.1) o valor de mercado do imóvel, assim considerado o valor de **R\$ 87.810,77** (oitenta e sete mil e oitocentos e dez reais e setenta e sete centavos), devidamente atualizado pelo índice eleito e utilizado neste instrumento para atualizar monetariamente o saldo devedor do financiamento, desde o mês base mencionado no parágrafo TERCEIRO da cláusula SÉTIMA acima, até a data de publicação do primeiro edital de leilão, nos termos do artigo 24, inciso VI, da Lei nº 9.514 de 1.997.



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



LIVRO 3234-1
FOLHA 096
PROTOCOLO 00187

014

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

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

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

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

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

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

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

VI - 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;

VII - 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 deste instrumento.

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

I - caso não haja arrematante, ou o lance ofertado seja inferior ao valor mínimo estipulado, passa-se à realização do segundo público leilão;

II - sendo o maior lance ofertado idêntico ou superior ao valor mínimo estabelecido, a dívida dos **FIDUCIANTES** se fará extinta e a **FIDUCIÁRIA** restituirá aos mesmos a quantia que sobejar (a diferença entre o lance ofertado e o valor da dívida).

PARÁGRAFO QUARTO - No segundo público leilão o valor do lance mínimo corresponderá ao valor da dívida dos **FIDUCIANTES** com a **FIDUCIÁRIA**, calculada pelas disposições do item a.2 retro, sendo que:

I - caso não haja arrematante, ou o lance ofertado seja inferior ao valor mínimo estipulado, considerar-se extinta a dívida dos **FIDUCIANTES** com a **FIDUCIÁRIA**, não havendo qualquer quantia a ser restituída por esta última aqueles, seja a que título for;

II - sendo o maior lance ofertado idêntico ao valor mínimo estabelecido, a dívida dos **FIDUCIANTES** se fará extinta e a **FIDUCIÁRIA** nenhuma quantia restituirá aos mesmos, seja a que título for;

III - sendo o maior lance ofertado superior ao valor mínimo estabelecido, a dívida dos **FIDUCIANTES** se fará extinta e a **FIDUCIÁRIA** restituirá aos mesmos a quantia que sobejar (a diferença entre o lance ofertado e o lance mínimo estipulado).

PARÁGRAFO QUINTO - Nos termos do disposto nos parágrafos 4º e 5º do artigo 27 da Lei 9.514/97



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



LIVRO

3234-1

FOLHA

097

PROTOCOLO

001874

015

jamaís haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pela **FIDUCIÁRIA**.

PARÁGRAFO SEXTO - Na hipótese de a propriedade do imóvel dado em garantia se consolidar em nome da **FIDUCIÁRIA**, a indenização por benfeitorias nunca será superior ao saldo que sobejar, depois de deduzidos todo o saldo dívida e demais acréscimos legais, sendo que, não havendo a venda do imóvel no leilão, não haverá nenhum direito de indenização pelas benfeitorias.

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

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

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

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

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





CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



LIVRO

3234-N

FOLHA

098

PROTOCOLO

00187458

016

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

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

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

- a) se as obrigações não forem cumpridas nas épocas próprias e se 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



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



LIVRO 3234 N

FOLHA 099

PROTOCOLO 00187458

017

habitabilidade, ou realizarem, sem o prévio e expresse 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;

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

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

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

PARÁGRAFO OITAVO - Se, no dia de seu recebimento pela **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. **Mudando de endereço os FIDUCIANTES e não comunicando, expressamente, tal fato à FIDUCIÁRIA, por meio idôneo de comunicação que possibilite registro eficaz, certificando-se ainda do recebimento desta comunicação pela FIDUCIÁRIA, esta última realizará toda e qualquer comunicação, judicial e/ou extrajudicial, no endereço constante neste instrumento ou no mais recente fornecido pelos FIDUCIANTES.**

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

I - a propriedade fiduciária do imóvel é da **FIDUCIÁRIA**;

II - que o valor das benfeitorias e acessões, de qualquer espécie ou natureza, introduzidas no imóvel, passarão a integrar o valor do lance vencedor em leilão, não podendo ser pleiteado qualquer direito de indenização ou retenção do imóvel, independente da alegação ou pretexto;

III - obrigue o futuro locatário ou usuário a cumprir e fazer cumprir as disposições constantes do parágrafo



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



LIVRO 3234-N
FOLHA 100
PROTOCOLO 00187458
018

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

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

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

PARÁGRAFO DÉCIMO TERCEIRO - Os FIDUCIANTES declaram ter pleno conhecimento do teor da Lei nº 7.433/85, dispensando neste ato a apresentação das certidões referidas na aludida lei. Declaram, sob as penas da lei, que não estão vinculados como empregadores ao INSS - Instituto Nacional do Seguro Social, bem como não serem produtores rurais, não estando, assim, incursos nas restrições da legislação pertinente.

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

- a - inexistência de responsabilidade oriunda de tutela, curatela ou testamentária porventura a seu cargo;
- b - inexistência de débitos fiscais, protestos cambiais ou quaisquer ações contra si ajuizadas que possam afetar os direitos da VENDEDORA;
- c - veracidade das informações sobre sua identidade, estado civil, nacionalidade, profissão, endereço, cadastro fiscal e econômico-financeiro;
- d - em se tratando de imóvel integrante de condomínio, estão quitadas todas as suas obrigações condominiais relativas ao mesmo, existentes até a presente data.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DOS FIEIS DEPOSITÁRIOS

Se a FIDUCIÁRIA tiver que recorrer aos meios judiciais para reintegrar-se na posse do imóvel objetos desta escritura e por intermédio de qualquer outro procedimento judicial assegurar direito seu, PROFERIDA A SENTENÇA E TRANSITADA EM JULGADO, os FIDUCIANTES seus herdeiros ou sucessores, por força desta escritura, ficarão na sua posse, na condição de FIEIS DEPOSITÁRIOS, nos termos dos artigos 627 a 629 do Código Civil Brasileiro, ressalvadas as prescrições da Lei nº 9.514/97.

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

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA ENTREGA E RESPONSABILIDADES

Todos os impostos, taxas e contribuições, que incidam sobre o imóvel objeto do presente contrato, serão suportados, a partir da data da proposta de compra e venda que antecedeu ao presente instrumento, exclusivamente 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



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



LIVRO 3284-N

FOLHA 101

PROCOLO 0018745

019

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 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**



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



LIVRO 3234-N

FOLHA 102

PROTOCOLO 00187458

020

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

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 Permissionárias 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



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



LIVRO 3234
FOLHA 103
PROTOCOLO 00187

021

adquirentes, os mesmos deverão constatar a exatidão da demarcação realizada.

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

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

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

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

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

7. ÁGUA E ESGOTOS: A Empreendedora executará a rede coletora de esgotos conforme projeto aprovados, a qual será interligada na rede da Saneago. Executará, ainda, a rede de água, em bitola 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 "doado" à CELG. Caso esta doação não se concretize, a manutenção do sistema ficará a cargo da administração do residencial. O comprador deverá interligar sua edificação à rede de energia elétrica.

9. AJARDINAMENTO E ARBORIZAÇÃO: Todas as praças serão urbanizadas com árvores, arbustos e/ou forrações (espécies de pequeno porte), priorizando o plantio de espécies nativas ou adaptadas à região. As quadras dos lotes terão em sua área plantio de 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 leis vigentes para este tipo de construção.



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



3234-N

104

00187458

022

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;
- **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) Skatepark, 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



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



3234-N

405

00187458

023

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 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,



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



LIVRO 3234-N
FOLHA 107
PROTOCOLO 00187458

025

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

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 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 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.



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



LIVRO 3234-N
FOLHA 108
PROCOLO 00187458

026

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.

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, a 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 CAÑADO, (p.p.) CARLOS VINICIUS PARREIRA AIRES, JANETE DA CUNHA PORTO QUINTINO, ALEXANDRE QUINTINO RIBEIRO.** 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.** Custas: R\$ NIHIL ; 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, 28 de maio de 2008

Em Testemunho da verdade

Divino Márcio Cardoso dos Santos

Escrevente

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª CIRCUNSCRIÇÃO

Del. Wandenmark de Citaluga V. Montenegro
Oficial Substituto

Rua Buzina 195 - Centro - Goiânia - GO - Fones: 3225-1506 / 3225-4302 / 3225-2110

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª CIRCUNSCRIÇÃO	
Goiânia-Goiás	
Prenotado ao Protocolo nº 13	Sob nº 152.896
Registrado no Livro nº 02	fls. 01 sob nº 21
Referente a Matrícula nº 04.651	A-2
Observações: REGISTRO DE ESC. PUB. DE COMPRA E VENDA E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA	
Goiânia, 28 de SETEMBRO de 2008.	
O Oficial	

Emolumentos R\$ 1.003,95

Taxa Judiciária R\$ 7,36



CONFERE COM ORIGINAL
AG. VILA NOVA - SEFIN
DATA 16 03 / 2011
ASSINATURA