



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA
4º Tabelionato de Notas



Colégio Notarial do Brasil

LIVRO 3872-N
FOLHA 150
PROTOCOLO 00215588
001

1º Traslado

L.A.G.U.
Fls: nº
Data: 22/3/2010
Assinatura

ESCRITURA PÚBLICA DE CESSÃO DE DIREITOS SOBRE INSTRUMENTO PÚBLICO DE COMPRA E VENDA COM CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, na forma abaixo declarada:

Aos dezenove dias do mês de abril do ano de dois mil e dez (**19/04/2010**), 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 à Rua 9 esquina com a Rua João de Abreu, nº 1.155, Sala 01, Edifício Aton Business Style, Setor Oeste, perante mim, Delma Messias Ribeiro Maia Silva, brasileira, casada, notária, portadora da cédula de identidade número 4.003.282-2ªVIA-DGPC-GO, inscrita no CPF/MF sob o número 372.253.832-72, residente e domiciliada nesta Capital, Escrevente Autorizada pelo Tabelião, estiveram presentes as partes deste contrato que disseram estar justas e contratadas sobre o que adiante se contém e declara, que se obrigam a observar e a cumprir por si, seus herdeiros ou sucessores, a saber:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DOS CONTRATANTES

Como outorgantes cedentes, de um lado, **KELSON PIRES DE ALENCAR**, brasileiro, analista de sistemas, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 00.450.224.583-DETRAN-SP, Cédula de Identidade R.G. nº 1.978.276-DGPC-GO, inscrito no CPF/MF nº 666.181.851-49 e sua mulher, **LORENA MARTINS PONCIANO DE ALENCAR**, brasileira, publicitária, portadora da Carteira Nacional de Habilitação nº 00.687.377.737-DETRAN-GO, Cédula de Identidade R.G. nº 4.034.397-SSP-GO, inscrita no CPF/MF nº 924.615.571-87, casados entre si pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na Avenida Florianópolis, quadra 12, lotes 13/15, Apto. 1.603, Alto da Glória, nesta Capital, aqui chamados **CEDENTES**; como outorgados cessionários, do outro lado, **FRANCISCO MALVINO LACERDA SOUTO**, brasileiro, empresário, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 02.171.312.230-DETRAN-GO, Cédula de Identidade R.G. nº 1.817.612-SSP-GO, inscrito no CPF/MF nº 478.709.071-20 e sua mulher, **MICHELLA LICELY FRUGONI LACERDA**, brasileira, empresária, portadora da Cédula de Identidade nº 3.704.964-DGPC-GO, inscrita no CPF/MF nº 853.580.371-87, casados entre si pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na Rua Parintins, quadra 84, lote 09, Apto. 302-A, Parque Amazônia, nesta Capital, aqui chamados **CESSIONÁRIOS** ou **FIDUCIANTES**, ainda, como **INTERVENIENTE** ou **FIDUCIÁRIA**, a pessoa jurídica de direito privado com a denominação social de **FGR URBANISMO JARDINS VERONA S/A - SPE**, atual denominação da 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 **ADONIRAM GOMES MAGALHÃES**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade Profissional nº 38891-D-CREA/RJ e inscrito no C.P.F./M.F. sob o nº 596.403.327-04 e **JOÃO VICTOR SILVA ARAÚJO**, brasileiro, solteiro, advogado, portador da Cédula de Identidade nº 4.252.059 DGPC/GO, 25.048 OAB/GO e inscrito no C.P.F./M.F. sob o nº 993.698.181-20, todos domiciliados em Aparecida de Goiânia, deste Estado, nos termos do Instrumento Público de Procuração lavrado nestas Notas no livro 2.040-P, às folhas 107/109 em 27/11/2009, com validade até 30/07/2010, os presentes conhecidos entre si e reconhecidos como os próprios de que trato, de cujas identidades e capacidade jurídica, à vista dos seus documentos pessoais, dou fé.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO IMÓVEL OBJETO DESTES CONTRATOS

Os **CEDENTES** são legítimos senhores e possuidores do direito de compra do imóvel a seguir descrito e

(Handwritten signatures and initials)

Proc. 43909207

DELMA MESSIAS RIBEIRO MAIA SILVA
 Oficial Substituto
 Rua 9, nº 1155 - Centro - Goiânia, GO. Fone: 3096.9999 / 3096.4841 / 3226.2519

(Handwritten signature)



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



Colégio
Notarial
do Brasil

LIVRO 3872-N
FOLHA 151
PROTOCOLO 00215588
002

1º Traslado



caracterizado: Lote de terras de número **13 (treze)**, quadra **05 (ZPA-III)**, Rua das Bromélias, no loteamento (parcelamento) **JARDINS VERONA**, nesta Capital, com a área de 453,87 metros quadrados, medindo: D=14,93 metros de frente para a Rua das Bromélias; D=14,35 metros de fundos, dividindo com os lotes 18 e 17; 31,00 metros pelo lado direito, com o lote 14; 31,00 metros pelo lado esquerdo, com o lote 12, havido conforme **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**, tomada nestas mesmas Notas, lavrada no livro 3.318-N, às folhas 055/080, no dia 10/07/2008, devidamente registrada no Cartório da **4ª Circunscrição** local, matriculada sob o número de ordem **66.024**, tudo conforme Certidão de Matrícula do Imóvel, emitida pelo mesmo Cartório em 12/04/2010, que fica original arquivada nestas Notas.

PARÁGRAFO ÚNICO - Pelos **COMPRADORES** me foi dito que têm conhecimento de que o imóvel, objeto da presente escritura, faz parte da **ZPA III (Zona de Proteção Ambiental)** e que deverá obedecer aos parâmetros previstos na legislação municipal vigente, em especial quanto a sua à ocupação, aproveitamento e permeabilidade.

CLÁUSULA TERCEIRA - DA CESSÃO DE DIREITOS DA COMPRA E VENDA AQUI CONTRATADA

Pelo presente instrumento e regular forma de direito, os **CEDENTES** cedem e transferem, como de fato cedidos e transferidos têm aos **CESSIONÁRIOS** ou **FIDUCIANTES**, todos os seus direitos de compra do imóvel identificado na cláusula anterior, pelo preço e nas condições adiante enunciadas, que estes se obrigam a pagar no prazo e nas condições adiante convencionadas, declarando aqueles, expressamente, que o imóvel se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, **EXCETO A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA ACIMA REFERIDA** e, sob responsabilidade civil e criminal, que desconhecem a existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, a ele relativas ou de outros ônus reais sobre ele incidente.

CLÁUSULA QUARTA - DO PREÇO DA CESSÃO DE DIREITOS E DO SALDO DEVEDOR DO FINANCIAMENTO CONTRATADO

Os **CESSIONÁRIOS** pagarão pelo imóvel objeto do presente instrumento, o valor total de **R\$ 136.822,95** (cento e trinta e seis mil e oitocentos e vinte e dois reais e noventa e cinco centavos), da seguinte forma:

a) aos **CEDENTES**, o preço ajustado de **R\$ 55.000,00** (cinquenta e cinco mil reais), como sendo o valor desta Cessão e Transferência de Direitos, que estes declaram ter recebido em moeda corrente nacional, da qual lhes dá plena, geral e irrevogável quitação de pago e satisfeito.

b) O valor do saldo devedor atualizado, isto é, a quantia de **R\$ 81.822,95** (oitenta e um mil e oitocentos e vinte e dois reais e noventa e cinco centavos), à **CREDORA, FGR URBANISMO JARDINS VERONA S/A-SPE**, em **81 (oitenta e uma)** parcelas, assim distribuídas: **a) - 74 (setenta e quatro)** parcelas, mensais e sucessivas, no valor de **R\$ 933,22** (novecentos e trinta e três reais e vinte e dois centavos), cada uma, vencíveis, a primeira no dia 05/05/2010 e as demais em igual dia dos meses subsequentes; **b) - 07 (sete)** parcelas, anuais e sucessivas, no valor de **R\$ 6.456,05** (seis mil e quatrocentos e cinquenta e seis reais e cinco centavos), cada uma, vencíveis, a primeira no dia 30/06/2010 e as demais em igual dia e meses dos anos subsequentes. Todas as parcelas estão com juros de **0,94% ao mês**, já inclusos, e ficarão sujeitas ao reajuste mensal pelo **IGPM**, tomando-se como base o mês de **abril de 2.010**.

CLÁUSULA QUINTA - DA ASSUNÇÃO DA DÍVIDA

Assinaturas manuscritas das partes envolvidas, incluindo o tabelião e os cedentes/cessionários.



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas

1º Traslado



LIVRO 3872-N
FOLHA 152
PROTOCOLO 00215588
003

Os **CESSIONÁRIOS** declaram-se conhecedores de todas as condições, cláusulas e expressos termos da Escritura mencionada na **CLÁUSULA SEGUNDA** acima, como se aqui estivessem transcritos, a ela submetendo-se integralmente, para fins de direito, cujo saldo devedor nesta data reconhecem e aceitam, para o fim de dar-lhe total cumprimento, respondendo pelo pagamento das prestações vincendas, sob pena de, não o fazendo, sujeitar-se às cominações ali concertadas, por mais especiais que sejam, subrogando-se, em todos os direitos, deveres e obrigações dela decorrentes.

CLÁUSULA SEXTA - CONDIÇÃO ESPECIAL

A CREDORA, **FGR URBANISMO JARDINS VERONA S/A-SPE**, nos termos do Parágrafo Sétimo, da Cláusula Sétima (Da Alienação Fiduciária em Garantia), da escritura referida anteriormente neste instrumento, manifesta a sua anuência necessária à validade desta escritura, autorizando o Oficial do Registro de Imóveis sob cuja jurisdição estiver subordinado o imóvel, a mandar fazer as anotações que se fizerem necessárias, desde que, permaneçam em pleno vigor, todas as suas cláusulas e condições que não tenham sido expressamente alteradas por força deste instrumento, com o que a **CESSIONÁRIA** se diz de acordo e aceita, para fins de direito, ficando, outrossim, convencionado que as disposições desta escritura não caracterizam novação de dívida.

CLAÚSULA SÉTIMA - DAS DECLARAÇÕES DAS PARTES E DO ISTI

Pelos **CESSIONÁRIOS**, para fins de direito e sob as penas da lei, me foi dito, nesta oportunidade que: **a1)** o comprovante do pagamento do Imposto Sobre Transmissões Imobiliárias "*inter-vivos*" - **ISTI**, devido à Prefeitura Municipal de Goiânia-GO, será apresentado ao Registro de Imóveis sob cuja jurisdição se subordina o imóvel, quando da apresentação desta escritura para as necessárias anotações, vistas as disposições do Art. 1245, do Código Civil Brasileiro; **a2)** na forma como dispõe a Lei 7.433/85, regulamentada pelo decreto 93.240, de 9/09/1986, em seu artigo primeiro, parágrafo segundo, dispensa a apresentação da **Certidão Negativa de Tributos Municipais**, assumindo integral responsabilidade por esta declaração; **a3)** tem conhecimento das normas contidas no **Regulamento das restrições quanto ao uso e gozo dos imóveis que compõem o Jardins Verona**, declarando ainda que conhecem o conteúdo da **Ata de Constituição da Sociedade Civil do Jardins Verona**, assumindo total responsabilidade por esta declaração;

a3) - Pelos Outorgados Compradores, ainda, me foi dito, assumindo as decorrentes responsabilidades civil e criminal, que: I) – lhes foram s a Certidão do Distribuidor Cível dos Outorgantes da Comarca do imóvel, destacando a sua compreensão e entendimento quanto as respectivo conteúdo, dispensando as discriminações e transcrições; II) – foram pessoalmente orientado quanto às demais pesquisas necessárias, bem como quanto às possíveis verificações da Certidão Narrativa das Varas Judiciais competentes), assumindo total responsabilidade por suas opções, escolhas e ações; e, III) – dispensam a apresentação de todas as demais Certidões de Feitos Ajuizados da Outorgante, conforme lhe faculta os Parágrafos 2º e 3º do Artigo 1º do Decreto nº 93.240, de 09/09/1986, que regulamenta a Lei nº 7433, de 18/12/1985.

Pelos **CEDENTES**, para fins de direito e sob as penas da lei me foi dito, nesta oportunidade que: **b1)** não são responsáveis diretos por contribuições devidas à Previdência Social; **b2)** sob as penas da lei, nada devem ao condomínio do **Jardins Verona**, conforme o que dispõe o Parágrafo Segundo, Artigo Segundo da Lei número 7.433, de 18 de dezembro de 1.985.



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas

1º Traslado



LIVRO 3872-N
FOLHA 154
PROTOCOLO 00215588
005

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

Nome: KELSON PIRES DE ALENCAR
CPF: 666.181.851-49

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 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 17:20:02 do dia 15/04/2010 <hora e data de Brasília>.

Válida até 12/10/2010.

Código de controle da certidão: **A592.C439.870C.E927**

Certidão emitida gratuitamente.

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento."

III) "Estado de Goiás

Secretaria de Fazenda

Gerencia de Cobrança e Processos Especiais

Gerencia da Dívida Ativa e de Apoio a Execução Fiscal

CERTIDAO DE DEBITO INSCRITO EM DIVIDA ATIVA - NEGATIVA

NR. CERTIDÃO: Nº 4693855

IDENTIFICAÇÃO:

NOME:

VALIDA PARA O CPF INFORMADO NESTE DOCUMENTO

CPF-MF:

924.615.571-87

DESPACHO:

NAO CONSTA DEBITO

FUNDAMENTO LEGAL:

Esta certidão é expedida nos termos do Parágrafo 2 do artigo 1, combinado com a alínea 'b' do inciso II do artigo 2, ambos da IN nº 405/1999-GSF, de 16 de dezembro de 1999, alterada pela IN nº 828/2006-GSF, de 13 de novembro de 2006 e constitui documento hábil para comprovar a regularidade fiscal perante a Fazenda Pública Estadual, nos termos do inciso III do artigo 29 da Lei nº 8.666 de 21 de junho de 1993.

SEGURANÇA:

Certidão VALIDA POR 30 DIAS.

A autenticidade pode ser verificada pelo TELEFONE 0800-62-0707 ou pela INTERNET, no endereço:

[Handwritten signatures and initials]



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA
4º Tabelionato de Notas



LIVRO 3872-N
FOLHA 155
PROTOCOLO 00215588
006

1º Traslado



<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: 5.555.654.531.761

EMITIDA VIA INTERNET

SGTI-SEFAZ LOCAL E DATA: GOIANIA, 15 ABRIL DE 2010

HORA: 17:17:56:5"

IV) "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: LORENA MARTINS PONCIANO
CPF: 924.615.571-87

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 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 17:20:38 do dia 15/04/2010 <hora e data de Brasília>.

Válida até 12/10/2010.

Código de controle da certidão: **C7D4.ADB1.96CD.5EB4**

Certidão emitida gratuitamente.

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento."

V) - Certifico que o imóvel está cadastrado na Prefeitura sob a inscrição número 225.008.0454.000-4, exercício de 2010, tendo o valor fiscal de **R\$ 43.275,28** (quarenta e três mil e duzentos e setenta e cinco reais e vinte e oito centavos), servindo de base para cálculos dos emolumentos e taxa judiciária, ficando, no entanto, desprezada a base fiscal acima caso o preço atribuído pelas partes forem superiores àquele, prevalecendo, neste caso, este último para fins do artigo nº 63, 3ª Nota, da Lei 14.376 de 27/12/02.

Declaro, sob pena de responsabilidade, que será emitida a Declaração Sobre Operação Imobiliária (DOI), no prazo legal, de que trata a Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal nº 473 de 23/11/2004.

Foram dispensadas as testemunhas de acordo com o que permite o Código Civil Brasileiro, artigo 215, parágrafo 5º

O foro eleito para dirimir quaisquer questões ou dúvidas resultantes do presente contrato é o da Comarca de Goiânia - GO.

E por se acharem assim justas e contratadas, as partes deste contrato aceitam-na em todos os seus termos. **Eu**,, Escrevente, a escrevi, dou fé e assino. Custas: R\$ 1.303,20;

(Handwritten signatures and initials)



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA
4º Tabelionato de Notas

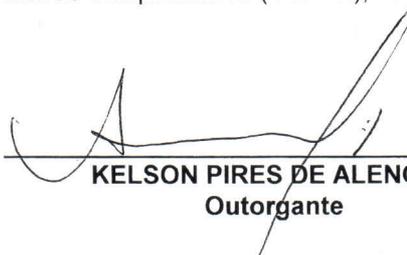


LIVRO 3872-N
FOLHA 156
PROTOCOLO 00215588

1º Traslado

007

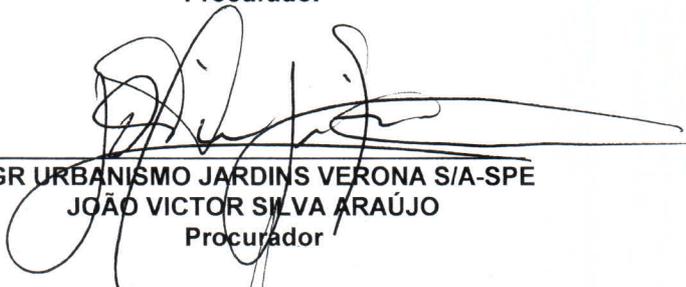
Taxa Judiciária: R\$ 92,10, paga conforme guia de recolhimento expedida pelo Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, emitida via rede mundial de computadores (internet), na data seguinte a lavratura deste ato.


KELSON PIRES DE ALENCAR
Outorgante

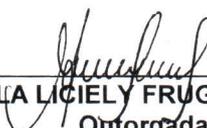



LORENA MARTINS PONCIANO DE ALENCAR
Outorgante


FGR URBANISMO JARDINS VERONA S/A-SPE
ADONIRAM GOMES MAGALHAES
Procurador


FGR URBANISMO JARDINS VERONA S/A-SPE
JOÃO VICTOR SILVA ARAÚJO
Procurador


FRANCISCO MALVINO LACERDA SOUTO
Outorgado


MICHELLA LICIELY FRUGONI LACERDA
Outorgada



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas

1º Traslado



Colégio Notarial do Brasil

LIVRO 3872-N
FOLHA 157
PROTOCOLO 00215588

008

Delma
Delma Messias Ribeiro Maia Silva
Escrevente



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª CIRCUNSCRIÇÃO - GOIÂNIA-GO

Protocolo - 168210, Livro 1-C, Folhas 029
Livro 2

Matrícula 66024, R-5, Cessão de Direitos s/Compra e Venda c/alienação fiduciária
Emol. /Tx Judiciária R\$ 707,45
Goiânia, 05 de agosto de 2010

O Oficial

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª CIRCUNSCRIÇÃO

Bel. Wandenmarck de Azevedo V. Montenegro
Oficial Substituto

Circunscrição



Cardoso