



**CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA**  
4º Tabelionato de Notas



LIVRO 3713-N  
FOLHA 045  
PROTOCOLO 00205610

Colégio Notarial  
**REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª CIRCUNSCRIÇÃO**  
Def. Wandemarck de Pitágoras V. Montenegro  
Oficial Substituto  
Rua 07, nº 189 - Centro - Goiânia - GO - Fones: 3225-1506 / 3225-4383 / 3225-2319

Certifico que a fotocópia confere com o documento apresentado. (Dec. Lei nº 11.224/2002)  
ESTADO DE GOIÁS  
GOIÂNIA, 20 de AGO de 2009  
Notário Público: Luciana Marques Santa Bárbara Pereira  
ESCRITURA PÚBLICA  
AUTENTICAÇÃO  
0305E296503

**ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA**

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

Aos dezesseis dias do mês de outubro do ano de dois mil e nove (**16/10/2009**), no **CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA**, 4º Tabelionato de Notas da Comarca de Goiânia, Capital do Estado de Goiás, República Federativa do Brasil, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 02.884.484/0001-04, instalado na Rua 9 esquina com a Rua João de Abreu, nº 1.155, Sala 01, Edifício Aton Business Style, Setor Oeste, nesta Capital, perante mim, **LUCIANA MARQUES SANTA BÁRBARA**, brasileira, casada, serventuária da justiça, portadora da Cédula de Identidade número 1.764.504-SSP/GO e do CPF/MF número 529.487.731-72 residente e domiciliada nesta Capital, Escrevente Autorizado pelo Tabelião, estiveram presentes as partes deste contrato que disseram estar justas e contratadas sobre o que adiante se contém e declara, que se obrigam a observar e a cumprir por si, seus herdeiros ou sucessores, a saber:

**CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS PARTES DESTES INSTRUMENTO**

De um lado, como outorgante vendedora, a sociedade de direito privado sob a razão social de **FGR URBANISMO S/A**, atual denominação social da FGR CONSTRUTORA S/A, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ), do Ministério da Fazenda sob o número 02.171.304/0001-47, com sede na Primeira Avenida, quadra 1-B, lote 17, Cidade Empresarial, no Bairro Cidade Vera Cruz, no município de Aparecida de Goiânia, Estado de Goiás, neste ato representada por seus bastantes procuradores **ADONIRAM GOMES MAGALHÃES**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade Profissional nº 38891-D CREA/RJ e inscrito no C.P.F./M.F. sob o nº 596.403.327-04, domiciliado na cidade de Aparecida de Goiânia, Estado de Goiás, e **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 2014-P, às folhas 154/156 em 01/06/2009, com validade até 30/11/2009, de ora avante chamada **VENDEDORA** ou **FIDUCIÁRIA**, simplesmente; do outro lado, como outorgados compradores fiduciários, **LUCIANE SOUZA SILVA**, brasileira, solteira, fisioterapeuta, portadora da Cédula de Identidade nº 3.159.899-DGPC-GO e inscrita no C.P.F./M.F. sob o nº 824.916.661-20, residente e domiciliada na Rua Pocema, Nº 269, Apto. 801, Res. Paineiras II, Parque Amazonia, nesta Capital, e **VITOR HUGO MORAIS DE PAULA LEITE**, brasileiro, solteiro, autônomo, portador da Cédula de Identidade nº MG-8.137.153 SSP-MG e inscrito no C.P.F./M.F. sob o nº 826.177.321-34, residente e domiciliado na Rua Pocema, Nº 269, Apto. 801, Res. Paineiras II, Parque Amazonia, nesta Capital; de ora avante chamados **COMPRADORES**, ou **FIDUCIANTES**, e ainda na qualidade de INTERVENIENTE ANUENTE a empresa **LUSANE AGROPECUÁRIA LTDA**, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ) sob o número 06.296.626/0001-73, com sede à Avenida Goiás, nº 112, sala 105, Edifício Tropical, nesta capital, neste ato representada por seu sócio, Sr. **LUIZ SAMPAIO NETO**, brasileiro, agropecuarista, portador da cédula de identidade nº 56.412 SSP/GO e do CPF/MF nº 002.938.491-53, residente e domiciliado nesta cidade, de acordo com o que estabelece o seu Contrato Social devidamente arquivado na Junta Comercial do Estado de Goiás – JUCEG, sob o nº 52202097172 em 02 de junho de 2.004, do qual cópia autêntica ficará arquivada neste Tabelionato, neste ato representado por seu bastante procurador **JOSÉ CARLOS SAMPAIO DE CAMPOS MEIRELLES**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade nº 60.847 SSP/GO e do CPF nº 011.116.711-68, residente e domiciliado nesta Capital, nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, Constituição de Garantia Hipotecária, Assunção de Compromissos e outras avenças, lavrada

Handwritten initials and a circular stamp with the word "Responsável" (Responsible) and a signature.

Handwritten signature on the right margin.

Handwritten signatures at the bottom of the page.



**CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA**  
4º Tabelionato de Notas



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



LIVRO 3713-N  
FOLHA 046  
PROTOCOLO 00205610

1º Traslado

002

nestas notas às folhas 162/189, do livro de número 2707-N, em 26/06/2006. Os presentes conhecidos entre si e reconhecidos como os próprios de que trato, por mim, de cujas identidades e capacidade jurídica, à vista dos seus documentos pessoais, dou fé.

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

Através do presente instrumento, as partes formalizam um conjunto de contratos coligados, tendo por objeto uma compra e venda de imóvel com financiamento imobiliário e uma alienação fiduciária em garantia, de acordo com as regras do Sistema de Financiamento Imobiliário instituído pela Lei nº 9.514, de 20.11.97, e demais legislação aplicável, sendo firmado, portanto, sob os seguintes pressupostos:

a) o crédito adiante constituído, resultante do financiamento concedido pela **VENDEDORA**, com recursos próprios, aos **COMPRADORES**, destina-se, se aquela assim quiser, a negociação no mercado secundário de créditos imobiliários e, para tanto, será cedido a instituição financeira ou companhia securitizadora e lastreará títulos de crédito a serem colocados no mercado;

b) o financiamento, a compra e venda realizada com os recursos dele resultantes, a cessão do crédito, se vier a ocorrer, e sua respectiva securitização, constituem negócios coligados, destinando-se a cessão e a securitização, precipuamente, à captação dos recursos necessários a sustentação do financiamento ora concedido pela **VENDEDORA** aos **COMPRADORES**;

c) a viabilização jurídica e econômico-financeira da cessão do crédito e sua respectiva securitização decorrerá, se ocorrer, da rigorosa observância das condições contratuais definidas na citada Lei 9.514/97, a saber: **c.1)** reposição do financiamento no seu valor integral, isto é, incluindo a reposição de eventuais diferenças decorrentes de depreciação monetária ou de custo de captação de recursos no mercado financeiro; **c.2)** capitalização dos juros; **c.3)** contratação, a critério exclusivo dos **COMPRADORES**, de seguros contra os riscos de morte e invalidez permanente e de danos físicos ao imóvel, em nome e por conta dos **COMPRADORES**; **c.4)** possibilidade de livre negociação do crédito resultante do financiamento, no todo ou em parte, notadamente para fins de securitização, com vistas à obtenção dos recursos necessários à sustentação do financiamento ora concedido; e, **c.5)** possibilidade de vir o crédito resultante do financiamento ora contratado a lastrear a emissão, por uma companhia securitizadora, de título de crédito, ou seja, de Certificado de Recebíveis Imobiliários, Debênture ou qualquer outro título, que poderá ser livremente negociado através de sistemas centralizados de custódia e liquidação financeira de títulos privados.

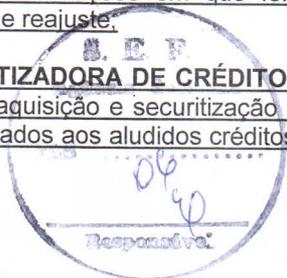
Nos termos da Lei 9.514/97, **VENDEDORA** e **COMPRADORES** reiteram os conceitos aplicáveis aos negócios decorrentes do presente instrumento, a saber:

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

II) **COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO** é uma instituição, pública ou privada, que tem por finalidade a aquisição e securitização de créditos imobiliários, mediante emissão de títulos (CRI ou debênture), vinculados aos aludidos créditos e sua venda a investidores no mercado financeiro e de capitais;

*Carina*

*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signatures]*





# CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



LIVRO 3713-N  
 FOLHA 047  
 PROTOCOLO 00205610

1º Traslado

003

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** completem o pagamento da dívida, com seus encargos, (2º) os **DEVEDORES** obtêm a propriedade plena e definitiva do imóvel ao concluir esses pagamentos, ocasião em que a **VENDEDORA** lhe entregará "termo de quitação", bem como o termo de liberação de regime fiduciário, a ser apresentado ao Serviço de Registro de Imóveis para registro da propriedade em nome dos **DEVEDORES**, e (3º) a posse direta do imóvel financiado permanece com os **DEVEDORES**, desde que estes estejam em dia com suas obrigações, estando os **DEVEDORES** sujeitos a perder essa posse caso se tornem inadimplentes, de acordo com o art. 27 da Lei 9.514/97.

## CLÁUSULA TERCEIRA - DO EMPREENDIMENTO

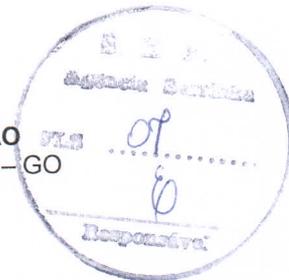
A **VENDEDORA FGR URBANISMO S/A**, na forma aqui representada diz que:

a) é senhora e legítima possuidora da Gleba de terras com área de **64,36.43 ha = 13alq. 23 lts. 528m²**, **PARTE DA FAZENDA SANTA CRUZ – GLEBA 1C – ÁREA REMANESCENTE**, nesta Capital, registrada no Cartório de Registro de Imóveis da **4ª Circunscrição** desta cidade, matriculado sob o número **54.915**;

b) sobre a referida área, fará o **LOTEAMENTO (PARCELAMENTO)** caracterizado como Núcleo Residencial Fechado denominado "**JARDINS VALÊNCIA**", devidamente aprovado pelo Decreto nº 546, de 04 de março de 2008, devidamente registrado no Registro Imobiliário da **4ª Circunscrição** desta cidade, sob o número **R-5-54.915** a seguir transcrito:

“REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

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



*Carpa*

## CERTIDÃO DE MATRÍCULA

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



*[Handwritten signatures and initials]*



# CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



LIVRO  
FOLHA  
PROTOCOLO

3713-N  
048  
00205610

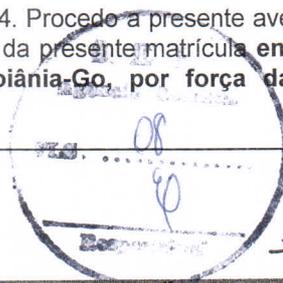
1º Traslado

004

etc...

CERTIFICO, que a presente é reprodução autêntica da matrícula nº 54.915, foi extraída por meio reprográfico nos termos do Art.19, §1º, da Lei 6.015 de 1973 e Art. 41 da Lei 8.935 de 18/11/1994 e está conforme o original **IMÓVEL**: Uma Gleba de terras com área de **64,36.43 há = 13alq. 23 lts. 528m²**, **PARTE FAZENDA SANTA CRUZ – GLEBA 1C – ÁREA REMANESCENTE**, dentro dos seguintes limites e confrontações: Começam no **marco 14**, cravado na lateral da Avenida Diogenes Dolival Sampaio, definido pelas coordenadas geográficas: SAD 69 - M.C. 51º Lat. = 16º43'20.59" Sul; Long. = 49º12'16.27 Wgr e Coordenadas U.T.M. E=691.422,7961 e N=8.150.285,8355; daí seguem confrontando com a referida Avenida, com os seguintes Azimutes Verdadeiros, distâncias e elementos de Curva circular: az. 205º02'42" - 829,29m, até o **Marco 05**; AC=41º39'23" R=487,016m. D=354,081m, até o **Marco 04**; Az. 66º42'01" - 312,12m, até o **Marco 03**, cravado na lateral da Rotatoria da Avenida Diogenes Dolival Sampaio; daí, seguem pela referida Avenida, com os elementos de curvas circulares, azimutes e distâncias de: AC=67º37'17" R=8,020m. D=9,466m até o **Marco 02**; Ac= 44º56'23" R=46,000m, D=36,080m até o **Marco 01A**, cravado na confrontação da Gleba 01, de propriedade da Prefeitura Municipal de Goiânia, destinadas à ampliação da Avenida Engler, daí, seguem confrontando com a referida Gleba 01, com o seguinte Azimute, Distância e elementos de curva circular: Az. 337º00'15" - 108,49m, até o **Marco 60F**; Ac = 19º48'39" R= 169,176m. D=58,41m², até o **Marco 60E**, cravado na confrontação da **Gleba 1G**; daí, seguem confrontando com Gleba 1G, com os seguintes azimutes e distâncias: Az. 68º46'18" - 29,61m até o **Marco 60D**; Az 331º28'36" - 30,24m, até o **Marco 60C**; Az 248º46'18" - 35,29m, até o marco 60B, cravado na lateral da Avenida Engler; daí, seguem pela lateral da Avenida Engler, com o Azimute de 331º28'36" e distância de 15,12m, até o **marco 61**, cravado na confrontação com o Loteamento do Conjunto Fabiana; daí, seguem confrontando com o citado conjunto, pelos azimutes e distâncias de Az. 68º46'18" - 127,44m até o **Marco 62**; 69º49'35" - 153,03m, até o **Marco 63**, cravado na confrontação com o Loteamento Jardim Vitoria II, daí, seguem pelo referido Loteamento, com os seguintes Azimutes e distâncias: Az. 152º40'31" - 6,53m, até o **Marco 64**; Az. 69º53'19" - 42,45m, até o **Marco 65**; Az. 32º32'47" - 243,15m, até o **Marco 66**, cravado na confrontação das terras pertencentes aos Sucessores de Geraldo Rodrigues dos Santos; daí, seguem confrontando com último, com os Azimutes e distâncias de: Az. 350º55'28" - 864,23m, até o **Marco 67**; Az. 355º58'15" - 182,99m, até o **Marco 26**, cravado na confrontação da Gleba 1C Quinhão "D", daí, seguem confrontando com o último com os seguintes azimutes verdadeiros, distâncias e elementos de curva circular; Az. 120º21'38" - 21,08m, até o **Marco 25**; Ac = 22º05'00" R=315,00m. D= 121,410m, até o **Marco 24**; Az. 98º16'37" - 25,81m, até o **Marco 23**; Ac= 51º55'46" R= 185,00m D=167,673m, até o **Marco 22**; Az. 150º12'24" - 41,79m, até o **Marco 21**; Ac=57º54'51" R=215,00m. D=217,321m, até o **Marco 20**; Az. 92º17'33" - 67,64m, até o **Marco 19**; Ac=44º56'33" R=235,00m. D=184,333m, até o **Marco 18**; Az 137º14'06" - 13,78m até o **Marco 17**; Ac=62º38'18" R=8,000m. D= 8,746m, até o **Marco 16**; Ac=57º26'34" R=42,000m. D=42,108m, até o **Marco 15**; Ac=62º36'46" R=8,000m. D=8,742m, até o **Marco 14**, ponto de partida desta descrição. **PROPRIETÁRIA: LUSANE AGROPECUÁRIA LTDA**, estabelecida à Av. Goiás nº 112, sala 105, Edifício Tropical, Centro, Goiânia-Go, inscrita no CNPJ/MF nº 06.296.626/0001-73. **TITULO AQUISITIVO**: Matrícula 52.151, desta serventia. Dou fé. O Oficial substº.

**Av-1-54.915**-Goiânia, 21 de outubro de 2004. Procedo a presente averbação para constar que conforme consta da Av-1-52.151, o imóvel constante da presente matrícula **encontra-se localizado em Zona de Expansão Urbana do Município de Goiânia-Go, por força da Lei Complementar nº 060 de 30.12.1997**. Dou fé. O Oficial substº.



Handwritten signatures and initials, including a large signature on the right side of the page.



# CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



LIVRO  
FOLHA  
PROTOCOLO

3713-N  
049  
00205610

1º Traslado

005

**R-2-54.915**-Goiânia, 23 de outubro de 2.006. Por Escritura Pública de Compra e Venda, Constituição de Garantia Hipotecária, Assunção de Compromissos e outras Avenças, de 26.06.2006, lavrada às fls. 162/189 do livro 2707-N, nas notas do 4º Tabelião desta cidade, a proprietária acima qualificada, LUSANE AGROPECUÁRIA LTDA, neste ato representada por seu sócio, Luiz Sampaio Neto, CPF/MF nº 002.938.491-53, **vendeu** o imóvel retro descrito e caracterizado a pessoa jurídica de direito privado sob a razão social de **F.G.R CONSTRUTORA S/A**, inscrita no CNPJ-MF, sob o nº 02.171.304/0001-47, com sede na Primeira Avenida, quadra 1-B, lote 16, Condomínio Cidade Empresarial, no Bairro Cidade Vera Cruz, no Município de Aparecida de Goiânia-Go, neste ato representada pelo Sr. Rodolfo Dafico Bernanrdes de Oliveira, CPF/MF 330.948.371-15. Do preço da Compra e Venda e Forma de Pagamento: Para todos os fins de direito, inclusive para apuração de Ganho de Capital, como requer a Secretária da Receita Federal, o preço do imóvel objeto desta escritura será aquele valor que, durante a vigência deste contrato, a COMPRADORA efetivamente entregar à VENDEDORA, por conta de sua participação no empreendimento, com recursos apurados com a venda de suas unidades. Que para fins e efeitos fiscais as partes atribuem ao imóvel objeto da presente matrícula o valor de R\$1.351.649,43. **As demais cláusulas e condições constam na presente escritura.** Foi anexado à escritura o comprovante de pagamento do ISTI conforme laudo de avaliação de nº 297.6048.9, datado de 04.10.2006. Consta transcritas na presente escrituras as certidões de quitação exigida pela legislação, inclusive CND para com Previdência Social nº 055512006-08001030. Dou fé. O Oficial Substº.

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

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





# CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



Colégio Notarial do Brasil  
Conselho Federal

LIVRO  
FOLHA  
PROTOCOLO

3713-N  
050  
00205610

1º Traslado

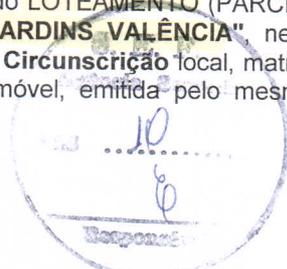
006

**R-5-54.915**-Goiânia, 09 de abril de 2008. LOTEAMENTO (PARCELAMENTO) caracterizado como Núcleo Residencial Fechado denominado "**JARDINS VALÊNCIA**", na área constante da presente matrícula, devidamente aprovado pelo Decreto nº 546, de 04 de março de 2008. Que o citado loteamento (Parcelamento) é composto de: Superfície do terreno: 643.643,00m<sup>2</sup> = 100,000%; **Superfície a parcelar: 491.143,42m<sup>2</sup> = 76,307%.** **Utilização das Áreas Parceladas:** Total de Quadras: 30; números de lotes: **638**; área mínima de lote: 380,00m<sup>2</sup>; Frente mínima: D=13,00m; Total das áreas dos 638 lotes: 264.573,27m<sup>2</sup> = 53,869%; Total das áreas livres de uso público(áreas de esporte, recreação e lazer): 12.542,95m<sup>2</sup> = 2,554%; Total das áreas livres de uso público(áreas verdes extra a intra-muro): 61.172,28m<sup>2</sup> = 12,455%; 50% do uso para contabilizar no percentual de área verde: 6.157,18m<sup>2</sup> = 1,254%; total das áreas de faixas verdes: 12.314,36m<sup>2</sup> = 2,507%; Guarita/Anexos de serviços e social/lotes "**A, B e C**": 1.546,66m<sup>2</sup> = 0,315%; Sistema Viário - área total: 138.993,90m<sup>2</sup> = 28,300%.

**Áreas Públicas Municipais: 68.** Que em conformidade com a lei Complementar nº 031/94, no parcelamento "**JARDINS VALÊNCIA**", ficam previstas as seguintes zonas de uso: **Zona de Proteção Ambiental - III (ZPA-III)**, para a Quadra: 10; APM 12; APM 13; APM 14 e ZONA MISTA DE BAIXA DENSIDADE(ZM-BD) para as demais Quadras e Áreas Públicas. Os Lotes especiais a seguir identificados, em qualquer zona de Uso, deverão atender obrigatoriamente os recuos frontais estipulados pelo Parecer nº 318/2007 anexos aos autos do Processo nº 2.923.179-6/2006, os lotes são: Qda 01: lotes 01, 06, 07, 15; Qda 02: lote 01 e 21; Qda 03: lotes 05 e 06; Qda 04: lotes 08 e 09; Qda 05: lotes 01 e 24; Qda 06: lotes 01 e 26; Qda 07: lotes 08 e 09; Qda 08: lotes 08 e 09; Qda 09: lotes 01 e 28; Qda 11: lotes 01, 13, 14, 26; Qda 12: lotes 01, 18, 19, 36; Qda 13: lotes 01 e 21; Qda 14: lotes 13 e 14; Qda 15: lotes 12 e 13; Qda 16: lotes 01 e 17; Qda 17: lotes 01 e 13; Qda 18: lotes 11 e 12; Qda 19: lotes 01, 11, 12, 22; Qda 20: lotes 01, 12, 13, 23; Qda 21: lotes 01, 13, 23; Qda 22: lotes 01 e 25; Qda 23: lotes 01 e 21; Qda 24: lotes 01 e 21; Qda 25: lotes 01 e 17; Qda 26: lotes 09 e 10; Qda 27: lotes 12 e 13; Qda 28: lotes 15 e 16; Qda 29: lotes 12 e 13; Qda 30: lotes 01, 06 e 07. Fica definido aos lotes 01, 12, 13, 20, da quadra 10, o recuo lateral de 2,00m<sup>2</sup>, para fase do lote confrontante com a área verde conforme projeto aprovado anexo aos autos do processo nº 2.923.179-6/2006. Os lotes a seguir discriminados serão destinados a execução do complexo de portaria do empreendimento Jardins Valência: Lote A: 555,28m<sup>2</sup> - destinado(Serviço); Lote B: 76,00m<sup>2</sup> destinado(Portaria); Lote C: 915,38m<sup>2</sup> - destinado (Administração) = total do terrenos: 1.546,66m<sup>2</sup>. Que o presente loteamento foi feito de acordo com a Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que rege a matéria, cujo processo acha-se arquivado nesta serventia. Que o citado loteamento é de propriedade de **F.G.R. URBANISMO S/A**, inscrita no CNPJ/MF nº 02.171.304/0001-47, com sede na Primeira Avenida, quadra 1-B, lote 16, Condomínio Cidade Empresarial, no Bairro Cidade Vera Cruz, no Município de Aparecida de Goiânia-GO. Comparece ainda concordando com o citado loteamento a empresa **LUSANE AGROPECUÁRIA LTDA**, estabelecida à Av. Goiás nº 112, sala 105, Edifício Tropical, Centro, Goiânia-GO, inscrita no CNPJ/M nº 06.296.626/0001-73, **na condição de credora hipotecária.** Tudo conforme processo arquivado nesta serventia. Dou fé. O Oficial substº. **O referido é verdade e dou fé."**

## CLÁUSULA QUARTA - DO IMÓVEL OBJETO DESTA ESCRITURA

A **VENDEDORA** é proprietária e legítima possuidora, a justo título e aquisição legal, do imóvel a seguir descrito e caracterizado: **Lote de terras de número 06**, Rua dos Salgueiros, da quadra **13(ZM-BD)**, com a área de 410,28 metros quadrados, do LOTEAMENTO (PARCELAMENTO) caracterizado como Núcleo Residencial Fechado denominado "**JARDINS VALÊNCIA**" nesta Capital, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis da **4ª Circunscrição** local, matriculado sob o número de ordem **54.915**, conforme Certidão de Registro do imóvel, emitida pelo mesmo Cartório em 16/10/2009, que ficará arquivada nestas Notas.



*Handwritten signatures and initials, including a large signature that appears to be 'Luzia'.*



# CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



LIVRO 3713-N  
FOLHA 051  
PROTOCOLO 00205610

1º Traslado

007

## 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 convenionados, 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.

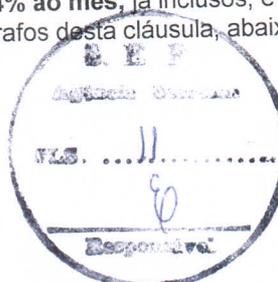
PARÁGRAFO ÚNICO: A imissão na posse do imóvel objeto do presente instrumento dar-se-á somente quando da ocasião do registro desta escritura, junto ao Registro de Imóveis competente e de conformidade com o que está estabelecido no parágrafo terceiro da cláusula oitava desta escritura.

## CLÁUSULA SEXTA - DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

O preço ajustado entre as partes para a compra e venda corresponde à importância de **R\$ 98.467,20** (noventa e oito mil e quatrocentos e sessenta e sete reais e vinte centavos), por conta de cuja quantia a **VENDEDORA** declara que o valor de **R\$ 1.642,35** (um mil e seiscentos e quarenta e dois reais e trinta e cinco centavos), será pago como sinal e princípio do negócio em uma única parcela vencível em 03/07/2009, e o restante do preço, isto é, a quantia de **R\$ 96.824,85** (noventa e seis mil e oitocentos e vinte e quatro reais e oitenta e cinco 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\$ 96.824,85** (noventa e seis mil e oitocentos e vinte e quatro reais e oitenta e cinco centavos), acrescido da quantia de **R\$ 3.446,35** (três mil e quatrocentos e quarenta e seis reais e trinta e cinco centavos), correspondentes ao pagamento do Imposto Sobre Transações Imobiliárias (ITBI), que será pago à Prefeitura Municipal de Goiânia e da importância de **R\$ 2.613,82** (dois mil e seiscentos e treze reais e oitenta e dois centavos) equivalente ao valor dos emolumentos devidos a este tabelionato pela outorga desta escritura e do seu registro no Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição desta cidade, os **COMPRADORES** obtiveram da **VENDEDORA** financiamento da quantia de **R\$ 102.885,02** (cento e dois mil e oitocentos e oitenta e cinco reais e dois centavos), que será paga da seguinte forma: **a) 95** parcelas, mensais e sucessivas, no valor de **R\$ 1.642,35** (um mil e seiscentos e quarenta e dois reais e trinta e cinco centavos), cada uma, vencíveis, a primeira no dia 30/07/2009, e as demais em igual dia dos meses subsequentes. 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.





# CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



LIVRO 3713-N  
FOLHA 052  
PROTOCOLO 00205610

1º Traslado

008

**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.

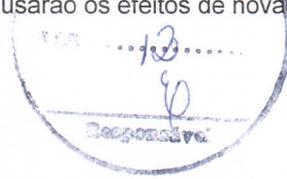
**PARÁGRAFO TERCEIRO** - A fim de preservar o equilíbrio econômico-financeiro e permitir o cumprimento do pressuposto legal e contratual de reposição integral do valor financiado no prazo pactuado, **COMPRADORES**, ou **DEVEDORES**, e **VENDEDORA**, ou **CREDORA**, convencionam, como condição essencial 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 **junho de 2009**, e como termo final o da reposição integral do empréstimo.

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

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

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

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



Handwritten signatures and initials, including a large signature on the right side of the page.



# CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

## 4º Tabelionato de Notas



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Colégio  
Notarial  
do Brasil

LIVRO 3713-N  
FOLHA 053  
PROTOCOLO 00205610

1º Traslado



009

**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 convenicionado que havendo diplomas legais modificando a atual política econômica, de forma a re-alinhar o preço ou desconsiderar a suspensão da revisão ou do reajuste, ou permitir menor periodicidade de sua aplicação, a **VENDEDORA** poderá adotar de imediato, sem exclusão de tudo o que acima constou, a nova sistemática, com a revisão e reajuste imediatos das obrigações pecuniárias a cargo dos **COMPRADORES**, objeto deste instrumento. Fica também esclarecido que o presente contrato foi firmado pela **VENDEDORA** na expectativa de que seus custos permanecerão estáveis em relação à moeda, de forma a não romper o equilíbrio entre o preço de venda e o preço de custo do imóvel objeto deste instrumento. Sendo assim, as partes, desde já, convenionam, como condição do presente negócio, que, em face do princípio constitucional do respeito ao direito adquirido e ao ato jurídico perfeito, somente se aplicará a este contrato qualquer norma superveniente de congelamento ou 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 convenionam como condição essencial do presente contrato que, qualquer amortização antecipada, ou quitação voluntária, somente poderá se concretizar desde que cumpridas as seguintes condições:

I - que seja precedida de pré-aviso escrito, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, com indicação

Certificado de Autenticidade  
de Documento Apresentado. (Dec. Leinº 2.148)

Cartório de Notas  
Correção de Notas  
CO 20 AGO 2012

Autenticação  
0305E296495



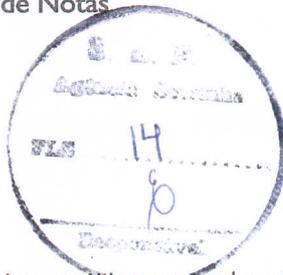
# CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



LIVRO 3713-N  
FOLHA 054  
PROCOLO 00205610

1º Traslado



010

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 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.





# CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



LIVRO	3713-N
FOLHA	055
PROCOLO	00205610

1º Traslado



011

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

**PARÁGRAFO QUINTO** - Se, eventualmente, a **FIDUCIÁRIA** pagar algum dos encargos inerentes ao imóvel ou à garantia, os **FIDUCIANTES** deverão reembolsá-la, no prazo máximo e improrrogável de trinta (30) dias, contados do recebimento de sua comunicação, observadas as mesmas penalidades moratórias e conseqüências de eventual inadimplemento das parcelas do financiamento.

**PARÁGRAFO SEXTO** - Querendo os **FIDUCIANTES** executarem, às suas expensas, acessões ou benfeitorias (úteis, voluptuárias ou necessárias) noo 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 imóvel 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 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.



Handwritten signatures and initials.



# CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



LIVRO

3713-N

FOLHA

056

PROCOLO

00205610

012

1º Traslado

## 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;

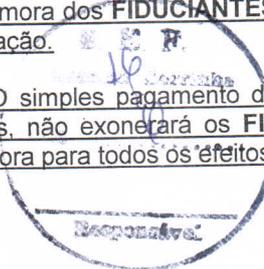
d - honorários de advogado, à base de 15% (quinze por cento) sobre o valor do débito, acréscimos e despesas extrajudiciais;

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 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.**



*Handwritten signatures and initials.*



# CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



LIVRO 3713-N  
FOLHA 057  
PROTOCOLO 00205610

1º Traslado

013

**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;

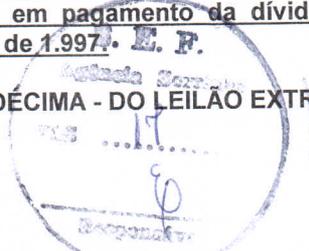
**PARÁGRAFO QUINTO** - Purgada a mora, mediante pagamento por intermédio de cheque administrativo, objeto da correspondente compensação bancária, nominativo à **FIDUCIÁRIA**, ou a quem expressamente indicado no requerimento de intimação, perante o Registro de Imóveis, convalidará o contrato de alienação 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.

**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. **E. P.**

**CLÁUSULA DÉCIMA - DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL**



Handwritten signatures and initials, including a large signature on the right side of the page.



# CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



LIVRO 3713-N  
FOLHA 058  
PROCOLO 00205610

1º Traslado

014

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:

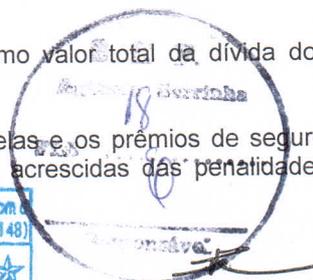
a) valor do imóvel, para fins de realização do primeiro público leilão, o maior dos dois abaixo:

a.1) o valor do imóvel, assim considerado o valor de **R\$ 98.467,20** (noventa e oito mil e quatrocentos e sessenta e sete reais e vinte 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.

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 a **FIDUCIÁRIA** a soma das seguintes importâncias:

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



Handwritten signature and initials.

Handwritten signature.

Handwritten signature.



# CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas

1º Traslado



Colégio Notarial do Brasil

LIVRO 3713-N  
 FOLHA 059  
 PROTOCOLO 00205610  
 19  
 015

- 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 pagos até a data do leilão), se for o caso;
- V - todas as despesas da FIDUCIÁRIA decorrentes da presente execução, especialmente custas cartorárias, judiciais e/ou extrajudiciais, despesas com intimação, publicação dos editais, honorários do leiloeiro, e toda e qualquer outra despesa, independente da natureza;
- VI - imposto de transmissão que eventualmente tenha sido pago pela FIDUCIÁRIA, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento 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).

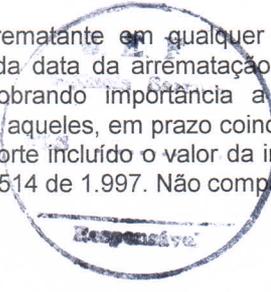
**PARÁGRAFO QUARTO** - No segundo público leilão o valor do lance mínimo corresponderá ao valor da dívida dos **FIDUCIANTES** com a **FIDUCIÁRIA**, calculada pelas disposições do item a.2 retro, sendo que:

- I - caso não haja arrematante, ou o lance ofertado seja inferior ao valor mínimo estipulado, considerar-se-á 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, jamais 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,



*Handwritten signatures and initials, including a large signature that appears to be 'Lourdes'.*



# CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



LIVRO 3713-N  
 FOLHA 060  
 PROTOCOLO 00205610

1º Traslado

016

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.

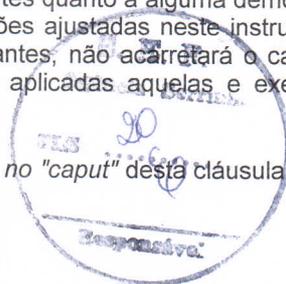
## CLÁUSULA ESPECIAL

**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, arcando a CEDENTE, FGR URBANISMO S/A, com o pagamento da taxa de administração referente a presente cessão, caso seja cobrada pela empresa que vier a adquirir os créditos decorrentes deste instrumento. E mais, que o crédito ora constituído poderá servir de lastro para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI, consoante a dispositivo da mencionada lei.

## 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



*Handwritten signatures and initials, including the name 'Brança' written vertically on the right side.*



# CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



LIVRO  
FOLHA  
PROTOCOLO

3713-N  
071  
00205610

1º Traslado

027

- 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 29/09/2009.

**Válida até 28/03/2010.**

Certidão emitida gratuitamente.

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

**VII) -** Certifico que o imóvel está cadastrado na Prefeitura sob a inscrição número 225.038.0649.000-3, exercício de 2009, tendo o valor fiscal de **R\$ 37.498,60** (trinta e sete mil e quatrocentos e noventa e oito reais e sessenta centavos), servindo de base para cálculos dos emolumentos e taxa judiciária, ficando, no entanto, desprezada a base fiscal acima caso o preço atribuído pelas partes forem superiores àquele, prevalecendo, neste caso, este último para fins do artigo nº 63, 3ª Nota, da Lei 14.376 de 27/12/02.

**VIII)** Pelos compradores me foi dito que, se responsabilizam pelo pagamento do ITU a partir de 27/06/2009.

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

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

E por se acharem assim justos e contratados, pediram-me que lhes reduzisse a escrito a sua vontade aqui manifesta, na forma desta escritura, o qual após lida por mim e pelas partes, foi aceita em todos os seus termos. As assinaturas da outorgante e dos outorgados, a seu pedido foram colhidas em diligência. Eu, ....., Escrevente, a escrevi, dou fé e assino. Custas: R\$ 1.066,50; Taxa Judiciária: R\$ 46,05, paga conforme guia de recolhimento expedida pelo Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, emitida via rede mundial de computadores (internet), na data seguinte a lavratura deste ato.



*[Handwritten signature]*  
FGI URBANISMO S/A  
JOÃO VÍCTOR SILVA ARAÚJO  
Procurador



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



# CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



LIVRO 3713-N  
FOLHA 072  
PROTOCOLO 00205610

1º Traslado

028

  
FGR/URBANISMO S/A  
ADONIRAM GOMES MAGALHÃES  
Procurador

  
LUSANE AGROPECUÁRIA LTDA  
JOSÉ CARLOS SAMPAIO DE CAMPOS MEIRELLES  
Procurador

  
LUCIANE SOUZA SILVA  
Outorgada

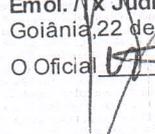
  
VITOR HUGO MORAIS DE PAULA LEITE  
Outorgado

  
Luciana Marques Santa Bárbara  
Escrevente



## REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª CIRCUNSCRIÇÃO - GOIÂNIA-GO

Protocolo - 163823, Livro 01B  
Livro 2

Matricula: 69804, R-3, Compra e Venda  
Matricula: 69804, R-4, Fidúcia  
Emol. Tx Judiciária R\$ 1.092,85  
Goiânia, 22 de janeiro de 2010  
O Oficial 

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª CIRCUNSCRIÇÃO  
Bel. Wanderlanck de Pitagora V. Montenegro  
Oficial Substituto  
Rua 07, nº 195 - Centro - Goiânia - GO - Fones: 3225-1886 / 3225-4363 / 3225-2519

