



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



LIVRO Nº : 0201-E
FOLHA Nº : 172
PÁGINA Nº : 001/013
ESCREV.: VALDINEIA

Cartório Antônio do Prado

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL, COM PACTO ADJETO DE CONSTITUIÇÃO E ALIENAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, que nestas notas fazem, como OUTORGANTE VENDEDORA, **PARQUE MENDANHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, como ADMINISTRADORA DO CONSÓRCIO e CREDORA FIDUCIÁRIA, **RANDON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA**; e como OUTORGADOS COMPRADORES CONFITENTES DEVEDORES e FIDUCIANTES, **LUIZ GUSTAVO TEÓFILO ALVES** e **MILLA PITALUGA TAVARES** na forma abaixo expressa:

Aos sete dias do mês de julho do ano de dois mil e onze (**07/07/2011**), em Goiânia, capital do Estado de Goiás, no **CARTÓRIO ANTÔNIO DO PRADO**, 2º Registro Civil e Tabelionato de Notas da comarca de Goiânia, Estado de Goiás, instalado à Praça Joaquim Lúcio, esquina com Avenida 24 de Outubro, nº 156, Edifício Antônio do Prado, Setor Campinas, lavro esta pública escritura pública de compra e venda de bem imóvel, com pacto adjeto de constituição e alienação da propriedade fiduciária em garantia, em cartório, que perante mim, Escrevente, compareceram partes justas e contratadas a saber:

DA PARTE CONTRATANTE:-

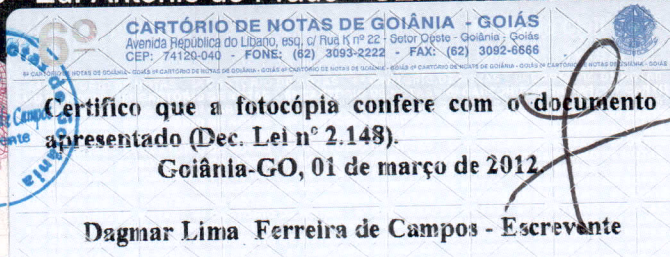
1.1. OUTORGANTE VENDEDORA:- PARQUE MENDANHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.285.295/0001-00, estabelecida nesta capital, na Alameda dos Buritis, nº 408, sala 201, Setor Central, neste ato representada por seus diretores, **Valdir Vilmar da Silva**, brasileiro, separado judicialmente, empresário, portador da cédula de identidade nº 103163 2ª VIA SSP-GO, inscrito no CPF/MF sob nº 040.346.781-00, residente e domiciliado nesta capital, na Rua 11-A, quadra 23-A, lote 15, aptº 702, Setor Aeroporto; **Leonardo Cairo Rizzo**, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade nº 5547544-SSP-GO, inscrito no CPF/MF sob nº 133.773.291-53, residente e domiciliado nesta capital; **Antônio Carlos da Costa**, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade nº 790692 SSP-GO, inscrito no CPF/MF sob nº 263.521.501-44,

2º REGISTRO CIVIL E TABELIONATO DE NOTAS

Av. 24 de Outubro, 156 - Ed. Antônio do Prado - CEP 74515-020 - Campinas - Goiânia - GO

Tabelionato

Telefax: (0xx62) 3233-8005



0055

rado.com.br



Certifico que a fotocópia confere com o documento apresentado (Dec. Lei nº 2.148).

Goiânia-GO, 01 de março de 2012.

Dagmar Lima Ferreira de Campos - Escrevente

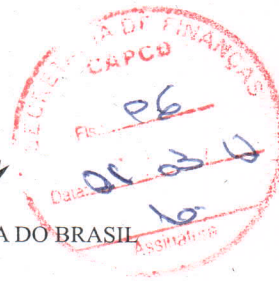
A

desde 1877

CARTÓRIO INTELIGENTE



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



LIVRO Nº : 0201-E
FOLHA Nº : 173
PÁGINA Nº : 002/013
ESCREV.: VALDINÉIA
Continuação da folha nº 172 do Liv

Cartório Antônio do Prado

residente e domiciliado nesta capital, na Rua das Quaresmeiras, quadra 24, lote 02, Residencial Aldeia do Vale, este neste ato devidamente representado por seu bastante procurador, **Fernando Pinho da Costa**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da cédula de identidade 4274469 2ª VIA SPTC-GO, inscrito no CPF/MF nº 008.203.841-43, residente e domiciliado nesta capital, conforme mandato lavrado em notas do 4º Tabelionato local, às fls. 124/125, do livro 2034-P, em 08 de outubro de 2009, com validade até 08 de outubro 2011 e **João Batista Borges Santos**, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade profissional nº 22327 CREA/MG, inscrito no CPF/MF sob nº 231.046.606-97, residente e domiciliado na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua Paracatu, nº 1300, aptº 1002, Santo Agostinho, neste ato devidamente representado por seu bastante procurador, **Francisco Hélio Maia**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador carteira nacional de habilitação nº 02744712458 DETRAN-GO, onde consta cédula de identidade nº 054755780 IFP-RJ, inscrito no CPF/MF sob nº 242.294.583-04, residente e domiciliado nesta capital, na Rua 16-A, nº 329, aptº 702, Setor Aeroporto, conforme, conforme mandato lavrado em notas do 4º Tabelionato local, às fls. 151/152, do livro 2147-P, em 12 de abril de 2011, doravante denominado abreviadamente de **"VENDEDORA"**;

1.2. OUTORGADOS COMPRADORES, CONFITENTES DEVEDORES e FIDUCIANTES:- LUIZ GUSTAVO TEÓFILO ALVES e sua esposa **MILLA PITALUGA TAVARES**, brasileiros, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, ele médico veterinário, portador da cédula de identidade profissional nº 2732 CRMV-GO, onde consta identidade civil nº 3553256 DGPC-GO, inscrito no CPF/MF sob nº 813.422.251-04, ela médica veterinária, portadora da cédula de identidade nº 3847836 DGPC-GO, inscrita no CPF/MF sob nº 857.203.301-78, residentes e domiciliados nesta capital na Rua 51, quadra C, lote 3-15, casa 05, Vila Bethel; e desde já se compromete comunicar à **ADMINISTRADORA**, qualquer alteração em sua qualificação, estado civil e endereço, no prazo máximo de dez (10) dias após a ocorrência, doravante denominados abreviadamente de **"COMPRADORES"** e/ou **"DEVEDORES"**.

1.3. ADMINISTRADORA DO CONSÓRCIO e CREDORA FIDUCIÁRIA: RANDON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA, com sede e foro jurídico nesta cidade de Caxias do Sul, Estado do Rio Grande do Sul, estabelecida na Rua Atílio Andreazza, número 3.480, constituída conforme Contrato Social devidamente registrado sob nº 43205277921, em sessão de 01.04.2004 e 26º alteração e consolidação contratual protocolada sob nº 3373806 aos 19.10.2010, inscrita no CNPJ/MF sob número 91.108.027/0001-58, a qual comparece a este instrumento na qualidade de Administradora e representante do Grupo

Av. 24

Tabelionato
Telefax: (0x



CARTÓRIO DE NOTAS DE GOIÂNIA - GOIÁS
Avenida República do Líbano, esq. c/ Rua K nº 22 - Setor Oeste - Goiânia - Goiás
CEP: 74120-040 - FONE: (62) 3093-2222 - FAX: (62) 3092-6666

Certifico que a fotocópia confere com o documento
apresentado (Dec. Lei nº 2.148).

Goiânia-GO, 01 de março de 2012.

Dagmar Lima Ferreira de Campos - Escrevente

mpinas - Goiânia - GO

-0055

prado.com.br

A

desde 1877

CARTÓRIO INTELIGENTE



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



LIVRO Nº : 0201-E
FOLHA Nº : 174
PÁGINA Nº : 003/013
ESCREV.: VALDINÉIA
Continuação da folha nº 172 do Liv

Cartório Antônio do Prado

de Consórcio do qual faz parte a Quota vinculada a este instrumento, pessoa jurídica de direito privado, declarando seu representante legal, sob pena civil e penal não haver alterações contratuais posteriores, neste ato representada por seu procurador, **Sérgio Luís Tischler**, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade nº 4038821429 SJS-RS, inscrito no CPF/MF sob nº 482.450.970-04, residente e domiciliado nesta capital, na Rua 87, Nº 224, quadra F-23, lote 26, Setor Sul, conforme mandato lavrado no 1º Tabelionato de Notas, da cidade de Caxias do Sul, Estado do Rio Grande do Sul, às fls. 187 vº, do livro 381-PR, em 20 de dezembro de 2010, doravante denominada abreviadamente de "**ADMINISTRADORA**" e/ou "**CREDORA**";

CAPÍTULO II -

DO OBJETO DO PRESENTE INSTRUMENTO E FORMA DE SUA AQUISIÇÃO:

2.1. A **VENDEDORA** declara ser senhora e legítima possuidora, com livre e geral administração, do seguinte imóvel: **a) - um (01) lote de terras urbano de número quatro (04), da quadra quatorze (14), situado na Rua letras PM traço dezessete (PM-17), no loteamento denominado RESIDENCIAL PARQUE MENDANHA, nesta capital, com área total de quinhentos e seis virgula trinta e cinco metros quadrados (506,35 m²), sendo 15,58 metros de frente com a citada Rua PM-17; 15,58 metros de fundo dividindo com o lote 12; 32,50 metros pela lateral direita dividindo com o lote 05 e 32,50 metros pela lateral esquerda dividindo com os lotes 02 e 03 e área pública municipal nº 33, inscrito na Prefeitura sob o nº 417.174.0136.000-8, cujo valor venal do exercício 2011 é R\$18.580,32 (dezoito mil e quinhentos e oitenta reais e trinta e dois centavos), havido por força do título dominial que está devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição local, na matrícula nº 170.884, R.1, Livro 2-RG de 09.04.2007;**

CAPÍTULO III

DA COMPRA E VENDA, DO PREÇO E DA FORMA DE SEU PAGAMENTO

3.1. Que, se encontrando o imóvel, tal como se descreve, livre de quaisquer ônus reais ou de responsabilidades pessoais, a **VENDEDORA** contratou com os **COMPRADORES**, vendê-lo, como vende efetivamente, sem limitação de espécie alguma, pelo preço de **R\$68.000,00** (sessenta e oito mil reais), para pagamento da seguinte forma:

3.1.1. A importância de **R\$58.320,02** (cinquenta e oito mil, trezentos e vinte reais e dois centavos), o qual a **VENDEDORA** declara ter ciência que receberá no dia seguinte

2º REGISTRO CIVIL E TABELIONATO DE NOTAS

CARTÓRIO DE NOTAS DE GOIÂNIA - GOIÁS
Avenida República do Líbano, esq. c/ Rua K nº 22 - Setor Oeste - Goiânia - Goiás
CEP: 74120-040 - FONE: (62) 3093-2222 - FAX: (62) 3092-6666

Certifico que a fotocópia confere com o documento
apresentado (Dec. Lei nº 2.148).

Goiânia-GO, 01 de março de 2012.

Dagmar Lima Ferreira de Campos - Escrevente

Av. 2

Tabelion
Telefax:

MOD. 001



mpinas - Goiânia - GO

3-0055

prado.com.br



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



LIVRO Nº : 0201-E
FOLHA Nº : 175
PÁGINA Nº : 004/013
ESCREV.: VALDINÉIA
Continuação da folha nº 172 do Liv

Cartório Antônio do Prado

após a assinatura desta escritura com depósito na conta corrente número 504069-2, da CEF, agência número 2079, titularidade **Jacinto Alves de Abreu Junior**, conforme autorização, resultante da utilização parcial do valor da Carta de Crédito decorrente da contemplação havida da **Quota número 324 do Grupo 1053**.

3.1.2. A importância de **R\$9.679,98** (nove mil, seiscentos e setenta e nove reais e noventa e oito centavos), à **VENDEDORA** declara já haver recebido, nesta data, diretamente dos **COMPRADORES**, através de recursos próprios destes.

3.2. Que, por essa modalidade de pagamento do preço da compra e venda, a **VENDEDORA** dá plena, geral e irrevogável quitação, nada mais havendo a reclamar ou receber, com relação a esta venda e desde já transmitem aos **COMPRADORES**, por força deste instrumento e melhor forma em direito, toda a posse, o domínio, os direitos e ações que exercia até a presente data, sobre o declarado imóvel; que, se obrigam a ter a presente compra e venda, para sempre boa, firme e valiosa, em todo o tempo, a responder pela evicção na forma da lei, pondo-os a paz e a salvo de quaisquer dúvidas ou contestações futuras.

3.3. DO ACEITE: Os **COMPRADORES** declaram que aceitam esta compra e venda em seus expressos termos.

CAPÍTULO IV

DAS CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO.

4.1. DA QUOTA, DA CONFISSÃO DE DÍVIDA, DA MORA E INADIMPLEMENTO

4.2. Os **COMPRADORES**, doravante denominados simplesmente de **DEVEDORES**, declaram o que segue:

4.2.1. DA QUOTA: Que são subscritores da **Quota número 324 do Grupo 1053**, do Consórcio de Imóveis, administrado pela **CREDORA**, contemplada na assembléia realizada no dia dezesseis do mês de junho do ano de dois mil e dez, (16.06.2010), com o valor da carta de crédito, correspondente naquela data a **R\$116.388,55** (cento e dezesseis mil, trezentos e oitenta e oito reais e cinquenta e cinco centavos), sendo que a importância de **R\$57.728,72** (cinquenta e sete mil, setecentos e vinte e oito reais e setenta e dois centavos) foi utilizada na amortização do pagamento do lance ofertado na Assembléia do Grupo, para viabilizar a contemplação da quota, conforme Autorização de Desconto do Crédito para Lance, assinado pela consorciada, conforme permissivo legal

2º REGISTRO CIVIL E TABELIONATO DE NOTAS

CARTÓRIO DE NOTAS DE GOIÂNIA - GOIÁS

Avenida República do Líbano, esq. c/ Rua K nº 22 - Setor Oeste - Goiânia - Goiás

CEP: 74120-040 - FONE: (62) 3093-2222 - FAX: (62) 3092-6866

Certifico que a fotocópia confere com o documento apresentado (Dec. Lei nº 2.148).

Goiânia-GO, 01 de março de 2012

Dagmar Lima Ferreira de Campos - Escrevente



Campinas - Goiânia - GO

3233-0055

adoprado.com.br

MOD. 001

Av
Tabela
Telef

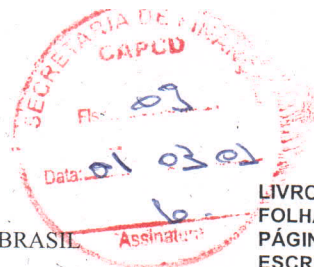
A

desde 1877

CARTÓRIO INTELIGENTE



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



LIVRO Nº : 0201-E
FOLHA Nº : 176
PÁGINA Nº : 005/013
ESCREV.: VALDINÉIA
Continuação da folha nº 172 do Li

Cartório Antônio do Prado

inserto no "CAPÍTULO 11, item 11.3.3, subitem b do Contrato de Adesão" e a importância de R\$ 4.780,00 (quatro mil, setecentos e oitenta reais) será utilizada no pagamento de despesas com esta escritura e seu registro no Registro de Imóveis. Na hipótese de haver, ainda, saldo credor em favor dos **DEVEDORES**, o mesmo poderá ser utilizado conforme legislação consorcial, porém não sendo suficiente o valor para o pagamento do registro, os **DEVEDORES** deverão complementar o pagamento com recursos próprios. O saldo foi aplicado financeiramente nos termos da legislação vigente, tendo atingido até a presente data, o valor de **R\$58.760,02** (cinquenta e oito mil, setecentos e sessenta reais e dois centavos), o qual foi utilizado da seguinte forma:

a) A importância de **R\$58.320,02** (cinquenta e oito mil, trezentos e vinte reais e dois centavos), no pagamento parcial do preço da compra e venda do imóvel, conforme item "CAPÍTULO III item 3.1".

b) A importância de **R\$440,00** (quatrocentos e quarenta reais), é destinada ao pagamento da avaliação do imóvel pela empresa FBTEC Engenharia Ltda.

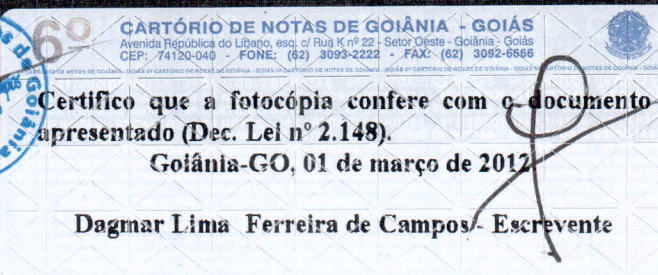
4.3. DA CONFISSÃO DA DÍVIDA: Os **DEVEDORES** se declaram e confessam devedores da **CREDORA**, do percentual que falta amortizar, atualmente, de 42,7541%, por já ter sido pago o valor correspondente a 57,2459%, **cuja dívida atual é de R\$66.122,42** (sessenta e seis mil, cento e vinte e dois reais, quarenta e dois centavos), acrescido das taxas contratuais, inclusive de administração e fundo de reserva não havendo a incidência de juros na atualização do respectivo saldo devedor, conforme previsto no Contrato de Adesão, o qual deverá ser amortizado na proporção atual de cinco mil, novecentos e trinta e oito décimos de milésimos por cento (0,5938%) ao mês na 69ª parcela a 139ª parcela e alterando para cinco mil, novecentos e cinquenta décimos de milésimos por cento (0,5950%) ao mês na 140ª parcela, conforme previsto no Contrato de Adesão ao Consórcio, ficando assim de pleno conhecimento dos **DEVEDORES** e estes expressando sua concordância, ressalvadas alterações posteriores, com vencimento de cada parcela no dia dez (10), sendo que a última parcela vencerá no dia dez de junho do ano de dois mil e dezessete (10.06.2017), ressalvada a hipótese de antecipações de parcelas, na forma prevista no Contrato de Adesão ao Consórcio.

4.4. DO REAJUSTE MONETÁRIO. Objetivando a manutenção do equilíbrio econômico - financeiro, inicial do financiamento, o valor da dívida das citadas quotas, será reajustado monetariamente, pelo Índice Nacional do Custo da Construção (INCC), fornecido pela Fundação Getúlio Vargas, adotando-se como base de cálculo do reajuste a data da realização da 1ª assembléia do Grupo e o INCC relativo ao mês em que se efetuar o

2º REGISTRO CIVIL E TABELIONATO DE NOTAS

Av. 24 de Outubro, 156

Tabellionato
Telefax: (0xx



inas - Goiânia - GO

55
o.com.br

A

desde 1877

CARTÓRIO INTELIGENTE



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



LIVRO Nº : 0201-E
FOLHA Nº : 177
PÁGINA Nº : 006/013
ESCREV.: VALDINÉIA
Continuação da folha nº 172 do Liv

Cartório Antônio do Prado

cálculo do reajustamento, cujo cálculo será feito, mês a mês, de forma cumulativa e composta, portanto, com incidência mensal, porém, com aplicação anual.

4.4.1. OS DEVEDORES declaram ter pleno conhecimento de que, atualmente, o reajuste monetário da dívida, calculado pela variação do índice eleito, tem periodicidade anual, aplicável ao Grupo de Consórcio de que faz parte a quota. Entretanto, havendo alteração na legislação que rege a periodicidade de aplicação do índice de atualização do valor da dívida, reduzindo o período de aplicação de sua correção, os **DEVEDORES**, concordam desde já, em caráter irrevogável e irretratável, que o reajuste monetário passará, automaticamente, a ser feito no menor prazo que for permitido ou admitido.

4.4.2. No caso de extinção do INCC ou da vedação de seu uso, as partes estabelecem, desde já, que o reajuste da dívida permanecerá em vigor, utilizando-se para cálculo, outro índice que venha a ser criado para financiamentos pelo Sistema de Consórcio de Bens Imóveis ou o que mais se aproximar ao INCC, publicado pela Fundação Getúlio Vargas e aprovado em assembléia geral extraordinária.

4.5. Todos os pagamentos deverão ser efetuados na forma convencionada no Contrato de Consórcio, cujo teor, neste ato declara ter pleno conhecimento em sua totalidade, no que tange a seus direitos e obrigações, ficando esclarecido que os pagamentos são mensais e reajustáveis na forma prevista nesta escritura, aplicável ao Grupo de Consórcio, já referenciado.

4.6. DA LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA: É facultado aos **DEVEDORES** o direito à liquidação antecipada da dívida, sendo esta composta pelo saldo devedor, atualizado conforme disposto nesta escritura.

4.7. DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA. É assegurado aos **DEVEDORES**, em situação regular com suas obrigações, a realização de amortizações extraordinárias para a redução do valor e prazo da dívida.

4.8. DO REFORÇO DA GARANTIA: No prazo de noventa (90) dias contados da comunicação da credora, os devedores deverão reforçar a garantia, se esta se deteriorar ou diminuir por qualquer razão de modo a passar a ser inferior ao saldo devedor.

4.9. DA MORA E INADIMPLEMENTO: Em caso de não pagamento de quaisquer

CUM O MAIOR ACERVO DOCUMENTÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS

2º REGISTRO CIVIL E TABELIONATO DE NOTAS

Av. 24 de C

Tabelionato

Telefax: (0xx62) 3

CARTÓRIO DE NOTAS DE GOIÂNIA - GOIÁS
Avenida República do Líbano, esq. c/ Rua K nº 22 - Setor Oeste - Goiânia - Goiás
CEP: 74120-040 - FONE: (62) 3093-2222 - FAX: (62) 3092-6666

Certifico que a fotocópia confere com o documento
apresentado (Dec. Lei nº 2.148).

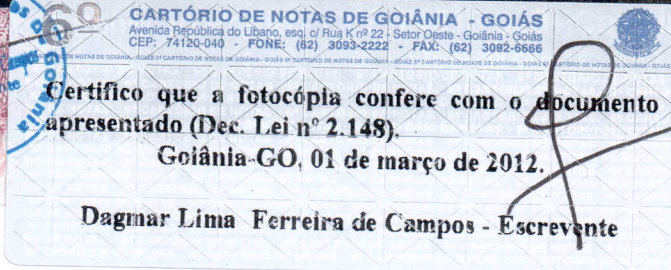
Goiânia-GO, 01 de março de 2012.

Dagmar Lima Ferreira de Campos - Escrevente

as - Goiânia - GO

com.br

MOD. 001



A

desde 1877

CARTÓRIO INTELIGENTE



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



LIVRO Nº : 0201-E
FOLHA Nº : 178
PÁGINA Nº : 007/013
ESCREV.: VALDINÉIA
Continuação da folha nº 172 do Liv

Cartório Antônio do Prado

parcelas mensais, complementares, diferenças pagas a menor, reajustes de saldos de caixa ou outros, relativo a quota já mencionada, nos termos da legislação em vigor, aos **DEVEDORES**, estará sujeita a pagar à **CREDORA**, de imediato, pelo simples fato de se verificar a mora e inadimplemento, os seguintes encargos:

4.9.1. Juros de um por cento (1%) ao mês e multa moratória, irredutível, de dois por cento (2%), calculados sobre o valor devido e não pago, atualizado até a data do adimplemento ou da purgação da mora.

4.9.2. Pelo fato de já estarem na posse do imóvel, pagarão ainda, a importância equivalente a um por cento (1%) ao mês, incidente sobre o valor de avaliação do imóvel indicado no leilão, a título de taxa de ocupação, computado e exigível desde a data do leilão até a data em que a **CREDORA**, ou seus sucessores, vier a ser imitido na posse dos mesmos, conforme determina o Artigo 37, letra-A da Lei 9.514/97;

4.9.3. A partir do vencimento de duas parcelas, consecutivas ou alternadas, não pagas e/ou do descumprimento de qualquer obrigação, por prazo de carência superior a sessenta dias (60) dias, aplicar-se-ão as disposições relativas à Constituição e Alienação Fiduciária, na forma prevista no ARTIGO 26, da Lei 9.514/97, dos quais os **DEVEDORES** declaram ter pleno conhecimento.

4.9.4. Aplicam-se ao presente instrumento, as disposições do respectivo Contrato de Adesão ao Grupo de Consórcio de Bem Imóvel, firmado pelos **DEVEDORES**, na condição de consorciados, bem como a Legislação Consorcial, notadamente Circulares e demais instrumentos pertinentes do Banco Central do Brasil, órgão responsável pela fiscalização e normatização do sistema de consórcio.

CAPÍTULO V

DA CONSTITUIÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA SOBRE BEM IMÓVEL E DE SUA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

5.1. Por este instrumento e melhor forma em direito, em garantia do cumprimento das obrigações contratuais descritas no CAPÍTULO IV, os **DEVEDORES** alienam à **CREDORA**, em caráter fiduciário o imóvel descrito e caracterizado no CAPÍTULO II, nos termos e para os efeitos do disposto no ARTIGO 24, IV da Lei 9.514/97.

5.1.1. O prazo de vigência da alienação fiduciária, ora constituída é idêntico ao maior

CUM O MAIOR ACERVO DOCUMENTARIO DO ESTADO DE GOIÁS

2º REGISTRO CIVIL E TABELIONATO DE NOTAS

Av. 24 de Outubro, 156 - Ed. Antônio do Prado - CEP 74115-000 - Campinas - Goiânia - GO

Tabelionato
Telefax: (62) 3092-6666

CARTÓRIO DE NOTAS DE GOIÂNIA - GOIÁS
Avenida República do Líbano, esq. c/ Rua K nº 22 - Setor Oeste - Goiânia - Goiás
CEP: 74120-040 - FONE: (62) 3093-2222 - FAX: (62) 3092-6666

Certifico que a fotocópia confere com o documento
apresentado (Dec. Lei nº 2.148).

Goiânia-GO, 01 de março de 2012.

Dagmar Lima Ferreira de Campos - Escrevente



-0055

prado.com.br

A

desde 1877

CARTÓRIO INTELIGENTE



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



LIVRO Nº : 0201-E
FOLHA Nº : 179
PÁGINA Nº : 008/013
ESCREV.: VALDINÉIA
Continuação da folha nº 172 do Li

Cartório Antônio do Prado

prazo final para pagamento do saldo devedor das quotas, da quota com maior prazo, com vencimento dia dez do mês de junho do ano de dois mil e dezessete (10.06.2017), salvo antecipações de parcelas, ficando expresso, entretanto, que a garantia vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do valor financiado, nas condições previstas e cumprimento de todas as obrigações ora convencionadas.

5.1.2. Os **DEVEDORES** respondem por todas as despesas decorrentes do presente instrumento, sendo que a **CREDORA**, compromete-se encaminhar a mesma ao Registro de Imóveis competente.

5.2. DO DIREITO ASSEGURADO AOS DEVEDORES: Fica assegurado aos **DEVEDORES**, enquanto adimplentes, a livre utilização por sua conta e risco, do imóvel objeto desta alienação fiduciária, devendo mantê-lo sempre em bom estado de conservação, podendo executar apenas benfeitorias necessárias a esta finalidade.

5.2.1. Os **DEVEDORES** poderão locar o imóvel objeto do presente instrumento desde que com anuência expressa da ora **CREDORA** e seus sucessores, razão pela qual se não houver a referida aquiescência não estará a **CREDORA** obrigada a respeitar a referida locação.

5.2.2. Havendo o integral adimplemento contratual por parte dos **DEVEDORES**, lhes será fornecido pela **CREDORA** o termo de quitação geral, sendo este o documento hábil para averbação da quitação no Registro de Imóveis, consolidando a plena propriedade em nome dos **DEVEDORES**.

CAPÍTULO VI

DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DA CREDORA E DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL

6.1. Uma vez vencida e não paga em todo ou em parte a dívida e constituído em mora os **DEVEDORES** consolidar-se-á, nos termos do disposto no Artigo 26 da Lei 9.514/97 a propriedade do imóvel, dado em garantia, em nome da **CREDORA**.

6.1.1. Após consolidada a propriedade em nome da **CREDORA**, esta no prazo de trinta (30) dias, contados da data do registro de que trata o parágrafo 7º do Artigo 26 da Lei 9.514/97, promoverá os públicos leilões, conforme Artigo 27 da mesma Lei, para a venda

CUM U MAIOR ACERVO DOCUMENTÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS

2º REGISTRO CIVIL E TABELIONATO DE NOTAS

Av. 24 de Outubro, 15

Tabelion
Telefax:



CARTÓRIO DE NOTAS DE GOIÂNIA - GOIÁS
Avenida República do Líbano, 853/1 - Rua K nº 22 - Setor Oeste - Goiânia - Goiás
CEP: 74126-040 - FONE: (62) 3093-2222 - FAX: (62) 3092-6866

Certifico que a fotocópia confere com o documento
apresentado (Dec. Lei nº 2.148).

Goiânia-GO, 01 de março de 2012

Dagmar Lima Ferreira de Campos - Escrevente

mpinas - Goiânia - GO

3-0055

prado.com.br

A

desde 1877

CARTÓRIO INTELIGENTE



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



LIVRO Nº : 0201-E
FOLHA Nº : 180
PÁGINA Nº : 009/013
ESCREV.: VALDINÉIA
Continuação da folha nº 172 do Li

Cartório Antônio do Prado

do imóvel, leilões que ocorrerão extrajudicialmente, conforme faculta a Lei.

6.2. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: Nesta data o imóvel está avaliado em R\$100.000,00 (cem mil reais). Sendo que para fins de leilão o imóvel objeto da garantia, em eventual inadimplência, será atualizado pelo Índice Nacional do Custo da Construção (INCC), fornecido pela Fundação Getúlio Vargas e se necessário reavaliado por profissional competente, ficando a critério da Administradora.

6.3. Se no primeiro público leilão, o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, apurado com avaliação atualizada, será realizado o segundo público leilão, nos quinze dias seguintes, sendo aceito, nesta hipótese o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, acrescida dos prêmios de seguro, dos encargos legais, tributos, das contribuições condominiais e das despesas, que compreendem a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do público leilão, bem como os anúncios e a comissão do leiloeiro.

6.4. Nos cinco dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, a **CREDORA** entregará aos **DEVEDORES** a importância que sobejar, considerando-se nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos de que tratam os parágrafos 2º e 3º, do Artigo 27, da Lei 9.514/97, fato esse que importará em recíproca quitação, não se aplicando o disposto na parte final do artigo 1.219, do Código Civil Brasileiro. Caso o maior lance oferecido no segundo leilão não for igual ou superior a soma da dívida e das despesas considerar-se-á extinta a dívida e exonerada a **CREDORA** da obrigação de que trata este item; tendo a **CREDORA** o prazo de cinco dias a contar da data do segundo leilão, para emitir o termo de quitação da dívida.

6.5. Se o imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de trinta (30) dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito da **CREDORA**, devendo a denúncia ser realizada no prazo de noventa (90) dias a contar da data da consolidação da propriedade da **CREDORA**.

6.6. É de inteira responsabilidade dos **DEVEDORES** o pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel durante o prazo contratual ou até a data em que a **CREDORA** vier a ser imitada na posse.



6º CARTÓRIO DE NOTAS DE GOIÂNIA - GOIÁS
Avenida República do Líbano, esq. c/ Rua K nº 22 - Setor Oeste - Goiânia - Goiás
CEP: 74120-040 - FONE: (62) 3093-2222 - FAX: (62) 3092-6666

Certifico que a fotocópia confere com o documento
apresentado (Dec. Lei nº 2.148).

Goiânia-GO, 01 de março de 2012.

Dagmar Lima Ferreira de Campos - Escrevente

Av. 24

Tabelionato
Telefax: (0xx62) 3233-8005

Pinas - Goiânia - GO

0055

e-mail: cartorio@cartorioantonioprado.com.br

www.cartorioantonioprado.com.br

A

desde 1877

CARTÓRIO INTELIGENTE



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



LIVRO Nº : 0201-E
FOLHA Nº : 181
PÁGINA Nº : 010/013
ESCREV.: VALDINÉIA
Continuação da folha nº 172 do L

Cartório Antônio do Prado

CAPÍTULO VII

DA CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DOS DIREITOS

7.1. Independentemente da anuência dos **DEVEDORES**, a **CREDORA** poderá ceder ou transferir os direitos ou obrigações inerentes à propriedade fiduciária em garantia estando assim o cessionário sub-rogado.

7.2. Ao fiduciante fica resguardado o direito, com a anuência EXPRESSA da fiduciária de transmitir os direitos de que seja titular sobre o objeto da alienação fiduciária em garantia assumindo o adquirente as respectivas obrigações.

CAPÍTULO VIII

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1. DO VENCIMENTO ANTECIPADO: Dar-se-á o vencimento antecipado da dívida em caso de descumprimento de qualquer das cláusulas e ou condições pactuadas neste instrumento bem como no Contrato de Adesão e ainda nos seguintes casos:

8.1.1. Em caso de falência, recuperação Judicial e Extrajudicial, concurso de credores ou insolvência dos **DEVEDORES**.

8.1.2. Se forem prestadas informações ou declarações falsas neste instrumento.

8.1.3. Se ocorrer distribuição de ação expropriatória; situação em que a **CREDORA** receberá do poder expropriante a indenização correspondente, imputando-se a solução da dívida e colocando o saldo se houver a disposição dos **DEVEDORES**, não sendo este suficiente para saldar a dívida a **CREDORA** promoverá a cobrança diretamente dos **DEVEDORES**.

8.1.4. Se os **DEVEDORES** alienarem ou constituírem qualquer outra modalidade de garantia sobre o imóvel alienado fiduciariamente, sem o expresse consentimento da **CREDORA**.

8.2. DA REPRESENTAÇÃO ENTRE AS PARTES: Os **DEVEDORES**, mútua e reciprocamente, se constituem procuradores, um do outro, para fins de receber citações, intimações e interpelações de qualquer procedimento, judicial ou extrajudicial, decorrente do presente instrumento, de modo que, realizada a citação ou intimação, na pessoa de

COPIA PARA ARQUIVO DOCUMENTARIO DO ESTADO DE GOIÁS

Av. 24 de

Tabelionato
Telefax: (0xx62)

08950126079

e-mail: cartorio@

CARTÓRIO DE NOTAS DE GOIÂNIA - GOIÁS
Avenida República do Líbano, esq. c/ Rua K nº 22 - Setor Oeste - Goiânia - Goiás
CEP: 74129-040 - FONE: (62) 3093-2222 - FAX: (62) 3092-6666

Certifico que a fotocópia confere com o documento
apresentado (Dec. Lei nº 2.148).

Goiânia-GO, 01 de março de 2012.

Dagmar Lima Ferreira de Campos - Escrevente

nas - Goiânia - GO

55

o.com.br

A

desde 1877

CARTÓRIO INTELIGENTE



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



LIVRO Nº: 0201-E
FOLHA Nº: 182
PÁGINA Nº: 011/013
ESCREV.: VALDINÉIA
Continuação da folha nº 172 do L

Cartório Antônio do Prado

qualquer um deles, estará completo o quadro citatório.

8.2.1. Na hipótese de existir apenas um adquirente, fica sem efeito o item anterior.

8.3. A **VENDEDORA** e os **DEVEDORES**, constituem a **CREDORA**, sua procuradora para suprir equívocos ou omissões, e atender exigências que porventura forem feitas a fim de possibilitar o registro deste instrumento, praticando todos os atos que se tornarem necessários ao bom e fiel cumprimento deste mandato, desde que, tais atos, se praticados, não alterem a substância do ato ou modifiquem a vontade das partes, ora manifestada.

8.4. O **DEVEDOR** se compromete a cumprir as normas estabelecidas pela **CREDORA**, com relação a seguros de vida, por morte e invalidez permanente, a partir desta data e durante a vigência da alienação fiduciária, de acordo com seu regramento e atendendo, ainda, o disposto no artigo 5º, inciso IV, da Lei 9.514/97.

8.4.1. Para os efeitos do disposto no item "8.4", declara encontrar-se em plena atividade de trabalho e gozar de perfeitas condições de saúde.

8.4.2. Os **DEVEDORES** responsabilizam-se pelo seguro dos bens, que serão objeto da garantia, assumindo para tanto, todos os riscos que emergirem deste, em caso de sinistro

8.5. DA ELEIÇÃO DO FORO: As partes elegem o foro da cidade de Caxias do Sul, com exclusão e renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para a solução de quaisquer litígios porventura emergentes do presente instrumento.

CAPÍTULO IX

DAS DECLARAÇÕES DA VENDEDORA E DOS COMPRADORES

9.1. Pela **VENDEDORA** foi declarado:

9.1.1. Que inexistem ao seu encargo responsabilidades oriundas de tutela, curatela ou testamentária e que não responde pessoalmente a quaisquer ações reais, pessoais reipersecutórias, reivindicatórias, arrestos, embargos, depósitos, seqüestros, falências, protestos, recuperação Judicial e Extrajudicial e/ou concurso de credores, dividas fiscais, penhoras ou execuções;

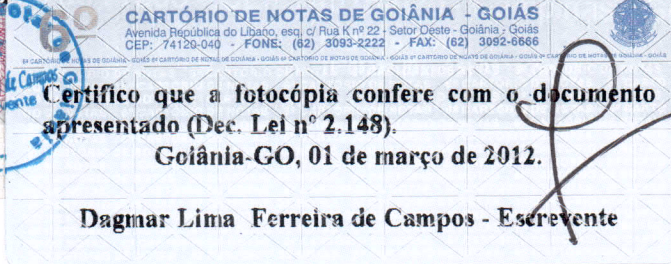
9.1.2. Até o presente momento inexistem débitos de natureza fiscal, condominial, bem como imposto, taxas e tributos incidentes sobre o imóvel objeto da presente transação,

2º REGISTRO CIVIL E TABELIONATO DE NOTAS

Av. 24 de Outubro, 156 - Ed. Antônio do Prado - CEP 74151-000 - Goiânia - GO

Tabelionato
Telefax: (0xx62) 3233-8000

e-mail



COM O MAIOR ACELHO DOCUMENTÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS

A

desde 1877

CARTÓRIO INTELIGENTE



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



LIVRO Nº : 0201-E
FOLHA Nº : 183
PÁGINA Nº : 012/013
ESCREV.: VALDINEIA
Continuação da folha nº 172 do Liv

Cartório Antônio do Prado

sendo de sua inteira responsabilidade o pagamento de quaisquer débitos até a presente data, mesmo que apurados ou lançados futuramente;

9.1.3. O imóvel transacionado se acha livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais e ações reais e pessoais reipersecutórias.

9.2. Pela **VENDEDORA** e pelos **COMPRADORES** foi declarado que o referido imóvel não se encontra locado.

9.3. Pelos **COMPRADORES** foi declarado que não são responsáveis pessoalmente pelo recolhimento de contribuições à Previdência Social na qualidade de empregadores, estando, portanto dispensados de apresentar a Certidão Negativa do INSS, e Certidão Negativa de Tributos e Contribuições Federais administrados pela Receita Federal.

CLÁUSULA ESPECIAL - Declara os **COMPRADORES** terem recebido os seguintes documentos: **a)** Memorial Descritivo do Residencial Parque Mendanha. **b)** Normas Técnicas para Construção no Residencial Parque Mendanha. **c)** Estatuto da APSOL - Mendanha - Associação dos Amigos do Residencial Parque Mendanha. **d)** Contrato de Adesão ao estatuto mencionado. **e)** Declara ainda a cumprir integralmente, por si, seus herdeiros e sucessores.

CAPÍTULO X -

DO PAGAMENTO DO IMPOSTO DE TRANSMISSÃO, DAS CERTIDÕES NEGATIVAS E DOS DEMAIS DOCUMENTOS VINCULADOS A ESTE INSTRUMENTO.

10.1. Pelos compradores devedores me foi dito que se obrigam a pagar o devido imposto de transmissão de imóveis quando do registro desta. **10.2.** Procuração outorgada pela CREDORA, em favor do mandatário citado, já arquivada neste Ofício. **10.2.1-** Foram apresentadas relativamente ao imóvel: **10.2.2-** Certidões negativas de ônus reais e de ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel, expedidas pelo Registro de Imóveis competente, em 07 de julho de 2011. **10.2.3.** Certidão de Tributos Municipais expedida pela Prefeitura Municipal de Goiânia, Estado de Goiás, em 28 de junho de 2011. **10.3.** Foram apresentadas as seguintes certidões, em nome do **VENDEDORA**: **10.3.1.** certidões negativas para com as Fazendas Públicas Federal, Estadual, exigidas pela Lei nº 7.433, de 18/dezembro/1985, regulamentada pelo decreto nº 93.240, de 09/setembro/1986, bem como a CND do INSS sob nº 656022011-08001011, emitida em 08 de junho de 2011, com validade até 05 de dezembro de 2011, as quais ficam

COM O MAIOR ACERVO DOCUMENTÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS

2º REGISTRO CIVIL E TABELIONATO DE NOTAS

Av. 24 de Outubro, 150 - F. L. A. S.

Tabellionato

Telefax: (0xx62) 3233-8005

e-mail:

CARTÓRIO DE NOTAS DE GOIÂNIA - GOIÁS
Avenida República do Libano, esq. cl. Rua R nº 22 - Setor Oeste - Goiânia - Goiás
CEP: 74129-040 - FONE: (62) 3093-2222 - FAX: (62) 3092-8868

Certifico que a fotocópia confere com o documento
apresentado (Dec. Lei nº 2.148).

Goiânia-GO, 01 de março de 2012.

Dagmar Lima Ferreira de Campos - Escrevente

Goiânia - GO

0895C126081

A

desde 1877

CARTÓRIO INTELIGENTE



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



LIVRO Nº : 0201-E
FOLHA Nº : 184
PÁGINA Nº : 013/013
ESCREV.: VALDINEIA
Continuação da folha nº 172 do Liv

Cartório Antônio do Prado

arquivadas nestas Notas. Fica dispensada pela adquirente, a apresentação da certidão municipal de conformidade com o artigo 1º, inciso V, parágrafo 2º do decreto nº 93.240, de 09/setembro/1986. **10.4. A ADMINISTRADORA** fica desobrigada a apresentar certidão negativa de débitos, expedida pelo Instituto Nacional da Seguridade Social, e Certidão Negativa de Tributos e Contribuições, expedida pela Secretaria da Receita Federal, da própria empresa, quando alienar imóvel integrante do patrimônio do grupo de Consórcio, tudo conforme previsto nos incisos II a IV do § 5º do Art. 5º da Lei 11.795 de 08.10.2008. **10.4.1.** Que o bem imóvel ora adquirido pela **ADMINISTRADORA** em nome do grupo de consórcio decorrente de garantia, não se comunica com o seu patrimônio, pelo que fica desde já o Registro de Imóveis competente, autorizado a proceder a averbação na respectiva matrícula, para todos os efeitos e fins de direito, conforme previsto no § 7º do art. 5º da Lei 11.795 de 08.10.2008. **10.5.** As partes contratantes dispensaram a apresentação de quaisquer outras certidões. **DOI/SRF:-** Foi emitida a DOI - Declaração sobre Operação Imobiliária nos termos da instrução normativa vigente da Secretaria da Receita Federal. **CERTIFICO**, que os dados e elementos contidos neste instrumento foram fornecidos por declaração, ficando a **outorgante** e **outorgados** responsáveis por sua veracidade, bem como por qualquer incorreção, isentando assim, estas Notas, de quaisquer responsabilidade civil e criminal. Dispensadas testemunhas nos termos da Lei 6.952 de 06.11.81, publicado no D.O.U. de 10/11/81. Foi emitida a DOI para a Secretaria da Receita Federal. E, de como assim o disse(ram), do que dou fé, me pediu(ram) e lhe(s) lavei a presente, que feita e achada conforme, outorgou(ram), aceitou(ram) e assina(m). Dou fé. Eu, **JOSIEL PEREIRA DE SOUZA, ESCRIVENTE**, a lavei, li e encerro colhendo a(s) assinatura(s). Eu, **ANTÔNIO DO PRADO**, Tabelião, a subscrevo. (a.a.) **ANTÔNIO DO PRADO**, João Batista Borges Santos, (p.p.) Valdir Vilmar da Silva Júnior, (p.p.) Francisco Hélio Maia, LUIZ GUSTAVO TEÓFILO ALVES, MILLA PITALUGA TAVARES, (p.p.) Sérgio Luís Tischler. Nada mais. Traslada em seguida. Eu, pl, a subscrevo, dou fé e assino em público e raso. Ao Tabelião R\$1.185,00 - Taxa Judiciária R\$25,63 - R\$ 1.210,63.

Em Testemunho pl da Verdade
O referido é verdade e dou fé.

pl
JOSIEL PEREIRA DE SOUZA

ESCRIVENTE

CARTÓRIO ANTÔNIO DO PRADO

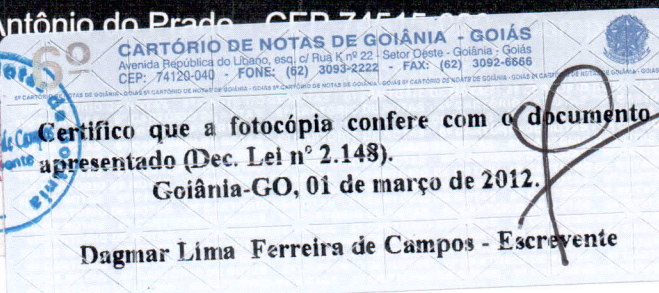
Andréia Lopes Ferreira Alberto
Escrivente

CARTÓRIO ANTÔNIO DO PRADO
Avenida 24 de Outubro, nº 156
Goianópolis - GO
CEP: 74155-000
FONE: (62) 3233-3305
FAX: (62) 3233-3305
0303B147220

2º REGISTRO CIVIL E TABELIONATO DE NOTAS

Av. 24 de Outubro, 156 - Ed. Antônio do Prado - CEP 74155-000 - Goiânia - GO

Tabelionato
Telefax: (0xx62) 3233-3305



Goiânia - GO

MOD. 001