



Escritura Pública de Compra e Venda com Confissão de Dívida e Alienação Fiduciária em Garantia Regida pela Lei nº. 9.514/97 e Outras Avenças

S A I B A M todos quantos esta pública escritura virem que, aos quatro dias do mês de agosto do ano de dois mil e dez (04/08/2010), nesta cidade de Goiânia, Termo e Comarca do mesmo nome, Capital do Estado de Goiás, em Cartório, perante mim, Bel. Célio Gonçalves de Sousa, Escrevente, compareceram partes entre si justas e contratadas, a saber: de um lado, como outorgante vendedora e credora fiduciária, **TRIFOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LIMITADA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº **03.142.256/0001-21**, com sede na Avenida C-255 nr. 270, Setor Nova Suiça, nesta Capital, nos termos de sua Quarta Alteração Contrato Social, arquivado na JUCEG sob o nº. 52080143083, em 21 de janeiro de 2008, da qual fica cópia arquivada nestas Notas, neste ato representada por seus sócios, **LUCIANO REIS GONÇALVES**, brasileiro, solteiro, maior e capaz, cirurgião-dentista, portador da Cédula de Identidade nº. **1.047.546 SSP-GO**, inscrito no CPF/MF sob nº. **336.664.311-00**, residente e domiciliado na Rua 1.031 nº. 76, apto. 603, Edifício Itapuã, Setor Pedro Ludovico, nesta Capital; **RUY FRANCISCO REIS GONÇALVES**, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade nº. **1.047.774-SSP-GO**, inscrito no CPF/MF sob nº. **252.515.461-49**, residente e domiciliado na Rua Marechal Deodoro da Fonseca, quadra 38, lote 01/20, Parque Anhanguera, nesta Capital e **EDUARDO REIS GONÇALVES**, brasileiro, separado judicialmente, empresário, portador da Cédula de Identidade nº. **180.796-SSP-GO**, inscrito no CPF/MF sob nº. **359.077.117-87**, residente e domiciliado na Rua São Luiz nº. 80, apto. 1.201, bloco 01, Edifício Itauba, Bairro Alto da Glória, nesta Capital, estando este último representado pelo primeiro, nos termos da procuração lavrada no livro 490, folha 182, em 02 de março de 2009, no 3º Tabelionato de Notas desta Capital; e, de outro lado, como outorgados compradores e devedores fiduciantes, **ODILON GONÇALVES DA SILVA**, comerciante, portador da Cédula de Identidade nº **818.992-7.854.331 DGPC-GO**, inscrito no CPF/MF sob nº **232.572.701-78** e sua esposa **NORMA DE OLIVEIRA FREITAS GONÇALVES**, comerciante, portadora da Cédula de Identidade nº **793.832-SSP-GO**, inscrita no CPF/MF sob nº **197.304.461-72**, ambos brasileiros, casados entre si sob o regime de comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº. 6515/77, residentes e domiciliados na Rua Pompéia, quadra 86, lote 19, Jardim Europa, nesta Capital; as presentes pessoas são conhecidas entre si e foram reconhecidas como as próprias por mim, Escrevente, à vista dos documentos de identidade supracitados, que me foram apresentados no original e examinados atentamente, constatando que nenhum deles apresentava rasuras, borrões ou emendas e em estado perfeito, sem apresentarem vícios que comprometam sua autenticidade, pelo que porto minha fé

Página 1

Continua na Página 2





Livro 00294-N Folha 078/088

Protocolo 0017461

Escrevente 0053

TRASLADO

responder pela evicção de direitos, pondo os outorgados compradores fiduciários a par e a salvo de quaisquer dúvidas ou contestações futuras e transmitindo nas pessoas dos mesmos todo o domínio, direito, posse e ação na coisa vendida, desde já, por bem desta escritura e da Cláusula **CONSTITUTI. Cláusula Segunda - Da Atualização Monetária** - As parcelas do saldo devedor serão atualizadas anualmente, conforme legislação vigente, pelo **Índice Geral de Preços para o Mercado - IGPM**, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, com data base em 15 de junho de 2011 e 15 de junho de 2012. **Parágrafo Primeiro** - Caso se verifique a restrição ou proibição legal quanto à utilização do índice acima mencionado, ou se por qualquer motivo deixar de ser publicado, as partes elegem, em caráter substitutivo, o índice que reflita a variação ponderada dos custos dos insumos utilizados nas obras, sendo certo, também, que em tempo algum os valores das parcelas do saldo do preço deixarão de ser atualizados monetariamente. **Parágrafo Segundo** - Fica assegurado aos outorgados compradores fiduciários o direito de antecipar o pagamento de qualquer uma das parcelas discriminadas na Cláusula Primeira desta escritura, ficando certo que, nesta hipótese, haverá aplicação da atualização monetária e juros compensatórios, conforme o previsto na Cláusula Segunda, até o dia do efetivo pagamento. O exercício do direito acima mencionado não importará, em hipótese alguma, novação, precedentes ou modificação de qualquer das obrigações assumidas no presente. **Cláusula Terceira - Da Alienação Fiduciária** - Em garantia do pagamento do saldo devedor do preço aqui estipulado, representado pela dívida acima confessada, os outorgados compradores fiduciários, pela presente escritura e na melhor forma de direito constituem, como efetivamente constituída têm, a favor da outorgante vendedora fiduciária, a **Alienação Fiduciária** da propriedade resolúvel do imóvel atrás descrito e caracterizado, nos termos dos artigos 104, incisos I a III, do vigente Código Civil Brasileiro, 167, I n.º 9 da Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973 e 22 a 33 da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, alterada pela Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004, incorporando a esta garantia todas as construções, benfeitorias, melhoramentos, instalações e tudo o mais que no imóvel vier a ser acrescido durante a vigência da garantia, dispondo, desde já, o referido imóvel em condições de penhora para os termos desta escritura, **renunciando os devedores fiduciários a todos e quaisquer benefícios de direito e de lei, especialmente o que prevê a Lei n.º 8.009, de 29 de março de 1990 e demais preceitos de lei a esta semelhante, pelo que fica descaracterizada, por consenso das partes, a condição de bem de família sobre o imóvel objeto desta escritura**, regendo-se a garantia fiduciária pelos termos, condições e obrigações constantes das cláusulas a seguir elencadas: **Parágrafo Primeiro** - Constituída a propriedade fiduciária, com o registro desta escritura no competente Cartório de Registro de Imóveis e a entrega do imóvel aos outorgados compradores fiduciários, dar-se-á o desdobramento da posse do mesmo, tornando-se os outorgados compradores fiduciários possuidores diretos e a outorgante vendedora fiduciária possuidora indireta do imóvel, até a quitação total do saldo devedor

Página 3





confessado na Cláusula Primeira da presente escritura. **Parágrafo Segundo** - Ficam os outorgados compradores fiduciantes, nos termos do artigo 121 do vigente Código Civil Brasileiro, obrigados a apresentar à outorgante vendedora fiduciária, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar desta data, o traslado da presente escritura devidamente registrado no competente Cartório de Registro de Imóveis, para que não fique comprometida a eficácia do presente negócio jurídico, sob pena do total da dívida ser considerado vencido antecipadamente, arcando os outorgados compradores fiduciantes com todas as penalidades previstas nesta escritura. **Cláusula Quarta - Da Inalienabilidade** - O imóvel ora dado em alienação fiduciária é, para os fins desta escritura, inalienável a qualquer título durante todo o prazo em que subsistirem os seus efeitos, salvo por consentimento expresso da credora fiduciária, o que se dará por escrito e em instrumento desta mesma natureza, mantendo as mesmas condições desta escritura, não podendo ser constituído sobre o imóvel objeto desta outros ônus, quer sejam estes reais ou pessoais, sem autorização expressa da credora fiduciária. **Cláusula Quinta - Da Impontualidade** - A impontualidade no pagamento de qualquer das prestações acima referidas importará na cobrança do seu valor reajustado/corrigido até a data do efetivo pagamento, acrescido das seguintes penalidades: **a)** - atualização *pro-rata-die*, no período decorrido entre a data do vencimento e a data do efetivo pagamento, com base no sistema de reajuste e correção ora pactuados, tendo como piso, isto é, não podendo ser inferior, aos índices utilizados para atualização dos saldos dos depósitos em caderneta de poupança; **b)** - juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados sobre o valor da prestação em atraso, já acrescido das atualizações previstas na alínea "a" supra; **c)** - multa permitida por lei ou por decisão judicial, limitada a 2% (dois por cento), calculada sobre o valor da prestação em atraso, já acrescida das atualizações previstas nas alíneas "a" e "b" desta cláusula; **d)** - juros compensatórios anteriormente previstos; **e)** - e honorários de advogado à base de 10% (dez por cento) da importância em atraso, mais despesas extra-judiciais e custas judiciais, se houver. **Cláusula Sexta - Do Inadimplemento** - Em caso de inadimplemento dos outorgados compradores fiduciantes e conseqüente consolidação da propriedade do imóvel objeto desta escritura na pessoa da outorgante vendedora fiduciária, incorrerão os outorgados compradores fiduciantes no pagamento da multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do contrato. **Parágrafo Primeiro** - Na hipótese acima, fica desde já estabelecido que os outorgados compradores fiduciantes pagarão à outorgante vendedora fiduciária, ou a quem vier a sucedê-la, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, o correspondente a 1% (um por cento) do valor a que se refere o parágrafo sexto desta cláusula, acrescido dos encargos e correções estipulados para as prestações contratuais mencionados na Cláusula Segunda desta escritura, por mês de atraso, taxa essa que será computada e exigível desde a data da alienação em público leilão até a data em que a outorgante vendedora fiduciária, ou seus sucessores, vier a ser imitada na posse do imóvel, conforme previsto no artigo 37-A da Lei nº. 9.514, de 20 de novembro de 1997,





20
13/07/2011
EQ

Livro 00294-N Folha 078/088

Protocolo 0017461

Escrevente 0053

TRASLABO

acrescentado pela Lei nº. 10.931, de 02 de agosto de 2004. **Parágrafo Segundo** - Fica desde já convencionado que vencida e não paga qualquer das parcelas de amortização do saldo devedor, terão os outorgados compradores fiduciantes o prazo de carência de 60 (sessenta) dias, a partir do vencimento da parcela em atraso, para quitação do débito, e, caso não o façam, aplicar-se-á o disposto nos artigos 26 e 27, da Lei nº. 9.514, de 20 de novembro de 1997, de modo que será solicitado ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente que notifique os outorgados compradores fiduciantes, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, para satisfazerem, no prazo de 15 (quinze) dias, a prestação vencida e as que vencerem até a data do pagamento, acrescida de juros, correção, tributos, penalidades e demais ônus devidos em razão deste instrumento, inclusive as contribuições condominiais e as despesas de cobrança e intimação, sob pena de se consolidar a propriedade do imóvel objeto do presente instrumento em nome do outorgante vendedora fiduciária, através de registro na matrícula do mesmo, conforme artigo 26, § 7º., da Lei nº. 9.514, de 20 de novembro de 1997, arcando os outorgados compradores fiduciantes com as despesas decorrentes, dentre elas o imposto de transmissão e emolumentos do registro de imóveis.

Parágrafo Terceiro - Na hipótese de estarem, neste ato, os outorgados compradores fiduciantes representados por procurador legalmente constituído, o referido mandatário declara ter conhecimento de que a sua não presença, ou a dos outorgados compradores fiduciantes, nos mencionados leilões caracterizará desinteresse nos procedimentos e trâmites adotados pela outorgante credora fiduciária, sendo que tal ausência não gerará qualquer direito ou óbice aos leilões e aos seus efeitos e ficando o aludido procurador, por força de seu mandato, obrigado a: **a)** - receber, em nome dos outorgados compradores fiduciantes, a intimação de que trata o § 1º. do artigo 26 da Lei nº. 9.524/97, quando resultar infrutífera a tentativa do Registro de Imóveis (ou do Registro de Títulos e Documentos) em intimar os outorgados compradores fiduciantes pessoalmente, bastando para tal fim que o Oficial do Registro de Imóveis certifique não haver logrado a intimação pessoal dos outorgados compradores fiduciantes, por qualquer motivo; **b)** - comunicar imediatamente aos outorgados compradores fiduciantes o recebimento da intimação de que trata a alínea anterior; **c)** - receber, em nome dos outorgados compradores fiduciantes, o Termo de Quitação de que trata o § 6º. do artigo 27 da Lei nº. 9.514/97, sempre que estes pessoalmente não o procurarem junto à outorgante credora fiduciária, no prazo legal em que este deve ser fornecido, ou seja, 5 (cinco) dias; **d)** - receber, em nome dos outorgados compradores fiduciantes, o Termo de Quitação de que trata o § 1º. do artigo 25 da Lei nº. 9.514/97, destinado ao cancelamento da propriedade fiduciária, sempre que estes não o procurarem pessoalmente junto à outorgante credora fiduciária, no prazo legal em que este deve ser fornecido, ou seja 30 (trinta) dias; **e)** - comunicar diretamente à outorgante credora fiduciária, no prazo máximo de 15 (quinze) dias, a sua substituição por outro procurador, sob pena de rescisão deste contrato, acarretando o vencimento antecipado da dívida; **f)** - acompanhar todos os atos





relativos aos leilões, exigidos no artigo 27 da Lei nº. 9.514/97, e manter contato com a outorgante credora fiduciária, a fim de saber quando e onde serão realizados os leilões, ficando esta desobrigada de nova comunicação, intimação ou notificação, judicial ou extrajudicial. **Parágrafo Quarto** - Caso ocorra recusa dos outorgados compradores fiduciantes, ou seu procurador, em dar-se por regularmente intimados, por não aceitação da intimação ou recusa em assinar seu recebimento, fica autorizado ao Oficial do Registro de Imóveis competente, após certificar a não consecução da intimação pessoal, a fazer a intimação via dos editais previstos no § 4º. do artigo 26 da Lei nº. 9.514/97. **Parágrafo Quinto** - Não ocorrendo o pagamento do débito por parte dos outorgados compradores fiduciantes e consolidada a propriedade em nome da outorgante vendedora fiduciária, será o imóvel vendido em público leilão, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data do registro em nome da outorgante vendedora fiduciária, tudo de conformidade com o previsto pelo artigo 27 e seus parágrafos, da Lei nº. 9.514, de 20/11/1997. **Parágrafo Sexto** - Para a hipótese de sua venda em público leilão, em cumprimento ao que dispõe o inciso VI do artigo 24, da Lei nº. 9.514/97, atribui-se para o imóvel o valor equivalente ao preço de venda estipulado na Cláusula Primeira desta escritura, devidamente atualizado e acrescido do percentual de 20% (vinte por cento) e, não se atingindo este valor em primeiro leilão, será o imóvel nos 15 (quinze) dias subseqüentes, novamente leiloado pelo maior lance oferecido, que não poderá ser inferior ao valor da dívida, acrescido das despesas de cobrança, leilão, tributos, aluguel, contribuições condominiais e demais encargos e ônus previstos neste contrato. **Parágrafo Sétimo** - O saldo que exceder ao valor da dívida, observado o disposto pelo parágrafo 4º. do artigo 27 da referida Lei, será restituído aos outorgados compradores fiduciantes no prazo de 5 (cinco) dias contados da venda do imóvel em público leilão. **Parágrafo Oitavo** - Registrado o imóvel em nome da outorgante vendedora fiduciária, e consolidada a propriedade em seu nome, obrigam-se os outorgados compradores fiduciantes a desocupá-lo e entregá-lo imediatamente à sua proprietária, independentemente de prévia notificação, sob pena de propositura de ação, nos moldes do artigo 30, da Lei nº. 9.514/97. **Parágrafo Nono** - *Se após a consolidação da propriedade em nome da outorgante vendedora fiduciária, verificar-se que o imóvel está locado sem a sua expressa concordância, a locação será denunciada com o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação. Se tiver havido a concordância expressa da outorgante vendedora fiduciária quando da assinatura do contrato de locação, a locação será denunciada com o prazo de 90 (noventa) dias, para desocupação, a contar da data da consolidação da propriedade na outorgante vendedora fiduciária.* **Parágrafo Décimo** - Responderão os outorgados compradores fiduciantes pelo pagamento de todos os impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel objeto da alienação fiduciária, cuja posse tenha sido transferida para a outorgante vendedora fiduciária, nos termos do artigo 27 da Lei nº. 9.514/97, alterado pela Lei nº. 10.931, de 02 de agosto de 2004, até a data em que o





outorgante vendedora fiduciária vier a ser imitada na posse. **Parágrafo Décimo Primeiro** - Na hipótese dos compradores não recebem o boleto bancário no endereço indicado, até um dia antes da data de seu vencimento, deverão os mesmos comparecerem no escritório da outorgante vendedora e credora fiduciária, em horário comercial, para retirar a 2ª. (segunda) via do boleto e efetuar o pagamento da respectiva parcela no estabelecimento bancário indicado. Caso o vencimento da parcela recaia em finais de semana ou feriados, deverão os compradores efetuarem a retirada da 2ª. (segunda) via do boleto, no dia útil anterior ao seu vencimento. **Cláusula Sétima - Da Reintegração na Posse do Imóvel** - É assegurada à outorgante vendedora e credora fiduciária, seu cessionário ou sucessores, inclusive ao adquirente do imóvel, por força do público leilão de que tratam os §§ 1º. e 2º. do artigo 27 da Lei nº. 9.514/97, a reintegração na posse do imóvel objeto da alienação fiduciária, que será concedida liminarmente, para desocupação em sessenta dias, desde que comprovada, na forma do disposto no artigo 26 do mesmo diploma, a consolidação da propriedade em nome da outorgante vendedora e credora fiduciária, cessionário, sucessores ou adquirente do referido imóvel. **Cláusula Oitava - Da Devolução de Importâncias** - Ocorrendo a rescisão desta escritura com a obrigação da outorgante vendedora fiduciária de devolver qualquer importância, esta se dará nas condições previstas nesta escritura ou nos termos da Lei nº. 9.514/97, ficando ainda pactuado que do montante a ser devolvido serão descontadas as importâncias correspondentes, a saber: **a)** - a 10% (dez por cento) do valor atualizado da transação, à época da referida rescisão, que correspondem e destinam-se às despesas comerciais de comissão, promoção e publicidade, despesas efetuadas pela outorgante vendedora fiduciária e demais encargos de incorporação do empreendimento imobiliário do qual faz parte o imóvel objeto desta escritura, ficando acordado entre as partes que a retenção desse valor destina-se à cobertura de prejuízos gerados pela rescisão desta escritura em virtude de disposições aqui pactuadas ou previstas em lei e será destinado à outorgante vendedora fiduciária a título de indenização ou lucros cessantes pré-fixados; **b)** - aos impostos predial e territorial urbano (IPTU/ITU) e quaisquer outras taxas, inclusive de condomínio, sejam estas públicas ou privadas, que incidirem sobre o imóvel objeto desta escritura, que são de responsabilidade dos outorgados compradores fiduciários, ficando os mesmos, desde já, obrigados a pagá-los nas épocas próprias, bem como apresentar os comprovantes de pagamento à outorgante vendedora fiduciária, quando solicitado. **Parágrafo Único** - Fica assegurado à outorgante vendedora fiduciária, em caso de rescisão desta escritura, o direito de reter a parcela de devolução, até que se apurem as perdas e danos e lucros cessantes ocorridos no uso do imóvel objeto desta escritura, sendo que uma vez estes apurados, proceder-se-á sua quitação via da importância retida e o saldo excedente será devolvido aos outorgados compradores fiduciários, em caso de rescisão amigável, no mesmo número de parcelas que já tenham sido pagas à





outorgante vendedora fiduciária. **Cláusula Nona - Do Vencimento Antecipado da Dívida** - Fica convencionado, ainda, que a outorgante vendedora fiduciária poderá considerar vencida a dívida confessada, reajustada na forma contratual e acrescida das penalidades previstas, exigindo o seu imediato pagamento, independentemente de qualquer aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial: **a)** - se os outorgados compradores fiduciantes cederem, prometerem ceder, transferirem ou alienarem, a qualquer título, o imóvel objeto do presente instrumento, sem o prévio e expresso consentimento da outorgante vendedora fiduciária; **b)** - se os outorgados compradores fiduciantes, também sem o consentimento prévio e expresso da outorgante vendedora fiduciária, constituírem sobre o imóvel quaisquer ônus reais ou pessoais; **c)** - se contra os outorgados compradores fiduciantes forem movidas ações ou execuções ou decretadas quaisquer medidas judiciais que, de algum modo, afetem o imóvel aqui objetivado; **d)** - se os outorgados compradores fiduciantes deixar de cumprir quaisquer das obrigações previstas nesta escritura, bem como de outras que tenham firmado ou venham a firmar com a outorgante vendedora fiduciária, tendo como objeto o imóvel constante desta escritura; **e)** - se os outorgados compradores fiduciantes forem declarados insolventes; **f)** - se a outorgada compradora fiduciante atrasar o pagamento de quaisquer das prestações, tornará exigível toda a dívida ora confessada, inclusive os encargos desta escritura e de lei. **Cláusula Décima - Da Novação** - Se a outorgante vendedora fiduciária concordar em receber quaisquer das parcelas em atraso, não constituirá dito recebimento em novação ou aditamento desta escritura, nem tampouco renúncia do que prescreve a Lei nº. 9.514/97, ficando certo que as parcelas em atraso serão acrescidas das penalidades pactuadas nesta escritura, além dos demais encargos contratados, que se tornarem exigíveis a partir do vencimento da obrigação, quando começarem a correr os já avençados juros moratórios de 12% (doze) por cento ao ano e demais cominações constantes desta escritura e as de lei e, caso a outorgante vendedora fiduciária recorra aos meios judiciais ou administrativos para receber o que lhe é devido, serão acrescidos os honorários advocatícios de 20% (vinte por cento), calculados sobre o montante da dívida, além da multa contratual calculada nos termos desta escritura, bem como as custas judiciais. **Cláusula Décima Primeira - Da Entrega do Imóvel** - A entrega do imóvel objeto da presente escritura dar-se-á imediatamente após à sua assinatura, ficando condicionada exclusivamente ao prévio registro deste instrumento no Cartório de Registro de Imóveis competente, para sua plena eficácia jurídica, correndo exclusivamente por conta dos outorgados compradores fiduciantes todas as despesas desta escritura, do registro imobiliário e do pagamento do ISTI. **Cláusula Décima Segunda - Do Uso, Empréstimo, Comodato ou Locação do Imóvel** - Os outorgados compradores fiduciantes não poderão emprestar, instituir direito de uso ou habitação, ou dar em comodato o imóvel objeto desta escritura sem prévia e expressa concordância da outorgante vendedora fiduciária, bem como será considerada ineficaz e sem qualquer efeito perante à outorgante vendedora e credora fiduciária ou seus sucessores, a contratação de locação do imóvel alienado





RECEBIM
Vapt-Vupt - Cópia
24
14/04/2011



Livro 00294-N Folha 078/088

Protocolo 0017461

Escrevente 0053

TRASLADO

fiduciariamente, por prazo superior a 1 (um) ano, sem a sua concordância por escrito, conforme prescreve o artigo 37-B, da Lei nº. 9.514/97, acrescentado pela Lei nº. 10.931, de 02 de agosto de 2004. **Cláusula Décima Terceira - Do Direito de Preferência do Inquilino do Imóvel - O direito de preempção de que trata o artigo 32, da Lei nº. 8.245, de 18/10/1991 e seu parágrafo único acrescentado pela Lei nº. 10.931, de 02 de agosto de 2004, não alcançará os casos de constituição de propriedade fiduciária e de perda da propriedade ou venda por quaisquer formas de realização de garantia, inclusive mediante leilão extrajudicial. Cláusula Décima Quarta - Da Cessão de Crédito - A outorgante vendedora fiduciária poderá, a qualquer tempo, ceder seus direitos creditórios objeto da presente alienação fiduciária, dispensada a notificação aos outorgados compradores fiduciantes, conforme artigo 35, da referida Lei nº. 9.514/97. Cláusula Décima Quinta - Da Inalienabilidade, Cessão e Transferência - É vedado aos outorgados compradores fiduciantes vender, ceder, prometer ou transferir, gratuita ou onerosamente ou a qualquer título, os direitos derivados deste negócio jurídico, sem a anuência prévia e por escrito da outorgante vendedora fiduciária, sob pena de vencimento antecipado e compulsório das parcelas então vincendas à época da cessão, da promessa de cessão ou transferência. **Parágrafo Único** - A outorgante vendedora fiduciária não é obrigada a permitir a cessão, a promessa de cessão ou transferência e, se permitir, além de constar o valor atualizado do contrato, o cessionário ou o promitente cessionário avalizará, com renúncia ao benefício de ordem, os títulos de crédito aqui emitidos pelos outorgados compradores e devedores fiduciantes, ou emitirá, a critério de escolha única da outorgante vendedora fiduciária, notas promissórias em substituição às emitidas pelos outorgados compradores e devedores fiduciantes, ficando, os demais, sub-rogados em todas as obrigações e compromissos aqui contraídos e assumidos pelos outorgados compradores fiduciantes. Cláusula Décima Sexta - Dos Direitos Reais de Utilização do Imóvel - Fica assegurada aos outorgados compradores fiduciantes, enquanto adimplentes, todos os direitos reais e a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto desta escritura e da alienação fiduciária. Cláusula Décima Sétima - Do Seguro - Os outorgados compradores fiduciantes, enquanto não houver quitado a dívida ora confessada, pela presente escritura e na melhor forma de direito se obrigam a manter o imóvel segurado, por sua própria conta, em companhia seguradora idônea, contra incêndio e outros danos, tendo como beneficiária a outorgante vendedora fiduciária. Cláusula Décima Oitava - Da Quitação - No prazo de 30 (trinta) dias a contar da data da liquidação da dívida, a outorgante vendedora fiduciária fornecerá o respectivo termo de quitação aos outorgados compradores fiduciantes, à vista do qual o senhor oficial do Registro de Imóveis competente efetuará os registros e averbações necessários ao cancelamento da garantia fiduciária, após o que os outorgados compradores fiduciantes passarão a exercer o domínio pleno do imóvel objeto desta escritura, correndo por sua conta as custas decorrentes do ato. Cláusula Décima Nona - Da Cláusula Compromissória**





JEQUEIM
Vant-Vant - 25
18/07/2011
el



Livro 00294-N Folha 078/088

Protocolo 0017461

Escrevente 0053

TRASLADO

Todas as questões eventualmente deste originadas serão resolvidas, de forma definitiva, via arbitral, na 2ª. Côrte de Conciliação e Arbitragem de Goiânia, Estado de Goiás - 2ª. CCA-GO, situada nesta Capital, à Rua 104 nº. 415, Setor Sul, tudo de acordo com os ditames da Lei de Arbitragem (Lei nº. 9.307/96, de 23 de setembro de 1996), cujo regulamento as partes adotam, declaram conhecer e integrar este instrumento. A outorgante vendedora fiduciária declara, sob responsabilidade civil e penal: que inexistem quaisquer ações reais ou pessoais reipersecutórias que envolvam o imóvel objeto desta escritura, tudo nos termos do artigo 1º., parágrafo 3º., do Decreto nº. 93.240, de 09 de setembro de 1986. Pelos outorgados compradores e devedores fiduciantes me foi dito que aceitam esta escritura em seu inteiro teor, tal qual está redigida; que têm conhecimento da Lei Federal nº. 7.433, de 18 de dezembro de 1985, regulamentada pelo Decreto nº. 93.240, de 09 de setembro de 1986, dispensando, neste ato, a apresentação da Certidão Negativa Municipal; que pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, constituem-se, mútua e reciprocamente, procuradores, até a quitação final da dívida confessada, com todos os poderes necessários para receber citações, intimações, notificações ou interpelações em qualquer procedimento, judicial ou não, que decorra da aplicação deste contrato. Por todas as partes me foi dito, finalmente, que o presente instrumento obriga e vincula não só as partes contratantes como também os seus herdeiros e sucessores a qualquer título. Foram-me exibidas pela outorgante vendedora e credora fiduciária a Certidão Negativa de Débitos nº. 110392010-08001010, com referência exclusiva às contribuições previdenciárias devidas ao Instituto Nacional do Seguro Social (INSS), emitida pela Receita Federal do Brasil, datada de 13 de fevereiro de 2010 e válida até 12 de agosto de 2010, a Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União nº. B06B.A6F8.C509.757E, emitida pela Receita Federal do Brasil, datada de 19 de julho de 2010, válida até 15 de janeiro de 2011, a Certidão Negativa de Débitos expedida pela Secretaria da Receita Estadual sob nº. 4921962, datada de 19 de julho de 2010, validador nº. 5.555.398.958.161 e a Certidão Negativa de Ônus, datada de 21 de julho de 2010, selada com o Selo de Autenticidade nº. 0296B152169, e pelos outorgados compradores e devedores fiduciantes a Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União nº. B450.A7F5.CA72.74A9 e FF0F.884A.B581.270E, emitida em 04/08/2010, válida até 31/01/2011, a Certidão Negativa de Débitos expedida pela Secretaria da Receita Estadual sob nº. 4960416 e 4960388, datada de 04/08/2010, validador nº. 5.555.599.356.541 e 5.555.658.611.557 as quais serão anexadas ao traslado desta. O imposto de transmissão será recolhido em tempo hábil pelos outorgados compradores, cuja guia será anexada ao traslado desta quando da apresentação da mesma no Registro de Imóveis competente, conforme artigo 1.245, do Código Civil Brasileiro e Acórdão do Superior Tribunal de Justiça, Recurso nº. 12.546-0, publicado no Diário Oficial da Justiça da União de 30 de novembro de 1992. Emitida a D.O.I. – Declaração sobre Operações Imobiliárias.

certificação de autenticidade
documento nº. 0017461
Protocolo nº. 2.148
GOIÂNIA
04 ABR 2011
Mônica Lourenço Rodrigues da Cunha
ESCREVENTES
03050642037



pública. Então, pelas partes já nomeadas e qualificadas, me foi dito: **1º)** - que após terem tido conhecimento prévio do texto desta escritura e compreendido o seu sentido e alcance, bem como das disposições da Lei que a regula, têm por justo e contratado celebrarem a presente transação, entendido que este negócio jurídico se regerá pelos itens contratuais sucessivos, mutuamente aceitos e outorgados; **2º)** - e que a eficácia da presente escritura é subordinada à condição do pagamento integral do preço certo e ajustado, sob condição resolutiva expressa, e que a entrega das chaves e a posse do imóvel objeto desta se darão nos moldes da Lei nº. 9.514, de 20 de novembro de 1997, alterada pela Lei nº. 10.931, de 02 de agosto de 2004, em regime de **Alienação Fiduciária**, sendo aceitas expressamente pelas partes as determinações contidas nos referidos diplomas legais, mediante os termos e condições seguintes, em cláusulas que, de comum acordo, estipulam e se obrigam a bem e fielmente observar e cumprir, por si, seus herdeiros e sucessores, tanto quanto contém: **Cláusula Primeira - Da Compra e Venda** - A outorgante vendedora fiduciária, sendo senhora e legítima possuidora, a justo título e absolutamente livre e desembaraçado de quaisquer dúvidas, dívidas e ônus reais, inclusive hipotecas, mesmo legais, do imóvel constante de um terreno para construção urbana, consistente no **Lote 46 (Quarenta e Seis)**, da **Quadra 7 (Sete)**, situado na Rua Presidente Ernesto Geisel, **Residencial Flamingo**, nesta Capital, com a área de 308,44 metros quadrados, medindo 7,04 metros de frente pela Rua Presidente Ernesto Geisel; 12,00 metros de fundos, dividindo com o lote 4; 21,05 metros pelo lado direito, limitando com o lote 47; 26,00 metros pelo lado esquerdo, confrontando com o lote 45; e, 7,50 metros pelo chanfrado; havido a justo título e se acha devidamente matriculado no Cartório de Registro de Imóveis da 1ª. Circunscrição desta Capital sob nº. **R-2**, na matrícula nº. **176.903**, de ordem e cadastrado à Prefeitura Municipal sob nº. **332.363.0650.000-6**, com valor venal para o presente exercício de R\$ 14.682,36 (quatorze mil e seiscentos e oitenta e dois reais e trinta e seis centavos), acha-se contratada com os outorgados compradores fiduciantes, para, por bem desta escritura e na melhor forma de direito, vender-lhes, como de fato vendido tem, o imóvel atrás descrito e caracterizado, pelo preço certo e ajustado de **R\$ 29.221,98 (vinte e nove mil e duzentos e vinte e um reais e noventa e oito centavos)**, sendo a totalidade deste valor o saldo devedor, quantia esta que os outorgados compradores fiduciantes confessam e declaram efetivamente dever à outorgante vendedora fiduciária e que constitui o valor principal da dívida, prometendo e obrigando-se a resgatá-lo através de **34 (trinta e quatro)** prestações mensais e sucessivas, representadas por igual número de Notas Promissórias numeradas, emitidas pelos outorgados compradores fiduciantes, em caráter *pro-solvendo*, nominais à outorgante vendedora fiduciária, no valor inicial de **R\$ 859,47 (oitocentos e cinquenta e nove reais e quarenta e sete centavos)**, vencendo a primeira delas no dia 15 de agosto de 2010 e as demais em igual dia dos meses e anos subseqüentes, prometendo a outorgante vendedora fiduciária por si e seus sucessores fazer boa, firme e valiosa essa venda, obrigando-se em todo tempo, como se obriga a





Livro 00294-N Folha 078/088

Protocolo 0017461

Escrevente 0053

TRASLADO

nos termos da Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal nº. 163, de 23 de dezembro de 1999. DE TUDO DOU FÉ. Assim disseram, me pediram que lhes lavrasse a presente escritura, a qual, feita, lhes sendo lida em voz alta, aceitaram, outorgaram e assinam, dispensando as testemunhas instrumentárias nos termos do artigo 215, da Lei Federal nº. 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), do que dou fé. Eu, (a.), Bel. Célio Gonçalves de Sousa, Escrevente, que a digitei. Eu, (a.), Bel. Francisco José Taveira, Tabelião, que a fiz digitar, subscrevi, dou fé e assino. Emolumentos: R\$379,00; Taxa Judiciária: R\$23,03. Goiânia-GO, 04 de agosto de 2010. Bel. Francisco José Taveira, Tabelião. TRIFOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LIMITADA, LUCIANO REIS GONÇALVES, representante da outorgante. TRIFOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LIMITADA, RUY FRANCISCO REIS GONÇALVES, representante da outorgante. LUCIANO REIS GONÇALVES, procurador do representante. ODILON GONÇALVES DA SILVA, outorgado. NORMA DE OLIVEIRA FREITAS GONÇALVES, outorgada. Nada mais. Traslada em seguida, confere em tudo com o original, ao qual me reporto e dou fé. Eu, Célio Gonçalves de Sousa, Escrevente, que a trasladei, conferi, subscrevo, dou fé e assino em público e raso.

Em Testemunho _____ da Verdade

Goiânia-GO, 04 de agosto de 2010.

Célio Gonçalves de Sousa

Bel. Célio Gonçalves de Sousa
Escrevente



FRANCISCO TAVEIRA
4º REGISTRO CIVIL E TABELIONATO DE NOTAS
Av. Tocantins, 283, Centro, Goiânia - GO
Célio Gonçalves de Sousa
Escrevente

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE GOIÁS - COMARCA DA CAPITAL

Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia

Protocolo: 441.320 - Livro: 1Q - Folha: 113F

Atos Praticados

R3 - 176.903 - Compra e Venda

R4 - 176.903 - Alienação Fiduciária

Em 16/09/2010. O Suboficial

Emolumento/TX.Fisc. - R\$ 401,20

REG. DE IMÓV. DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO

Maria Schlag Durães

Sub-Oficial

