



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
1º REGISTRO CIVIL E TABELIONATO DE NOTAS

MUNICÍPIO E COMARCA DE GOIÂNIA • ESTADO DE GOIÁS

Jânio Rodrigues de Oliveira  
Oficial e Tabelião

Darnan Rodrigues de Oliveira  
Sub-Oficial - Escrevente

Yanez Rodrigues de Oliveira  
Sub-Oficial - Escrevente

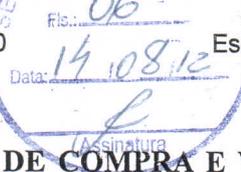
Maria Lucia Rodrigues Di Oliveira  
Sub-Oficial - Escrevente

Rua 7 nº 187 - Centro - C.E.P. 74.023-020 Fone: (062) 3223-3754 Fax: (62) 3223-4388

Livro 00215-N  
TRASLADO

Folha 014/029

Protocolo 0018690



Escrevente 0010

**"ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO E PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, que nestas Notas fazem: LAGO PARTICIPAÇÕES LTDA em favor de ISMAEL ALVES DE ARAUJO, na declarada forma abaixo:**

**S A I B A M** todos quantos esta pública escritura de compra e venda virem que, aos oito dias do mês de maio do ano de dois mil e doze, (08/05/2012), nesta Cidade de Goiânia, Capital do Estado de Goiás, neste SERVIÇO NOTARIAL, perante mim Yanez Rodrigues de Oliveira, Escrevente, compareceram partes entre si justas e contratadas a saber:

**CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS PARTES DESTA INSTRUMENTO**

De um lado, como outorgante vendedora, a pessoa jurídica de direito privado com a denominação social de **LAGO PARTICIPAÇÕES LTDA**, com sede e foro à Avenida T -4, quadra 169-A, lotes 1/2/17/18, nº 1478, Sala 66-A, Edf. Absolut, Setor Bueno, Goiânia - Goiás, devidamente inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica - **CNPJ** sob o número 07.175.295/0001-86, neste ato representada por **IOAV BLANCHE**, brasileiro, casado, arquiteto, portador da Cédula de Identidade Profissional nº 7155/D CREA/GO, RG 1.412.560 SSP/GO e inscrito no C.P.F./M.F. sob o nº 375.176.781-91, residente e domiciliado na Rua Quirinópolis, Quadra T-2, Lote 06, Res. Goiás Alphaville Flamboyant, nesta Capital, de ora avante chamada **VENDEDORA** ou **FIDUCIÁRIA**; do outro lado como outorgados compradores: **ISMAEL ALVES DE ARAUJO**, brasileiro, casado com **ELIDIA MARIA SILVA DE ARAUJO** sob o regime de Comunhão Parcial de Bens, empresário, portador da Cédula de Identidade nº 2.003.270-SSP-GO, expedida em 09/12/1987, inscrito no CPF/MF sob nº 479.005.121-87, residente e domiciliado na Rua Carmem Miranda, quadra 09, lote 12, Residencial Junqueira, Goiânia-GO, aqui chamados **COMPRADOR** ou **FIDUCIANTE** os presentes conhecidos entre si e reconhecidos como os próprios de que trato, por mim, de cuja identidade 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 um imóvel em zona urbana da cidade de Goiânia, Goiás, 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, sendo firmado, portanto, sob os seguintes pressupostos:

a) o crédito adiante constituído, resultante do financiamento concedido pela **VENDEDORA**,





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
1º REGISTRO CIVIL E TABELIONATO DE NOTAS

MUNICÍPIO E COMARCA DE GOIÂNIA • ESTADO DE GOIÁS

Jânio Rodrigues de Oliveira  
Oficial e Tabelião

Darnan Rodrigues de Oliveira  
Sub-Oficial - Escrevente

Yanez Rodrigues de Oliveira  
Sub-Oficial - Escrevente

Maria Lucia Rodrigues Di Oliveira  
Sub-Oficial - Escrevente

Rua 7 nº 187 • Centro • C.E.P. 74.023-020 Fone: (062) 3223-3754 Fax: (62) 3223-4388



Livro 00215-N

Folha 014/029

Protocolo 0018690

Escrevente 0010

TRASLADO

com recursos próprios, ao COMPRADOR, 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 ao COMPRADOR;

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) remuneração do capital financiado às taxas aqui convencionadas; c.3) capitalização dos juros; c.4) contratação, a critério exclusivo do COMPRADOR, de seguros contra os riscos de morte e invalidez permanente e de danos físicos ao imóvel, em nome e por conta do COMPRADOR; c.5) 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 a sustentação do financiamento ora concedido e c.6) 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 COMPRADOR 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 nesta escritura, notadamente os critérios de reajuste e os juros;

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;

III) DÍVIDA, PARA FINS DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL, é o saldo devedor do financiamento, na data do leilão, acrescido dos juros convencionais, das penalidades e dos demais encargos contratuais, conforme adiante pactuam VENDEDORA e COMPRADOR;

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 como disposto nesta escritura;





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
1º REGISTRO CIVIL E TABELIONATO DE NOTAS

MUNICÍPIO E COMARCA DE GOIÂNIA • ESTADO DE GOIÁS

Jânio Rodrigues de Oliveira  
Oficial e Tabelião

Darnan Rodrigues de Oliveira  
Sub-Oficial - Escrevente

Yanez Rodrigues de Oliveira  
Sub-Oficial - Escrevente

Maria Lucia Rodrigues Di Oliveira  
Sub-Oficial - Escrevente

Rua 7 nº 187 - Centro - C.E.P. 74.023-020 Fone: (062) 3223-3754 Fax: (62) 3223-4388



Livro 00215-N

Folha 014/029

Protocolo 0018690

Escrevente 0010

TRASLADO

V) VALOR DO IMÓVEL, para fins de leilão extrajudicial, é aquele que as partes estabelecem neste instrumento, para esse fim, observada sua revisão pelos critérios aqui estabelecidos;

VI) ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA é a contratação da garantia do financiamento, pela qual o **DEVEDOR**, já como proprietários do imóvel objeto do financiamento, alienam em caráter fiduciário esse imóvel à **VENDEDORA**, assegurados ao **DEVEDOR** (1º) a posse direta do mesmo, enquanto estiverem adimplentes, e (2º) o direito de obter a plena propriedade do imóvel se e quando concluírem o pagamento da dívida e encargos (Lei nº 9.514/97, artigos 22, 23, parágrafo único, 24, inciso V, e 25, § 2).

### CLÁUSULA TERCEIRA - IMÓVEL OBJETO DESTA ESCRITURA

A **VENDEDORA** é proprietária e legítima possuidora, a justo título e aquisição legal, do imóvel a seguir descrito e caracterizado:

um lote de terras de número 6 (seis), da quadra 27 (vinte e sete), com a área de 583,61 metros quadrados, sendo 15,000 metros de frente pela Rua Lago 27; D=18,339 metros de fundos com APM 7 ZPA IV; 33,530 metros pelo lado direito com o lote 07; 37,300 metros pelo lado esquerdo com o lote 05, situado no loteamento denominado **CONDOMÍNIO DO LAGO - 2ª ETAPA**, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição local, matriculado sob o número de ordem **172.861**, conforme certidão negativa de ônus emitida pelo mesmo cartório em 03/05/2012, que fica arquivada nestas Notas.

### CLÁUSULA QUARTA - DA COMPRA E VENDA

Pelo presente instrumento e regular forma de direito, a **VENDEDORA** vende ao **COMPRADOR** 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 ao **COMPRADOR**, sem reserva alguma, todo o domínio, posse, 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.

### CLÁUSULA QUINTA - DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

O preço ajustado entre as partes para pagamento do negócio que aqui contratam, corresponde à importância de **R\$136.214,57 (cento e trinta e seis mil, duzentos e quatorze reais e cinquenta e sete centavos)**, por conta de cuja quantia a **VENDEDORA** declara haver recebido **R\$5.705,23 (cinco mil, setecentos e cinco reais e vinte e três centavos.)**, pagos em moeda corrente nacional, pelo que dá ao **COMPRADOR** plena e irrevogável quitação e o restante do preço, isto é, a quantia de **R\$130.509,34 (cento e trinta mil, quinhentos e nove reais e trinta e quatro centavos)**, pagos da forma a seguir:





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
1º REGISTRO CIVIL E TABELIONATO DE NOTAS

MUNICÍPIO E COMARCA DE GOIÂNIA • ESTADO DE GOIÁS

Jânio Rodrigues de Oliveira  
Oficial e Tabelião

Darnan Rodrigues de Oliveira  
Sub-Oficial - Escrevente

Yanez Rodrigues de Oliveira  
Sub-Oficial - Escrevente

Maria Lucia Rodrigues Di Oliveira  
Sub-Oficial - Escrevente

Rua 7 nº 187 - Centro - C.E.P. 74.023-020 Fone: (062) 3223-3754 Fax: (62) 3223-4388



Livro 00215-N

Folha 014/029

Protocolo 0018690

Escrevente 0010

TRASLADO

I- 119 (cento e dezenove) parcelas mensais e sucessivas, no valor de **RS\$1.853,40 (um mil oitocentos e cinquenta e três reais e quarenta centavos)**, cada uma, vencíveis, a primeira no dia **05/05/2012**, e as demais em igual dia dos meses subsequentes, até final liquidação da dívida, todas sujeitas aos reajustes estabelecidos nesta escritura.

Os valores das parcelas (itens I) serão acrescidos mensalmente de juros de 0,95% (zero vírgula noventa e cinco por cento) ao mês, sendo utilizada a Tabela Price para estabelecimento do valor da parcela. Todas as parcelas serão corrigidas pela variação mensal do **IGPM** publicado pela Fundação Getúlio Vargas, de acordo com a variação ocorrida entre o índice do mês anterior ao da assinatura do Contrato de Promessa de Compra e Venda, de **21/03/2012**, e o do mês anterior ao vencimento de cada parcela.

### CLÁUSULA SEXTA - DO FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

Para pagamento de parte do preço do imóvel, o **COMPRADOR** obteve da **VENDEDORA** financiamento da quantia de **RS\$136.214,57 (cento e trinta e seis mil, duzentos e quatorze reais e cinquenta e sete centavos)**, nos termos da Lei 9.514/97, que será por eles pago, na forma, condições e prazo nesta escritura estipulados.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** – O **COMPRADOR** ou **DEVEDOR**, tendo recebido e utilizado o financiamento na aquisição do imóvel objeto do presente instrumento, reconhece dever à **VENDEDORA** ou **CREDORA** a quantia concernente ao financiamento, e se obriga a repor-lhe essa quantia, com os reajustes e com os encargos convencionados, na sua sede ou onde este indicar, inclusive em agências de instituições às quais o crédito venha a ser cedido, mediante pagamentos em prestações mensais e sucessivas, nos valores, nas condições e no prazo especificados nesta escritura.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** – O valor das prestações compreende a quantia destinada à reposição do capital financiado e ao pagamento dos juros remuneratórios e dos demais encargos contratuais e legais.

**PARÁGRAFO TERCEIRO** – A fim de preservar o equilíbrio econômico-financeiro e permitir o cumprimento da condição essencial de reposição integral do valor financiado no prazo pactuado, **COMPRADOR** ou **DEVEDOR** e **VENDEDORA** ou **CREDORA** convencionam, como condição essencial do presente negócio, que o saldo devedor e o valor de cada uma das parcelas serão atualizados monetária e mensalmente, de acordo com os seguintes critérios: **a) Todas as parcelas serão corrigidas pela variação mensal do IGPM publicado pela Fundação Getúlio Vargas, de acordo com a variação ocorrida entre o índice do mês anterior ao da assinatura do Contrato de Promessa de Compra e Venda, de 21/03/2012, e o do mês anterior ao vencimento de cada parcela.**





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
1º REGISTRO CIVIL E TABELIONATO DE NOTAS

MUNICÍPIO E COMARCA DE GOIÂNIA • ESTADO DE GOIÁS

Jânio Rodrigues de Oliveira  
Oficial e Tabelião

Darnan Rodrigues de Oliveira  
Sub-Oficial - Escrevente

Yanez Rodrigues de Oliveira  
Sub-Oficial - Escrevente

Maria Lucia Rodrigues Di Oliveira  
Sub-Oficial - Escrevente

Rua 7 nº 187 • Centro • C.E.P. 74.023-020 Fone: (062) 3223-3754 Fax: (62) 3223-4388



Livro 00215-N

Folha 014/029

Protocolo 0018690

Escrevente 0010

TRASLADO

**PARÁGRAFO QUARTO:** A atualização monetária apurada conforme estabelecido nos parágrafos anteriores será paga mensalmente, contados da data do Contrato, que serão pagas pelo DEVEDOR 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 pagamentos das parcelas se darão por compensação de boletos bancários. O não pagamento dos boletos, 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 SEXTO:** Se até 05 (cinco) dias antes da data do vencimento de qualquer parcela prevista neste instrumento, os **COMPRADORES** não receber o boleto bancário por correio, deverá solicitar no escritório da **VENDEDORA**.

**PARÁGRAFO SÉTIMO:** Sempre que houver reajustes, o saldo devedor e as parcelas em aberto serão, automaticamente reajustados, na mesma proporção, utilizando-se o mesmo índice estabelecido, incorporando-se tal diferença ao saldo devedor e, proporcionalmente, às parcelas em aberto.

**PARÁGRAFO OITAVO:** Em qualquer hipótese, na falta ou impedimento de se utilizar o **IGPM** será utilizado qualquer dos seguintes índices, sucessivamente na ordem em que são enunciados: 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 nos parágrafos desta cláusula.

**PARÁGRAFO NONO:** A **VENDEDORA** ou **CREDORA** informará ao **COMPRADOR** ou **DEVEDOR** a substituição do índice de atualização monetária, observada a metodologia abaixo:

A) - O aviso será encaminhado ao endereço do **COMPRADOR**, como indicado, dispensada sua entrega pessoal sob protocolo.

B) - Terá efeito meramente declaratório e ratificatório, razão pela qual a substituição do índice dar-se-á do fato que lhe deu origem e não a partir da sua comunicação aos **COMPRADORES**.

**PARÁGRAFO DÉCIMO:** Fica convencionado que se houver diplomas legais modificando a atual política econômica de forma a realinhar o preço ou desconsiderar a suspensão da revisão ou do reajuste, ou permitir menor periodicidade, a **VENDEDORA** ou **CREDORA** 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 do **COMPRADOR** ou **DEVEDOR**, objeto desta escritura. Fica também esclarecido que o presente contrato foi firmado pela **CREDORA** na expectativa de que seus custos permanecerão estáveis em relação a moeda, de forma a não romper o equilíbrio entre o preço de venda e o preço de custo do imóvel objeto desta escritura. Sendo assim, as partes, desde já, convencionam, como condição do presente negócio, que, em





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
1º REGISTRO CIVIL E TABELIONATO DE NOTAS

MUNICÍPIO E COMARCA DE GOIÂNIA • ESTADO DE GOIÁS

Jânio Rodrigues de Oliveira  
Oficial e Tabelião

Darnan Rodrigues de Oliveira  
Sub-Oficial - Escrevente

Yanez Rodrigues de Oliveira  
Sub-Oficial - Escrevente

Maria Lucia Rodrigues Di Oliveira  
Sub-Oficial - Escrevente

Rua 7 nº 187 - Centro - C.E.P. 74.023-020 Fone: (062) 3223-3754 Fax: (62) 3223-4388



Livro 00215-N

Folha 014/029

Protocolo 0018690

Escrevente 0010

TRASLADO

**PARÁGRAFO QUARTO:** A atualização monetária apurada conforme estabelecido nos parágrafos anteriores será paga mensalmente, contados da data do Contrato, que serão pagas pelo DEVEDOR 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 pagamentos das parcelas se darão por compensação de boletos bancários. O não pagamento dos boletos, 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 SEXTO:** Se até 05 (cinco) dias antes da data do vencimento de qualquer parcela prevista neste instrumento, os **COMPRADORES** não receber o boleto bancário por correio, deverá solicitar no escritório da **VENDEDORA**.

**PARÁGRAFO SÉTIMO:** Sempre que houver reajustes, o saldo devedor e as parcelas em aberto serão, automaticamente reajustados, na mesma proporção, utilizando-se o mesmo índice estabelecido, incorporando-se tal diferença ao saldo devedor e, proporcionalmente, às parcelas em aberto.

**PARÁGRAFO OITAVO:** Em qualquer hipótese, na falta ou impedimento de se utilizar o **IGPM** será utilizado qualquer dos seguintes índices, sucessivamente na ordem em que são enunciados: 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 nos parágrafos desta cláusula.

**PARÁGRAFO NONO:** A **VENDEDORA** ou **CREDORA** informará ao **COMPRADOR** ou **DEVEDOR** a substituição do índice de atualização monetária, observada a metodologia abaixo:

A) - O aviso será encaminhado ao endereço do **COMPRADOR**, como indicado, dispensada sua entrega pessoal sob protocolo.

B) - Terá efeito meramente declaratório e ratificatório, razão pela qual a substituição do índice dar-se-á do fato que lhe deu origem e não a partir da sua comunicação aos **COMPRADORES**.

**PARÁGRAFO DÉCIMO:** Fica convencionado que se houver diplomas legais modificando a atual política econômica de forma a realinhar o preço ou desconsiderar a suspensão da revisão ou do reajuste, ou permitir menor periodicidade, a **VENDEDORA** ou **CREDORA** 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 do **COMPRADOR** ou **DEVEDOR**, objeto desta escritura. Fica também esclarecido que o presente contrato foi firmado pela **CREDORA** na expectativa de que seus custos permanecerão estáveis em relação a moeda, de forma a não romper o equilíbrio entre o preço de venda e o preço de custo do imóvel objeto desta escritura. Sendo assim, as partes, desde já, convencionam, como condição do presente negócio, que, em





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
1º REGISTRO CIVIL E TABELIONATO DE NOTAS

MUNICÍPIO E COMARCA DE GOIÂNIA • ESTADO DE GOIÁS

Jânio Rodrigues de Oliveira  
Oficial e Tabelião

Darnan Rodrigues de Oliveira  
Sub-Oficial - Escrevente

Yanez Rodrigues de Oliveira  
Sub-Oficial - Escrevente

Maria Lucia Rodrigues Di Oliveira  
Sub-Oficial - Escrevente

Rua 7 nº 187 • Centro • C.E.P. 74.023-020 Fone: (062) 3223-3754 Fax: (62) 3223-4388



Livro 00215-N  
TRASLADO

Folha 014/029

Protocolo 0018690

Escrevente 0010

face do princípio constitucional do respeito ao direito adquirido e ao ato jurídico perfeito, somente se aplicará a esta escritura 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.

**PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMEIRO:** Fica claro que as prestações não serão objeto de qualquer deflação e que tolerância, ainda que reiterada, não implicará na renúncia da cobrança de revisão, dos reajustes e da correção monetária.

**PARAGRAFO DÉCIMO SEGUNDO:** O COMPRADOR ou DEVEDOR não poderá 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.

**PARÁGRAFO DÉCIMO TERCEIRO:** O recibo de pagamento da última parcela vencida não presume quitação anterior, que deverá ser sempre comprovada, quando exigido.

**PARAGRAFO DÉCIMO QUARTO:** Fica esclarecido que a quitação do presente negócio só ocorrerá se não se apurar nenhum saldo credor a favor da **VENDEDORA**, a qualquer título.

### CLÁUSULA SÉTIMA - 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, o **COMPRADOR**, de ora avante chamado **FIDUCIANTE**, aliena à **VENDEDORA**, agora designada **FIDUCIÁRIA**, em caráter fiduciário, o imóvel objeto desta escritura, 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 e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do capital financiado e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário, e permanecerá íntegra até que o **FIDUCIANTE** cumpra integralmente todas as demais obrigações contratuais e legais vinculadas ao presente negócio.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** - O **FIDUCIANTE** concorda e está ciente 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 será transmitida ao novo credor, ficando este sub-rogado em todos os direitos, ações e privilégios, inclusive seguros.

**PARÁGRAFO TERCEIRO** - Mediante o registro do contrato de alienação fiduciária, ora celebrado, estará constituída a propriedade fiduciária em nome da **FIDUCIÁRIA**, e efetiva-se o desdobramento da posse, tomando-se o **FIDUCIANTE** possuidores diretos e aquela possuidora indireta dos imóveis objeto da garantia fiduciária.





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
1º REGISTRO CIVIL E TABELIONATO DE NOTAS

MUNICÍPIO E COMARCA DE GOIÂNIA • ESTADO DE GOIÁS

Jânio Rodrigues de Oliveira  
Oficial e Tabelião

Darnan Rodrigues de Oliveira  
Sub-Oficial - Escrevente

Yanez Rodrigues de Oliveira  
Sub-Oficial - Escrevente

Maria Lucia Rodrigues Di Oliveira  
Sub-Oficial - Escrevente

Rua 7 nº 187 - Centro - C.E.P. 74.023-020 Fone: (062) 3223-3754 Fax: (62) 3223-4388



Livro 00215-N

Folha 014/029

Protocolo 0018690

Escrevente 0010

TRASLADO

**PARÁGRAFO QUARTO** - A posse em que estarão investidos o **FIDUCIANTE** manter-se-á enquanto estes se mantiverem adimplentes, pelo que se obrigam a efetuar manutenções, devidamente comprovadas, conservar e guardar o imóvel, a eles incumbindo pagar pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidem ou venham a incidir sobre o mesmo ou que seja inerente à garantia, tais como contribuições devidas ao condomínio de utilização do condomínio ou a associação que congregue os moradores do conjunto imobiliário respectivo e foro.

**PARÁGRAFO QUINTO** - Se, eventualmente, a **FIDUCIÁRIA** pagar algum dos encargos inerentes aos imóveis ou à garantia, o **FIDUCIANTE** deverá reembolsá-la, dentro de trinta (30) dias, contados do recebimento de sua comunicação, observadas as mesmas penalidades moratórias e conseqüências de eventual inadimplemento.

**PARÁGRAFO SEXTO** - Qualquer acessão ou benfeitorias (úteis, voluptuárias ou necessárias) que o **FIDUCIANTE** deseje efetuar, a suas exclusivas expensas, deverá ser comunicada à **FIDUCIÁRIA**, e esta dar sua expressa anuência, obrigando-se aqueles a obter as licenças administrativas necessárias, a CND-INSS e a averbar no Registro de Imóveis ao qual estiver subordinado o imóvel, o aumento ou diminuição de área construída, sendo que, em qualquer hipótese, integrarão o imóvel e seu valor para fins de realização de leilão extrajudicial.

**PARÁGRAFO SÉTIMO** - O **FIDUCIANTE** poderá transmitir os direitos de que sejam titulares sobre o imóvel, aqui objetivado, desde que haja prévia e expressa anuência da **FIDUCIÁRIA**, e que o adquirente se sub-rogue integralmente em todos os direitos e obrigações previstos neste contrato.

**PARÁGRAFO OITAVO** - No prazo de trinta (30) dias, a contar da data da liquidação da dívida, a **FIDUCIÁRIA** fornecerá o respectivo termo de quitação, que ficará à disposição do **FIDUCIANTE**, mediante simples requerimento deste.

**PARÁGRAFO NONO** - A vista deste termo de quitação, será averbado o cancelamento do registro da propriedade fiduciária, consolidando nos pessoas do **FIDUCIANTE** a plena propriedade do imóvel.

**PARÁGRAFO DÉCIMO - Considerando a alienação fiduciária em garantia:**

**a) - o FIDUCIANTE, por tê-lo alienado fiduciariamente em garantia, não poderá constituir ônus sobre o imóvel, que por tal razão, não será objeto de penhora ou outros gravames;**

**b)- a FIDUCIÁRIA não poderá constituir ônus sobre o imóvel, que, por tal razão, não é penhorável, vinculado exclusivamente ao financiamento objeto desta escritura.**

**PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMEIRO** - Fica a critério exclusivo do **FIDUCIANTE** ou **DEVEDOR** a contratação de seguros contra os riscos de morte e invalidez permanente e de danos físicos ao imóvel.

**CLÁUSULA OITAVA - DA MORA E DO INADIMPLEMENTO**

A mora do DEVEDOR no cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas neste contrato





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
1º REGISTRO CIVIL E TABELIONATO DE NOTAS

MUNICÍPIO E COMARCA DE GOIÂNIA • ESTADO DE GOIÁS

Jânio Rodrigues de Oliveira  
Oficial e Tabelião

Darnan Rodrigues de Oliveira  
Sub-Oficial - Escrevente

Yanez Rodrigues de Oliveira  
Sub-Oficial - Escrevente

Maria Lucia Rodrigues Di Oliveira  
Sub-Oficial - Escrevente

Rua 7 nº 187 • Centro • C.E.P. 74.023-020 Fone: (062) 3223-3754 Fax: (62) 3223-4388



Livro 00215-N

Folha 014/029

Protocolo 0018690

Escrevente 0010

TRASLADO

acarretará a responsabilidade pelo pagamento das seguintes penalidades:

a) atualização monetária, de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculada "pro rata die", observado o critério a seguir:

a. 1) quando o pagamento ocorrer além da data do vencimento da prestação, mas dentro do mês de seu vencimento, o valor da prestação, será atualizado monetariamente, desde o dia de seu vencimento, até o dia de seu efetivo pagamento, mediante incidência diária de 1/30 da última variação percentual disponível, do IGPM (Índice Geral de Preços de Mercado), publicado pela Fundação Getúlio Vargas, e em qualquer hipótese, na falta ou impedimento de se utilizar o IGPM, 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.

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 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 2% (dois por cento) sobre o valor do atraso, atualizado monetariamente;

e) honorários de advogado, na base de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito e acréscimos e despesas extrajudiciais;

f) despesas de publicidade, comissão de leiloeiro, na base de cinco por cento (5%) sobre o valor do débito (principal e acréscimos), na hipótese de alienação do imóvel em leilão público extrajudicial;

**PARÁGRAFO PRIMEIRO - Decorridos noventa (90) dias, contados do vencimento da parcela não paga, estará o FIDUCIANTE constituído em mora e a FIDUCIÁRIA, ou seu cessionário, poderá iniciar o procedimento de intimação e, mesmo que não concretizada, o FIDUCIANTE que pretenderem purgar a mora deverão fazê-lo com o pagamento, além do principal atualizado (prestações vencidas e não pagas e as que se vencerem no curso da intimação), dos juros compensatórios contratados, e acrescido da multa e dos juros de mora, dos demais encargos e despesas judiciais e extrajudiciais, inclusive tributos, contribuições condominiais e associativas, provocadas por seu atraso, e mais honorários de advogado.**

**PARÁGRAFO SEGUNDO - A mora do FIDUCIANTE será ratificada mediante intimação com prazo de quinze (15) dias para sua purgação.**





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
1º REGISTRO CIVIL E TABELIONATO DE NOTAS  
MUNICÍPIO E COMARCA DE GOIÂNIA - ESTADO DE GOIÁS

Jânio Rodrigues de Oliveira  
Oficial e Tabelião

Darnan Rodrigues de Oliveira  
Sub-Oficial - Escrevente

Yanez Rodrigues de Oliveira  
Sub-Oficial - Escrevente

Maria Lucia Rodrigues Di Oliveira  
Sub-Oficial - Escrevente

Rua 7 nº 187 - Centro - C.E.P. 74.023-020 Fone: (062) 3223-3754 Fax: (62) 3223-4388



Livro 00215-N  
TRASLADO

Folha 014/029

Protocolo 0018690

Escrevente 0010

**PARÁGRAFO TERCEIRO** – O simples pagamento do principal, sem atualização monetária e sem os demais acréscimos moratórios, não exonerará o **FIDUCIANTE** da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em mora para todos os efeitos legais e contratuais.

**PARÁGRAFO QUARTO** - O procedimento de intimação obedecerá aos seguintes requisitos:  
a) a intimação será requerida pela **FIDUCIÁRIA**, ou seu cessionário, ao Oficial do Registro de Imóveis, indicando o valor vencido e não pago e penalidades moratórias;

b) a diligência de intimação será realizada pelo oficial do registro de imóveis da circunscrição imobiliária onde se localizar o imóvel, podendo, a critério desse oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Tabelionato de Títulos e Documentos desta cidade, ou do domicílio de quem deva recebê-la ou, ainda, pelo Correio, **com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pelo FIDUCIANTE ou por quem deva receber a intimação;**

c) a intimação será feita pessoalmente ao **FIDUCIANTE**, ou a seu representante legal ou a procurador regularmente constituído, sempre no endereço constante desta escritura, ou outro expressamente indicado pelo **FIDUCIANTE**.

d) se o destinatário da intimação se encontrar em local incerto e não sabido, certificado pelo oficial do registro de imóveis ou pelo de títulos e documentos, competirá ao primeiro 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 nesta cidade;

**PARÁGRAFO QUINTO** - Purgada a mora, concretizada 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 do **FIDUCIANTE**, 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 pelo **FIDUCIANTE** 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 o **FIDUCIANTE** deixar 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 (ISTI), promoverá o registro da consolidação da propriedade em nome da **FIDUCIÁRIA**.

### CLÁUSULA NONA - DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL

O imóvel cuja propriedade, deixando de ser resolúvel, se consolidou em nome da **FIDUCIÁRIA**, por força da mora não purgada e transformada em inadimplemento absoluto, deverá ser por esta alienado a terceiros, com observância dos procedimentos previstos na Lei n.º 9.514, de 1997, como a seguir se explicita:





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
1º REGISTRO CIVIL E TABELIONATO DE NOTAS

MUNICÍPIO E COMARCA DE GOIÂNIA • ESTADO DE GOIÁS

Jânio Rodrigues de Oliveira  
Oficial e Tabelião

Darnan Rodrigues de Oliveira  
Sub-Oficial - Escrevente

Yanez Rodrigues de Oliveira  
Sub-Oficial - Escrevente

Maria Lucia Rodrigues Di Oliveira  
Sub-Oficial - Escrevente

Rua 7 nº 187 - Centro • C.E.P. 74.023-020 Fone: (062) 3223-3754 Fax: (62) 3223-4388



Livro 00215-N  
TRASLADO

Folha 014/029

Protocolo 0018690

Escrevente 0010

- a) a alienação far-se-á sempre por público leilão, extrajudicialmente;
- b) o primeiro público leilão será realizado dentro de 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 dentro de quinze (15) dias, contados da data do primeiro público leilão, devendo o imóvel ser ofertado pelo valor da dívida;
- d) o público leilão (primeiro e segundo) será anunciado mediante edital único com prazo de dez (10) dias, contados da primeira divulgação, publicado por três dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação nesta cidade;
- e) a **FIDUCIÁRIA**, já como seu titular de domínio pleno, e não mais resolúvel, transmitirá o domínio e a posse, indireta ou direta, do imóvel ao licitante vencedor.

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

**a) valor do imóvel, o maior dos dois abaixo:**

a.1) ou o valor da compra e venda, que antecede o financiamento imobiliário e alienação fiduciária em garantia, aqui incluído o valor das benfeitorias necessárias, executadas às expensas dos FIDUCIANTES, obedecidos os demais requisitos previstos neste contrato, sendo aquele e este atualizados monetariamente de acordo com a variação percentual acumulada pelo mesmo índice e periodicidade que atualizam o valor do saldo devedor do financiamento a partir da presente data, ou do efetivo dispêndio (quanto às benfeitorias necessárias) até a da realização do público leilão (primeiro ou segundo);

a.2) ou o valor da dívida, como a seguir definido:

b) valor da dívida é o equivalente à soma das seguintes quantias:

b.1) 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 e despesas abaixo elencadas;

b.2) mensalidades (valores vencidos e não pagos à data do leilão) devidas a associação de moradores ou entidade assemelhada, se o imóvel integrar empreendimento com tal característica;

b.3) despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;

b.4) IPTU e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;

b.5) taxa diária de ocupação, fixada em um décimo percentual (0,1%) sobre o valor do imóvel, atualizado pelo mesmo índice aqui pactuado, e devida desde o primeiro dia subsequente ao pagamento da última parcela do financiamento, até a data do leilão ou da efetiva desocupação, o que primeiramente ocorrer;





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
1º REGISTRO CIVIL E TABELIONATO DE NOTAS  
MUNICÍPIO E COMARCA DE GOIÂNIA • ESTADO DE GOIÁS

Jânio Rodrigues de Oliveira  
Oficial e Tabelião

Daman Rodrigues de Oliveira  
Sub-Oficial - Escrevente

Yanez Rodrigues de Oliveira  
Sub-Oficial - Escrevente

Maria Lucia Rodrigues Di Oliveira  
Sub-Oficial - Escrevente

Rua 7 nº 187 • Centro • C.E.P. 74.023-020 Fone: (062) 3223-3754 Fax: (62) 3223-4388



Livro 00215-N

Folha 014/029

Protocolo 0018690

Escrevente 0010

TRASLADO

b.6) CPMF, ou qualquer outra contribuição social ou tributo com idêntico fato gerador incidente sobre todos os pagamentos efetuados pela FIDUCIÁRIA, em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia ao FIDUCIANTE;

b.7) imposto de transmissão que eventualmente tenha sido pago pela FIDUCIÁRIA, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento do FIDUCIANTE.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** - Se o maior lance oferecido, no primeiro leilão, for inferior ao valor do imóvel, será realizado segundo leilão e, se superior, a FIDUCIÁRIA entregará ao FIDUCIANTE a importância que sobejar, como adiante estipulado.

**PARÁGRAFO TERCEIRO** - No segundo leilão:

- a) será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, conceituado no presente contrato, hipótese em que nos cinco (5) dias subsequentes, ao integral e efetivo recebimento, a FIDUCIÁRIA entregará ao FIDUCIANTE a importância que sobejar, como adiante disciplinado;
- b) poderá ser recusado o maior lance oferecido, desde que inferior ao valor da dívida, como conceituado no presente contrato, caso em que a dívida perante a FIDUCIÁRIA será considerada extinta e exonerado a FIDUCIÁRIA da obrigação de restituição ao FIDUCIANTE de qualquer quantia a que título for;
  - b.1) extinta a dívida, dentro de cinco (5) dias a contar da data da realização do segundo leilão, a FIDUCIÁRIA disponibilizará ao FIDUCIANTE termo de extinção da obrigação;
  - b.2) também será extinta a dívida, se, no segundo leilão, não houver licitante.

**PARÁGRAFO QUARTO** - Se, em primeiro ou segundo leilão, sobejar importância a ser restituída ao FIDUCIANTE, a FIDUCIÁRIA colocará a diferença à sua disposição, considerado nela incluído o valor da indenização das benfeitorias, podendo tal diferença ser depositada em sua conta corrente.

**PARÁGRAFO QUINTO** - A FIDUCIÁRIA manterá, em seu escritório, à disposição do FIDUCIANTE, a correspondente prestação de contas pelo período de doze (12) meses, contados da realização do leilão (primeiro ou segundo).

**PARÁGRAFO SEXTO** - O FIDUCIANTE deverá restituir o imóvel, deixando-o livre e desimpedido de pessoas e coisas, em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, dentro de prazo de trinta (30) dias, contados da data da realização do leilão (primeiro ou segundo), sob pena de pagamento à CREDORA, ou àquele que tiver adquirido o imóvel em leilão, da penalidade diária equivalente a 0,1% (um décimo por cento) sobre o valor do imóvel, como aqui definido nesta escritura, sem prejuízo de sua responsabilidade pelo pagamento:

- a) de todas as mensalidades associativas, foro, água, luz e gás incorridas após a data da realização do público leilão;
- b) de todas as despesas necessárias à reposição do imóvel ao estado em que o recebeu;

**PARÁGRAFO SÉTIMO** - 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,





Darnan Rodrigues de Oliveira  
 Sub-Oficial - Escrevente

Jânio Rodrigues de Oliveira  
 Oficial e Tabelião

Yanez Rodrigues de Oliveira  
 Sub-Oficial - Escrevente

Maria Lucia Rodrigues Di Oliveira  
 Sub-Oficial - Escrevente

Rua 7 nº 187 - Centro - C.E.P. 74.023-020 Fone: (062) 3223-3754 Fax: (62) 3223-4388



Livro 00215-N  
 TRASLADO

Folha 014/029

Protocolo 0018690

Escrevente 0010

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.

**CLÁUSULA DÉCIMA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

A tolerância por qualquer dos contratantes, quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra parte no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** - O disposto no "CAPUT" desta cláusula prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** - A ocorrência de uma ou mais hipóteses, acima referidas, não implicará em precedente, novação ou modificação de quaisquer disposições deste contrato, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse intercorrido.

**PARÁGRAFO TERCEIRO** - As obrigações constituídas por este instrumento são extensivas e obrigatórias aos herdeiros, sucessores e cessionários, promitentes cessionários dos contratantes, ficando, desde já, autorizados todos registros, averbações e cancelamentos que forem necessários perante o Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição Imobiliária desta capital.

**PARÁGRAFO QUARTO** - Os compradores qualificados nesta escritura, 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 contrato, de modo que, realizada a citação ou intimação, na pessoa de qualquer um deles, estará completo o quadro citatório.

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

**PARÁGRAFO SEXTO - O FIDUCIANTE**, neste ato, nomeia e constitui a **FIDUCIÁRIA**, por seus representantes, sua bastante procuradora, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 683 à 686, do Código Civil, podendo a mandatária substabelecer, no todo ou em parte, com ou sem reservas de iguais poderes para si, com poderes especiais e únicos de representação dos outorgantes deste mandato perante o poder público municipal, para ali efetuar o Cadastro Imobiliário, em seus nomes, em decorrência da venda e compra.

**PARÁGRAFO SÉTIMO** - Além dos casos previstos neste contrato e dos contidos na lei, a dívida vencer-se-á automaticamente e antecipadamente também pelos seguintes motivos:  
 a) se as obrigações não forem cumpridas nas épocas próprias e se o **FIDUCIANTE** faltar ao pagamento de qualquer prestação de juros ou de capital, ou de qualquer outra quantia por ele devida em decorrência do presente contrato;





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
1º REGISTRO CIVIL E TABELIONATO DE NOTAS

MUNICÍPIO E COMARCA DE GOIÂNIA • ESTADO DE GOIÁS

Jânio Rodrigues de Oliveira  
Oficial e Tabelião

Darnan Rodrigues de Oliveira  
Sub-Oficial - Escrevente

Yanez Rodrigues de Oliveira  
Sub-Oficial - Escrevente

Maria Lucia Rodrigues Di Oliveira  
Sub-Oficial - Escrevente

Rua 7 nº 187 • Centro • C.E.P. 74.023-020 Fone: (062) 3223-3754 Fax: (62) 3223-4388



Livro 00215-N  
TRASLADO

Folha 014/029

Protocolo 0018690

Escrevente 0010

- b) em caso da falência, concordata, concurso de credores ou insolvência do **FIDUCIANTE**;
- c) se não forem mantidos em dia os pagamentos de todos os tributos, impostos, taxas ou quaisquer outras contribuições, condomínios, contribuições associativas, foro, lançadas ou de responsabilidade do imóvel;
- d) se forem prestadas informações ou declarações falsas neste instrumento;
- e) se ocorrer cessão ou transferência, pelo **FIDUCIANTE**, de seus direitos e obrigações decorrentes deste contrato ou cessão, empréstimo, promessa de venda, alienação do imóvel ou constituição sobre o mesmo de qualquer ônus, seja de que natureza for.
- f) se ocorrer a distribuição de ação desapropriatória.
- g) se o **FIDUCIANTE** não mantiver o imóvel em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, ou realizarem, sem o prévio e expresso consentimento da **FIDUCIÁRIA**, obras de demolição, alteração ou acréscimo, que comprometam a manutenção ou realização da garantia;
- h) se houver infração a qualquer cláusula do presente contrato.

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

**PARÁGRAFO NONO** - Se, no dia de seu recebimento pela **FIDUCIÁRIA**, ajusta e prévia indenização for:

- a) superior ao valor da dívida, tal como definido neste contrato, para fins do leilão extrajudicial, a importância que sobejar será entregue ao **FIDUCIANTE** na forma disciplinada neste contrato;
- b) inferior ao valor da dívida, tal como definido neste contrato, para fins do leilão extrajudicial, a dívida perante a **FIDUCIÁRIA** será considerada extinta e exonerado o **FIDUCIANTE** da obrigação de restituição a este de qualquer quantia a que título for.

**PARÁGRAFO DÉCIMO** - Integra a presente escritura a certidão (expedida há não mais do que trinta dias) de propriedade, negativa de ônus e de alienações, expedida pelo Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição Imobiliária desta capital.

**PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMEIRO** - O **FIDUCIANTE** se obrigam a comunicar à **FIDUCIÁRIA**:

- a) qualquer mudança de seu estado civil, se pessoa física;
- b) qualquer mudança de tipo societário, ou fusão, cisão e incorporação, se pessoa jurídica.
- c) qualquer mudança no endereço de sua residência principal.

**PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO** - Os **FIDUCIANTES** respondem por todas despesas decorrentes da presente compra venda e do financiamento com alienação fiduciária em garantia, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da Municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Tabelionato de Notas e de Registro de Imóveis, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação, que venha a ser cobrado ou criado, mesmo que o pagamento caiba, por lei ou convenção, à **FIDUCIÁRIA**.





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
1º REGISTRO CIVIL E TABELIONATO DE NOTAS  
MUNICÍPIO E COMARCA DE GOIÂNIA • ESTADO DE GOIÁS

Jânio Rodrigues de Oliveira  
Oficial e Tabelião

Darnan Rodrigues de Oliveira  
Sub-Oficial - Escrevente

Yanez Rodrigues de Oliveira  
Sub-Oficial - Escrevente

Maria Lucia Rodrigues Di Oliveira  
Sub-Oficial - Escrevente

Rua 7 nº 187 - Centro - C.E.P. 74.023-020 Fone: (062) 3223-3754 Fax: (62) 3223-4388



Livro 00215-N

Folha 014/029

Protocolo 0018690

Escrevente 0010

TRASLADO

**PARÁGRAFO DÉCIMO TERCEIRO** - O COMPRADOR obriga-se, expressamente, a incluir em eventuais contratos de locação do imóvel, desde que autorizado pela VENDEDORA, na forma deste contrato, cláusula que obrigue o futuro locatário ou usuário a cumprir e fazer cumprir a Convenção de Condomínio.

**PARÁGRAFO DÉCIMO QUARTO** - Obriga-se o COMPRADOR a satisfazer o pagamento das taxas de condomínio.

**PARÁGRAFO DÉCIMO QUINTO** - Até a comercialização da última unidade do condomínio, fica assegurado à VENDEDORA o direito de manter na área comum do condomínio, os corretores que desejar. Referida vendedora poderá transitar pelas partes comuns do condomínio para atender aos candidatos a aquisição das unidades, utilizar todas as coisas e partes de uso comum; e colocar no stand de vendas, em lugar visível à sua escolha, faixas promocionais, placas, anúncios, luminosos ou não, do empreendimento, desde que não prejudiquem ou impeçam o fluxo de pessoas ou de veículos.

**PARÁGRAFO DÉCIMO SEXTO** - Não haverá repercussão jurídica, econômica ou financeira de diferença de até 5% (cinco por cento) para mais ou para menos, apurada com relação às áreas da unidade objeto deste negócio jurídico, nos termos do § único do art. 500 do C. Civil.

### CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DOS FIEIS DEPOSITÁRIOS

Se a VENDEDORA tiver que recorrer aos meios de que dispõe por força desta escritura para haver o seu crédito, poderá, a critério seu, requerer vistoria "REI PERPETUA AD MEMORIAN", para o estabelecimento de responsabilidade quanto á integridade do imóvel e a partir de então nomeará o DEVEDOR, seus herdeiros ou sucessores, por força desta escritura, FIEL DEPOSITÁRIO, nos termos dos Artigos 627 à 629 do Código Civil Brasileiro, até que o imóvel seja desocupado e entregue a quem o tiver arrematado, no primeiro ou segundo leilões, acima previstos.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Para o efeito de indenização ou de restituição de importância que sobejar, resultante da retomada do imóvel, através de leilão realizado na forma das disposições desta escritura, devida ao DEVEDOR proveniente de despesas realizadas por conta própria com a construção de benfeitorias, úteis, necessárias ou voluptuárias, ainda que autorizadas pela VENDEDORA, somente serão levadas em conta e aceitas aquelas que forem comprovadas mediante a apresentação das NOTAS FISCAIS emitidas em seu nome e destinadas à obra, por ocasião dos respectivos serviços e as provenientes com gastos de mão-de-obra, aquelas que tiverem sido oferecidas ao INSTITUTO NACIONAL DA SEGURIDADE SOCIAL (INSS), para o efeito de recolhimento das importâncias devidas a esse órgão.

### CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - AUTORIZAÇÃO PARA PLANTÃO DE VENDAS





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
1º REGISTRO CIVIL E TABELIONATO DE NOTAS  
MUNICÍPIO E COMARCA DE GOIÂNIA • ESTADO DE GOIÁS

Jânio Rodrigues de Oliveira  
Oficial e Tabelião

Darman Rodrigues de Oliveira  
Sub-Oficial - Escrevente

Yanez Rodrigues de Oliveira  
Sub-Oficial - Escrevente

Maria Lucia Rodrigues Di Oliveira  
Sub-Oficial - Escrevente

Rua 7 nº 187 - Centro - C.E.P. 74.023-020 Fone: (062) 3223-3754 Fax: (62) 3223-4388



Livro 00215-N

Folha 014/029

Protocolo 0018690

Escrevente 0010

TRASLADO

O COMPRADOR concorda, desde já, que a vendedora, por si ou por terceiros por ela contratada, mantenha, sem ônus de qualquer espécie, no local do empreendimento, até a venda total de todas unidades designadas por lotes, escritório de vendas ou de outras atividades administrativas, corretores de plantão, faixas e placas de promoção e outras atividades publicitárias, inclusive permitindo a realização de eventos e visitação pública, com livre acesso ao condomínio. Mesmo depois de entregue o empreendimento, a vendedora, ou quem ela indicar, poderá, sem ônus de qualquer espécie, utilizar todas as dependências da área comum, que escolher no empreendimento.

### CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS DECLARAÇÕES DAS PARTES

Pelo **COMPRADOR** me foi dito que: 1) o Imposto Sobre Transmissões Imobiliárias "inter-vivos" - **ISTI**, devido à Prefeitura Municipal de Goiânia, será pago quando da apresentação desta escritura ao Registro de Imóveis sob cuja jurisdição estiver subordinado o objeto desta escritura para as necessárias anotações; 2) na forma do que permite o estabelecido no parágrafo segundo, número V, Inciso III, do artigo primeiro, do Decreto Lei número 93.240 de 09 de setembro de 1986, que regulamenta a Lei número 7.433 de 18 de dezembro de 1985, §2 dispensa§ a apresentação das certidões negativas de tributos municipais que incidem sobre §3o§ §3imóvel§ §3objeto§ desta escritura, assumindo total responsabilidade por tal declaração. 3) foi advertido que a presente Escritura Pública somente terá eficácia após o seu registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente. 4) **DECLARA a VENDEDORA**, sob as penas da lei, que nada deve ao condomínio, nos termos do parágrafo 2º, do art.2, da Lei 7.433, de 18 de dezembro de 1.985.

### CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DOS DOCUMENTOS FISCAIS

Certifico que me foram apresentadas, em nome da **Outorgante Vendedora**, as seguintes certidões de que trata o Decreto nº 93.240/86, que regulamenta a Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1.985: a **Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União**, a **Certidão Negativa de Débito Inscrito em Dívida Ativa da Secretaria da Fazenda do Estado de Goiás**, a **Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros de nº 329162011-08001010**, emitida em 02/12/2011, válida até 30/05/2012, a **Certidão Negativa da Justiça Federal** e a **Certidão Negativa Trabalhista**, as quais serão anexadas ao primeiro traslado desta. Certifico que o imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal sob a inscrição de número 427.074.2039.000-5, exercício de 2012, tendo o valor fiscal de **R\$43.116,72 (quarenta e três mil e cento e dezesseis reais e setenta e dois 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 nº 14.376 de 27/12/02. Pela **Outorgante Vendedora** me foi dito, ainda, sob as penas da lei, que inexistem quaisquer ações reais e pessoais reipersecutórias relativas ao imóvel, objeto desta. Declaro, sob pena de responsabilidade, que será emitido no prazo legal a **DOI - DECLARAÇÃO SOBRE OPERAÇÃO IMOBILIÁRIA**, de que trata a Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal número 056 de 31/05/2001. O foro eleito para dirimir quaisquer questões ou dúvidas resultantes do presente contrato é o da Comarca de . Pelas partes ora contratantes, me foi dito, falando cada qual por sua vez, que aceitam a presente





**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
**1º REGISTRO CIVIL E TABELIONATO DE NOTAS**  
 MUNICÍPIO E COMARCA DE GOIÂNIA • ESTADO DE GOIÁS

Jânio Rodrigues de Oliveira  
 Oficial e Tabelião

Darnan Rodrigues de Oliveira  
 Sub-Oficial - Escrevente

Yanez Rodrigues de Oliveira  
 Sub-Oficial - Escrevente

Maria Lucia Rodrigues Di Oliveira  
 Sub-Oficial - Escrevente

Rua 7 nº 187 • Centro • C.E.P. 74.023-020 Fone: (062) 3223-3754 Fax: (62) 3223-4388



Livro 00215-N

Folha 014/029

Protocolo 0018690

Escrevente 0010

**TRASLADO**

escritura em todos os seus expressos termos, tal qual se acha redigida. Assim o disseram e dou fé. A pedido das partes lavrei a presente escritura pública, que depois de lhes ser lida e achada em tudo conforme outorgaram, aceitam e assinam. Foram dispensadas as testemunhas de acordo com o que permite o Artigo número 215 e seu Parágrafo 5º, da Lei número 10.406, Código Civil Brasileiro. **Emolumentos: R\$2.417,43; Fundesp-PJ: R\$161,16; Taxa Judiciária: R\$107,64.** Eu, (a.), Marli Barbosa Machado, Escriturária que a digitei. Eu, (a.), Yanez Rodrigues de Oliveira, Tabelião Respondente Designado, que conferi, subscrevo, dou fé e assino. **Goiânia-GO, 08 de maio de 2012. (aa.) LAGO PARTICIPAÇÕES LTDA, IOAV BLANCHE, socio-diretor da Outorgante Vendedora. ISMAEL ALVES DE ARAUJO, Outorgado Comprador. Yanez Rodrigues de Oliveira, Tabelião Respondente Designado. Nada mais. Traslada em seguida, confere em tudo com o original, ao qual me reporto e dou fé. Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente, que a trasladei, conferi, subscrevo, dou fé e assino em público e raso.**

Em Testº \_\_\_\_\_ da Verdade

Goiânia-GO, 08 de maio de 2012.

\_\_\_\_\_  
**Maria Lucia Rodrigues Di Oliveira**  
 Escrevente



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**

ESTADO DE GOIÁS - COMARCA DA CAPITAL  
 Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia

Protocolo: 485224 - Livro: 1U - Folha: 28F

**Atos Praticados**

- R1 - 229.908 - Compra e Venda
- R2 - 229.908 - Alienação Fiduciária

Em 11/05/2012 O Suboficial  
 Emol: 1.498,76 Tx.Jud: 9,64  
 FUNDESP: 149,88 Total: 1.658,28

REG. DE IMÓV. DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO  
**Maria Schlag Durães**  
 Sub-Oficial

