

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE GOIÁS - COMARCA DE GOIÂNIA

8º Tabelionato de Notas

TABELIONATO DE NOTAS

Tânia Mara Barcelos Nunes - Tabeliã

8º Tabelionato de Notas

Confere com o original. Dou Fé

Goiânia, 25/10/2012.

TRAS

Livro

Em Teste da Verdade

Perício Oliveira de Souza

Escrevente

02081240230901026001556

consulte este selo em

<https://extrajudicial.tgo.jus.br>

Protocolo 0029433

Escrevente 0020

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO E PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, na declarada forma abaixo:

S A I B A M quantos a presente escritura pública de compra e venda virem, aos três dias do mês de setembro do ano de dois mil e doze, (03/09/2012), no Oitavo Tabelionato de Notas da Capital, situado na Av. Abel Coimbra, Qd. 87, Lt. 11, Cidade Jardim, nesta Cidade de Goiânia, Termo e Comarca de igual nome, Capital do Estado de Goiás, perante mim, Marcus Vinícius Ramos Joaquim, Escrevente Autorizado, compareceram partes entre si justas, avindas e contratadas, a saber: - **CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS PARTES DESTE INSTRUMENTO** - De um lado, como outorgante vendedora, a pessoa jurídica de direito privado com a denominação social de **LAGO PARTICIPAÇÕES LTDA**, pessoa jurídica de Direito Privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº **07.175.295/0001-86**, com sede estabelecida na Av. T4, nº 1478, Qd.169-A, Lts 1/2/17/18, Ed. Absolut - Conjunto 66A, Setor Bueno em Goiânia-GO, representada nos termos da Cláusula Terceira da Sexta Alteração Contratual arquivada na JUCEG sob nº 52101321040 em 14/09/2010, por seu Sócio **IOAV BLANCHE**, brasileiro, casado, arquiteto, portador da Cédula de Identidade Profissional nº **7.155/D-CREA-GO**, portador da Cédula de Identidade nº **1.412.560-SSP-GO** e inscrito no CPF/MF sob nº **375.176.781-91**, residente e domiciliado em Goiânia-GO, de ora avante chamada **VENDEDORA** ou **FIDUCIÁRIA**, do outro lado como outorgados compradores: **EMERSON JOSÉ DOS SANTOS**, filho de **MILTON JOSÉ DOS SANTOS** e **MARIA APARECIDA RAMOS DOS SANTOS**, solteiro, maior e capaz, representante comercial, portador da Cédula de Identidade RG sob nº **355665657-SSP-SP**, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº **03742177699-DETRAN-GO** expedida em 10/04/2007, inscrito no CPF/MF sob nº **013.643.021-01** e **LIGIA MARRA DE FREITAS MADEIRA**, filha de **MARCOS VALERIO MARRA MADEIRA** e **GEANE CARLOS DE FREITAS MADEIRA**, solteira, maior e capaz, Publicitária, portadora da Cédula de Identidade RG sob nº **4.965.624-DGPC-GO**, portadora da Carteira Nacional de Habilitação nº **04460019621-DETRAN-GO** expedida em 08/10/2009, inscrita no CPF/MF sob nº **026.013.771-51**, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Uberaba, Qd 11, Lt 01/09, Ed. Capri, Aptº 1.204, Jardim Ana Lucia, Goiânia-GO, aqui chamados **COMPRADORES** ou **FIDUCIANTES** o presente conhecido entre si e reconhecido como o próprio 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**, com recursos próprios, ao **COMPRADORES**, destina-se, se aquela assim quiser, a negociação no mercado secundário de créditos imobiliários e, para tanto, será cedido a instituição financeira ou companhia securitizadora e lastreará títulos de crédito a serem colocados no mercado; **b)** o financiamento, a compra e venda realizada com os recursos dele resultantes, a cessão do crédito, se vier a ocorrer e sua respectiva securitização, constituem negócios coligados, destinando-se a cessão e a securitização, precipuamente, à captação dos recursos necessários a sustentação do financiamento ora concedido pela **VENDEDORA** ao **COMPRADORES**; **c)** a viabilização jurídica e econômico-financeira da cessão do crédito e sua respectiva securitização decorrerá, se ocorrer, da rigorosa observância das condições contratuais, definidas na citada Lei 9.514/97, a saber: **c.1)** reposição do financiamento no seu valor integral, isto é, incluindo a reposição de eventuais diferenças decorrentes de depreciação monetária ou de custo de captação de recursos no mercado financeiro; **c.2)** remuneração do capital financiado às taxas aqui convencionadas; **c.3)** capitalização dos juros; **c.4)** contratação, a critério exclusivo do **COMPRADORES**, de seguros contra os riscos de morte e invalidez permanente e de danos físicos ao imóvel, em nome e por conta do **COMPRADORES**; **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 **COMPRADORES** reiteram os conceitos aplicáveis aos negócios decorrentes do presente instrumento, a saber: **I) SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS** é a operação pela qual uma companhia emite títulos vinculados a créditos para fins de colocação no mercado; os títulos assim emitidos espelham os créditos a que estão vinculados, com todas as condições em que foram contratados esses créditos 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 **COMPRADORES**; **IV) DESPESAS, PARA FINS DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL**, é a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e das necessárias à realização do público leilão, nestas compreendidas, entre outras, os relativos aos anúncios e à comissão do leiloeiro, de conformidade como disposto nesta escritura; **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 os **DEVEDORES**, já como proprietários do imóvel objeto do financiamento, alienam em caráter fiduciário esse imóvel à **VENDEDORA**, assegurados aos **DEVEDORES** (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

REPÚBLICA AUTENTICAÇÃO RATIVA DO BRASIL
MARCA DE GOIÂNIA
TO DE NOTAS

8º Tabelionato de Notas

(62) 3295-6385 - (62) 3295-6371 - 0009

Confere com o original, Dou Fe

Goiania, 25/10/2012, de NO

Em Teste da Verdade

Parcio Oliveira de Souza de NO

Escrevente de Notas

02081240230901026001557

consulte este selo em

<https://extrajudicial.tgo.jus.br>

TRASLADO

Livro 00321-N

Folha 014/020

Protocolo 0029433

Escrevente 0020

e legítima possuidora, a justo título e aquisição legal, do imóvel a seguir descrito e caracterizado: **lote de terras nº 15 (quinze), da Quadra 19 (dezenove), situado na Rua Lago 21, no loteamento denominado Condomínio do Lago - 2ª Etapa, nesta Capital, com a área de 525,00m², sendo 15,00m de frente pela Rua Lago 21; 15,00m de fundos com o lote 12; 35,00m pelo lado direito com o lote 16; e, 35,00m pelo lado esquerdo com o lote 14.** Havido a outorgante em área maior; Cadastrado na Prefeitura desta Capital sob sob nº 427.082.0063.000-1. devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição local, matriculado sob o número de ordem R2-172.861, conforme certidão negativa de ônus emitida pelo mesmo cartório em 16/10/2008, que fica arquivada nestas Notas.

CLÁUSULA QUARTA - DA COMPRA E VENDA - Pelo presente instrumento e regular forma de direito, a **VENDEDORA** vende aos **COMPRADORES** o imóvel identificado na cláusula anterior, pelo preço e nas condições adiante enunciadas, que estes se obrigam a pagar no prazo e nas condições adiante convencionados, declarando aquela, expressamente, que o imóvel se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, e, sob responsabilidade civil e criminal, que desconhece a existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel ou de outros ônus reais sobre ele incidentes. Por força deste contrato, a **VENDEDORA** cede e transfere aos **COMPRADORES**, sem reserva alguma, todo o domínio, 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\$ 117.429,83 (cento e dezessete mil, quatrocentos e vinte e nove reais e oitenta e três centavos)**, por conta de cuja quantia a **VENDEDORA** declara haver recebido R\$ 10.547,41 (dez mil, quinhentos e quarenta e sete reais e quarenta e um centavos), pagos em moeda corrente nacional, pelo que dá aos **COMPRADORES** plena e irrevogável quitação e o restante do preço, isto é, a quantia de R\$ 106.882,42 (cento e seis mil, oitocentos e oitenta e dois reais e quarenta e dois centavos), pagos da forma a seguir: I- 112 (cento e doze) parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$ 950,91 (novecentos e cinquenta reais e noventa e um centavos), cada uma, vencíveis, a primeira no dia 23/09/2012, 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 24/10/2011, e o do mês anterior ao vencimento de cada parcela. **CLÁUSULA SEXTA - DO FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO** - Para pagamento de parte do preço do imóvel, os **COMPRADORES** obtiveram da **VENDEDORA** financiamento da quantia de R\$ 117.429,83 (cento e dezessete mil, quatrocentos e vinte e nove reais e oitenta e três

Última Página