

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado de Goiás Comarca de Goiânia

3º TABELIONATO DE NOTAS

Rua T-53, QD.G-21, LT. 14, nº 55, Setor Marista - Telefone: (62) 3223-2471

PEDRO LUDOVICO TEIXEIRA NETO

Tabelião



LIVRO: 1000 FOLHAS: 153 / 153 Prot: 015383 1º Traslado - Página 001

Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel com Financiamento Imobiliário e Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária, na declarada forma abaixo:

Saibam quantos esta pública escritura virem que, aos vinte e sete dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e doze (27/02/2012), nesta cidade de Goiânia, Termo e Comarca de igual nome, Capital do Estado de Goiás, em cartório, perante mim, Juliana Côrtes Mendes, Escrevente, compareceram partes entre si, justas 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**, 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 pelo Sr. **Ioav Blachen**, brasileiro, casado, arquiteto, portador da Cédula de Identidade Profissional nº 7155/D CREA/GO, onde consta o RG de nº 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, Residencial Goiás Alphaville Flamboyant, nesta Capital, de ora avante chamada **VENDEDORA** ou **FIDUCIÁRIA**, do outro lado como outorgados compradores, Sr. **André de Paula Ramos**, empresário, portador da carteira nacional de habilitação de nº 01380800987-DE/TRAN/GO, onde consta o RG de nº 3.735.295-DGPC/GO, e inscrito no CPF/MF sob o nº 918.025.981-20, e sua esposa Sra. **Tathiane Borges Carneiro Ramos**, bancária, portadora da cédula de identidade RG. nº 4.033.306-SSP/GO e inscrita no CPF/MF sob o nº 827.407.395-91, ambos brasileiros, casados entre si pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na Rua R-6 quadra R-6, lote 16, número 25, Setor Oeste, nesta Capital; 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, aos **COMPRADORES**, destina-se, se aquela assim quiser, a negociação no mercado secundário de créditos imobiliários e, para tanto, será cedido a instituição financeira ou companhia securitizadora e lastreará títulos de crédito a serem colocados no mercado; b) o financiamento, a compra e venda realizada com os recursos dele resultantes, a cessão do crédito, se vier a ocorrer e sua respectiva securitização, constituem negócios coligados, destinando-se a cessão e a securitização, precipuamente, à captação dos recursos necessários a sustentação do financiamento ora concedido pela **VENDEDORA** aos **COMPRADORES**; c) a viabilização jurídica e econômico-financeira da cessão do crédito e sua respectiva securitização decorrerá, se ocorrer, da rigorosa observância das condições contratuais, definidas na citada Lei 9.514/97, a saber: c.1) reposição do financiamento no seu valor integral, isto é, incluindo a reposição de eventuais diferenças decorrentes de depreciação monetária ou de custo de captação de recursos no mercado



3º Tabelionato de Notas
Goiânia - Goiás
Pedro Ludovico Teixeira Neto
Tabelião

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado de Goiás Comarca de Goiânia

3º TABELIONATO DE NOTAS

Rua T-53, QD.G-21, LT. 14, nº 55, Setor Marista - Telefone: (62) 3223-2471

PEDRO LUDOVICO TEIXEIRA NETO

Tabelião



LIVRO: 1000 FOLHAS: 153 / 154 Prot: 015383 1º Traslado - Página 002

financeiro; c.2) remuneração do capital financiado às taxas aqui convencionadas; c.3) capitalização dos juros; c.4) contratação, a critério exclusivo dos **COMPRADORES**, de seguros contra os riscos de morte e invalidez permanente e de danos físicos ao imóvel, em nome e por conta dos **COMPRADORES**; c.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) **ALIENACÃO 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 e legítima possuidora, a justo título e aquisição legal, do imóvel a seguir descrito e caracterizado: **Lote de terras de número 21 da quadra 21**, com a área de **614,33** metros quadrados, sendo 15,000 metros de frente pela **Rua Lago 19**; 20,104 metros de fundos com Lote 7 e 9; 35,00 metros pelo lado direito com o lote 22; e, 35,00 metros pelo lado esquerdo com o lote 20, 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 de ordem**, conforme certidão negativa de ônus emitida pelo mesmo cartório em 23 de fevereiro de 2012, 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, sob



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

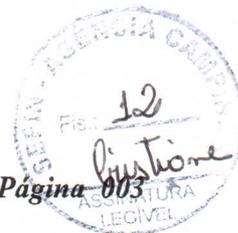
Estado de Goiás Comarca de Goiânia

3º TABELIONATO DE NOTAS

Rua T-53, QD.G-21, LT. 14, nº 55, Setor Marista - Telefone: (62) 3223-2471

PEDRO LUDOVICO TEIXEIRA NETO

Tabelião



LIVRO: 1000 FOLHAS: 153 / 155 Prot: 015383 1º Traslado - Página 003

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\$ 137.387,85 (cento e trinta e sete mil, trezentos e oitenta e sete reais e oitenta e cinco centavos), por conta de cuja quantia a **VENDEDORA** declara haver recebido R\$ 21.685,38 (vinte e um mil, seiscentos e oitenta e cinco reais e trinta e oito 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\$ 115.702,47 (cento e quinze mil, setecentos e dois reais e quarenta e sete centavos), pagos da forma a seguir: **I- 13 (treze) parcelas mensais e sucessivas**, no valor de R\$ 8.900,19 (oito mil, novecentos reais e dezenove centavos), cada uma, vencíveis, a primeira no dia 20/02/2012, 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 fixos. **CLÁUSULA SEXTA - DO FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO** - Para pagamento de parte do preço do imóvel, o **COMPRADOR** obteve da **VENDEDORA** financiamento da quantia de R\$ 137.387,85 (cento e trinta e sete mil, trezentos e oitenta e sete reais e oitenta e cinco 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, 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** - 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 TERCEIRO**: 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 QUARTO**: 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 QUINTO**: 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 SEXTO**: O recibo de pagamento da última parcela vencida não presume quitação anterior, que deverá ser sempre comprovada, quando exigido. **PARAGRAFO SÉTIMO**: 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, os **COMPRADORES**, de ora avante chamado **FIDUCIANTES**, aliena à **VENDEDORA**, agora



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado de Goiás Comarca de Goiânia

3º TABELIONATO DE NOTAS

Rua T-53, QD.G-21, LT. 14, nº 55, Setor Marista - Telefone: (62) 3223-2471

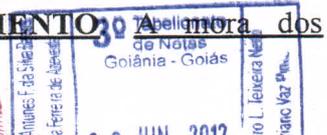
PEDRO LUDOVICO TEIXEIRA NETO

Tabelião



LIVRO: 1000 FOLHAS: 153 / 156 Prot: 015383 1º Traslado - Página 004

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 os **FIDUCIANTES** cumpram integralmente todas as demais obrigações contratuais e legais vinculadas ao presente negócio. **PARÁGRAFO SEGUNDO** - Os **FIDUCIANTES** concordam 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 os **FIDUCIANTES** possuidores diretos e aquela possuidora indireta dos imóveis objeto da garantia fiduciária. **PARÁGRAFO QUARTO** - A posse em que estarão investidos os **FIDUCIANTES** 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, os **FIDUCIANTES** deverão 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 os **FIDUCIANTES** desejem efetuarem, as 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** - Os **FIDUCIANTES** poderão 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 dos **FIDUCIANTES**, 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 dos **FIDUCIANTES** ou **DEVEDORES** 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** - **Abellimora** dos



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado de Goiás Comarca de Goiânia

3º TABELIONATO DE NOTAS

Rua T-53, QD.G-21, LT. 14, nº 55, Setor Marista - Telefone: (62) 3223-2471

PEDRO LUDOVICO TEIXEIRA NETO

Tabelião



LIVRO: 1000 FOLHAS: 153 / 157 Prot: 015383 1º Traslado - Página 005

DEVEDORES no cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas neste contrato 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 os FIDUCIANTES constituídos em mora e a FIDUCIÁRIA, ou seu cessionário, poderá iniciar o procedimento de intimação e, mesmo que não concretizada, os FIDUCIANTES 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 dos FIDUCIANTES será ratificada mediante intimação com prazo de quinze (15) dias para sua purgação. PARÁGRAFO TERCEIRO - O simples pagamento do principal, sem atualização monetária e sem os demais acréscimos moratórios, não exonerará os FIDUCIANTES da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em mora para todos os efeitos legais e contratuais. 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 pelos FIDUCIANTES ou por quem deva receber a intimação; c) a intimação será feita pessoalmente aos FIDUCIANTES, ou a seu representante legal ou a procurador regularmente constituído, sempre no endereço constante desta escritura, ou outro expressamente indicado pelos FIDUCIANTES. d) se o destinatário da intimação se encontrar em local incerto e não**



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado de Goiás Comarca de Goiânia

3º TABELIONATO DE NOTAS

Rua T-53, QD.G-21, LT. 14, nº 55, Setor Marista - Telefone: (62) 3223-2471

PEDRO LUDOVICO TEIXEIRA NETO

Tabelião



LIVRO: 1000 FOLHAS: 153 / 158 Prot: 015383 1º Traslado - Página 006

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 dos FIDUCIANTES, a título de principal, atualização monetária, penalidades moratórias e demais despesas, sendo certo que o reembolso das despesas de cobrança e de intimação será diretamente efetuado pelos FIDUCIANTES ao Oficial em dinheiro ou por intermédio de cheque. PARÁGRAFO SEXTO - Eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pelos FIDUCIANTES juntamente com a primeira ou com a segunda parcela que se vencer após a purgação da mora. PARÁGRAFO SÉTIMO - Na hipótese de os FIDUCIANTES deixarem de purgar a mora no prazo assinalado, o Oficial do Registro de Imóveis certificará esse fato e, à vista da comprovação do pagamento do imposto de transmissão sobre bens imóveis (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: 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



ESTADO DE GOIÁS
18 de Setembro de 2018

3º Tabelionato
de Notas
Goiânia - Goiás

PEDRO LUDOVICO
TEIXEIRA NETO
32

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado de Goiás Comarca de Goiânia

3º TABELIONATO DE NOTAS

Rua T-53, QD.G-21, LT. 14, nº 55, Setor Marista - Telefone: (62) 3223-2471

PEDRO LUDOVICO TEIXEIRA NETO

Tableião



LIVRO: 1000 FOLHAS: 153 / 159 Prot: 015383 1º Traslado - ~~Página~~ 007



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: 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 aos FIDUCIANTES; 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 aos FIDUCIANTES 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 aos FIDUCIANTES 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 aos FIDUCIANTES 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 aos FIDUCIANTES 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 aos FIDUCIANTES, 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 dos FIDUCIANTES, a correspondente prestação de contas pelo período de doze (12) meses, contados da realização do leilão (primeiro ou segundo). **PARÁGRAFO SEXTO** - Os FIDUCIANTES deverão 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, 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



3º Tabelionato de Notas
Goiânia - Goiás

L. Teixeira Neto
o Var. P. M.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

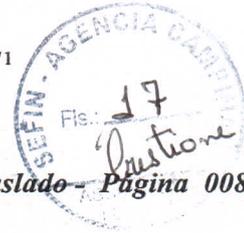
Estado de Goiás Comarca de Goiânia

3º TABELIONATO DE NOTAS

Rua T-53, QD.G-21, LT. 14, nº 55, Setor Marista - Telefone: (62) 3223-2471

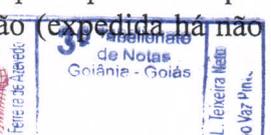
PEDRO LUDOVICO TEIXEIRA NETO

Tableião



LIVRO: 1000 FOLHAS: 153 / 160 Prot: 015383 1º Traslado - Página 008

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** - Os **FIDUCIANTES**, 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 os **FIDUCIANTES** faltarem ao pagamento de qualquer prestação de juros ou de capital, ou de qualquer outra quantia por ele devida em decorrência do presente contrato; b) em caso de falência, concordata, concurso de credores ou insolvência dos **FIDUCIANTES**; 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, pelos **FIDUCIANTES**, 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 os **FIDUCIANTES** não mantiverem 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 aos **FIDUCIANTES** 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 os **FIDUCIANTES** da obrigação de restituição a este de qualquer quantia a que título for. **PARÁGRAFO DÉCIMO** - Integra a presente escritura a certidão (expedida há não





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado de Goiás Comarca de Goiânia

3º TABELIONATO DE NOTAS

Rua T-53, QD.G-21, LT. 14, nº 55, Setor Marista - Telefone: (62) 3223-2471

PEDRO LUDOVICO TEIXEIRA NETO

Tabelião

LIVRO: 1000 FOLHAS: 153/161 Prot: 015383 1º Traslado - **Página 009**



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** - Os **FIDUCIANTES** 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 as 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**. **PARÁGRAFO DÉCIMO TERCEIRO** - Os **COMPRADORES** obrigam-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** - Obrigam-se os **COMPRADORES** 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 os **DEVEDORES**, 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 aos **DEVEDORES** 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**: Os **COMPRADORES** 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,



de Notas
Goiânia - Goiás

15/11/2011
Viz P.m.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado de Goiás Comarca de Goiânia

3º TABELIONATO DE NOTAS

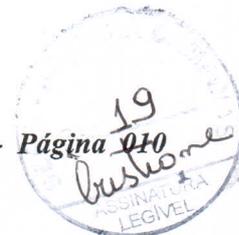
Rua T-53, QD.G-21, LT. 14, nº 55, Setor Marista - Telefone: (62) 3223-2471

PEDRO LUDOVICO TEIXEIRA NETO

Tabelião



LIVRO: 1000 FOLHAS: 153/162 Prot: 015383 1º Traslado - *Página 19* *busione*



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:** Pelos **COMPRADORES** me foi dito que: 1) o Imposto Sobre Transmissões Imobiliárias "inter-vivos" - **ISTL** 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, dispensa a apresentação das certidões negativas de tributos municipais que incidem sobre o imóvel objeto desta escritura, assumindo total responsabilidade por tal declaração. **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 1985. **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DOS DOCUMENTOS FISCAIS:** A **VENDEDORA** apresentou-me os seguintes documentos: a Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida via Internet, às 08:56:16 do dia 27/02/2012, válida até 25/08/2012, Código de controle da certidão: 11AC.6D96.E806.4E06, a Certidão Negativa de Débitos Inscritos em Dívida Ativa do Estado de número 8885033, emitida via Internet em 27 de fevereiro de 2012, válida por 30 dias, a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciária e às de Terceiros Nº 329162011-08001010, emitida via Internet em 02/12/2011, válida até 30/05/2012, e a Certidão Negativa de Ônus, expedida pelo Cartório do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição local, no dia 23 de fevereiro de 2012, as quais serão anexadas ao traslado desta escritura. Foi emitida a Declaração sobre Operação Imobiliária. De tudo dou fé. Assim contratados, me pediram lhes lavrasse a presente escritura, a qual, feita, lhes sendo lida, aceitaram, outorgaram e assinam, do que dou fé. Eu, Juliana Côrtes Mendes, Escrevente, a digitei. Eu, Pedro Ludovico Teixeira Neto, 3º tabelião a fiz digitar, conferi, subscrevi, dou fé e assino.(a) Pedro Ludovico Teixeira Neto. (a.a) Ioav Blanche, André de Paula Ramos, Tathyane Borges Carneiro Ramos. Nada mais. Traslada em seguida. De tudo dou fé. Eu *[Assinatura]* escrevente juramentado, a digitei, conferi, dou fé e assino em público e raso.

Emolumentos : R\$ 2.378,71

Taxa Judiciária: R\$ 107,64

Em testemunho *[Assinatura]* da verdade.

[Assinatura]
Hermes Deodoro de Paula Garcia

Escrevente



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE GOIÁS - COMARCA DA CAPITAL

Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia

Protocolo: 486020 - Livro: 1U - Folha 41V

Atos Praticados

R1 - 230.282 - Compra e Venda

R2 - 230.282 - Alienação Fiduciária

Em 23/05/2012 O Suboficial
Emol: 1.498,76 Tx.Jud: 9,64
FUNDESP: 149,88 Total: 1.658,28

REG.DE IMÓV. DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO
[Assinatura]
Maria Schilag Borges

