



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE GOIÁS - COMARCA DE TRINDADE

1º TABELIONATO DE NOTAS E REGISTRO DE IMÓVEIS

TABELIONATO AUGUSTO COSTA

TABELIÃO *Del. José Augusto D'Alcântara Costa*  
SUBSTITUTO *Del. Sônia Oliveira D'Alcântara Costa*



LIVRO 00463-N  
CÓD. ESC. 0004

FOLHA 023/039  
PROTOCOLO 0022859

Escreventes  
*Soriane Moraes Figueira da Rodrigues*  
*Cerezinha Alves Rodrigues Rocha*  
*Sônia Aparecida Pereira Borges*  
*Ana Flávia Matos Oliveira*  
*Elaine Martins de Aguiar*

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

SAIBAM todos quantos esta escritura de Compra e Venda de Imóvel com Financiamento Imobiliário e Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária, virem que aos nove dias do mês de dezembro do ano de dois mil e onze, (0), nesta cidade de Trindade, Termo e Comarca de igual nome, Estado de Goiás, em Cartório, perante mim, Sônia Aparecida Pereira, 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, conforme conforme Art. 7º da 5ª alteração do Contrato Social devidamente registrado na JUCEG sob o nº 52080689078 em 16/05/2008; de ora avante chamada **VENDEDORA** ou **FIDUCIÁRIA**, do outro lado como outorgados compradores, **JULIO CÉSAR DOS SANTOS**, militar, portador da Cédula de Identidade RG. sob nº 28.903-PM-GO, expedida em 26/01/2011 e inscrito no CPF/MF sob nº 363.190.661-72 e sua esposa **LUCIMAR CARLOS DE ALMEIDA SANTOS**, militar, portadora da Cédula de Identidade RG. sob nº 24.877-PM-GO e inscrita no CPF/MF sob nº 592.168.081-87, ambos brasileiros, casados entre si sob o regime de comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na Rua Francisco Oliveira Lopes, Qd 228, Lt 09, Cidade Jardim, Goiânia-GO, aqui chamados **COMPRADORES** ou **FIDUCIANTES**, os presentes conhecidos entre si e reconhecidos como os próprios de que trato, por mim, de cujas identidades 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:

CONFERE COM ORIGINAL  
Data: 20/10/12  
10876200



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE GOIÁS - COMARCA DE TRINDADE

1º TABELIONATO DE NOTAS E REGISTRO DE IMÓVEIS

TABELIONATO AUGUSTO COSTA

TABELIÃO *Vol. José Augusto D'Alcântara Costa*  
SUBSTITUTO *Diogo Oliveira D'Alcântara Costa*

Escreventes

*Doriane Moraes Figueiredo Rodrigues*  
*Cerezinha Alves Rodrigues Rocha*  
*Sônia Aparecida Pereira Borges*  
*Ana Flávia Matos Oliveira*  
*Elaine Martins de Aguiar*



LIVRO 00463-N

COD. ESC. 0004

FOLHA 023/039  
PROTOCOLO 0022859

a) o crédito adiante constituído, resultante do financiamento concedido pela **VENDEDORA**, com recursos próprios, aos **COMPRADORES**, destinam-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 convenionadas; 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 **COMPRADOR**;



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE GOIÁS – COMARCA DE TRINDADE

1º TABELIONATO DE NOTAS E REGISTRO DE IMÓVEIS

TABELIONATO AUGUSTO COSTA

TABELIÃO José Augusto D'Alcântara Costa  
SUBSTITUTO Sérgio Oliveira D'Alcântara Costa

Escriturantes  
Soriane Moraes Figueiredo Rodrigues  
Cerezinha Alves Rodrigues Rocha  
Sônia Aparecida Pereira Borges  
Ana Flávia Matos Oliveira  
Elaine Martins de Aguiar



LIVRO 00463-N  
CÓD. ESC. 0004

FOLHA 023/039  
PROTOCOLO 0022859

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:

Um lote de terras de número 24, da quadra 19, com a área de 608,99 metros quadrados, sendo D=15,466 metros de frente pela Rua Lago 21; 15,00 metros de fundos com o lote 3; 42,59 metros pelo lado direito com o lote 1; 38,83 metros pelo lado esquerdo com o lote 23, situado no loteamento denominado CONDOMINIO 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 09/12/2011, 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.



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE GOIÁS - COMARCA DE TRINDADE

1º TABELIONATO DE NOTAS E REGISTRO DE IMÓVEIS

TABELIONATO AUGUSTO COSTA

TABELIÃO *Pol. José Augusto D'Alcântara Costa*  
SUBSTITUTO *Diogo Oliveira D'Alcântara Costa*

Escritores

*Doriane Moraes Figueiredo Rodrigues*  
*Cerezinha Alves Rodrigues Rocha*  
*Sônia Aparecida Pereira Borges*  
*Ana Flávia Matos Oliveira*  
*Elaine Martins de Aguiar*



LIVRO 00463-N  
CÓD. ESC. 0004

FOLHA 023/039  
PROTOCOLO 0022859

## 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\$ 136.215,46 (cento e trinta e seis mil, duzentos e quinze reais e quarenta e seis centavos), por conta de cuja quantia a **VENDEDORA** declara haver recebido R\$ 3.851,86 (três mil oitocentos e cinquenta e um reais e oitenta e seis 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\$ 132.363,60 (cento e trinta e dois mil, trezentos e sessenta e três reais e sessenta centavos), pagos da forma a seguir: **I- 120 (cento e vinte) parcelas mensais e sucessivas**, no valor de R\$ 1.103,03 (hum mil e cento e três reais e três centavos), cada uma, vencíveis, a primeira no dia 10/01/2012, 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 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 07/11/2011, 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** obteve da **VENDEDORA** financiamento da quantia de R\$ R\$ 136.215,46 (cento e trinta e seis mil, duzentos e quinze reais e quarenta e seis centavos), nos termos da Lei 9.514/97, que será por eles pago, na forma, condições e prazo nesta escritura estipulados.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** - Os **COMPRADORES** 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, **COMPRADORES** ou **DEVEDORES** 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**