

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: 1015 FOLHAS: 171/171 Prot: 016686 1º Traslado - Página 001

3º Tabelião
SALA 1015 - FOLHAS 171/171
ESTADO DE GOIÁS
COMARCA DE GOIÂNIA

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 dez dias do mês de agosto do ano de dois mil e doze (10/08/2012), nesta cidade de Goiânia, Termo e Comarca de igual nome, Capital do Estado de Goiás, em cartório, perante mim, Ana Paula Araujo, Escrevente, compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber: **CLAUSULA 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 Blanche**, 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, o Sr. **José Conceição de Oliveira Júnior**, engenheiro civil, portador da cédula de identidade profissional nº 11149/D CREA/GO, e inscrito no CPF/MF sob o nº 518.047.001-34, e sua esposa Sra. **Núbia Glenia Guimarães de Oliveira**, professora, portadora da cédula de identidade RG. nº 3783823 SPTC/GO e inscrita no CPF/MF sob o nº 844.719.641-00, ambos brasileiros, casados entre si pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, conforme certidão de casamento apresentada, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Uberaba, quadra 11, lote 20/24, Jardim Ana Lúcia; aqui chamados **COMPRADORES** ou **FIDUCIANTES** os presentes conhecidos entre si e reconhecidos como o 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**, 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

05
171/171

04 SET. 2012
AUTENTICAÇÃO
Confere com o original.

ESTADO DE GOIÁS
Poder Judiciário
Seio de Autenticação
Corregedoria Geral da Justiça
AUTENTICAÇÃO
02040355753

de Notas
Araujo

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

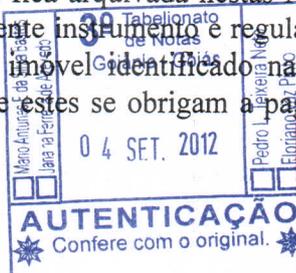
PEDRO LUDOVICO TEIXEIRA NETO

Tabellião



LIVRO: 1015 FOLHAS: 171/172 Prot: 016686 1º Traslado - Página 002

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 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) **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA** é a contratação da garantia do financiamento, pela qual os **DEVEDORES**, já como proprietário do imóvel objeto do financiamento, aliena em caráter fiduciário esse imóvel à **VENDEDORA**, assegurado aos **DEVEDORES** (1º) a posse direta do mesmo, enquanto estiver adimplente, e (2º) o direito de obter a plena propriedade do imóvel se e quando concluir 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 "19" (dezenove), da quadra 19**, com a área de 525,00 metros quadrados, sendo 15,00 metros de frente pela Rua Lago 21; 15,00 metros de fundos com o lote 08; 35,00 metros pelo lado direito com o lote 20; e, 35,00 metros pelo lado pelo lado esquerdo com o lote 18, 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, 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



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: 1015 FOLHAS: 171/180 Prot: 016686 1º Traslado - Página 010

3º Tabelião de Notas Ana Paula Araújo

090212

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: 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: Pelos COMPRADORES 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, 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 1.985.

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 10:41:32 do dia 18/07/2012, válida até 14/01/2013, Código de controle da certidão: 8B0E.6647.A9C2.DBFD, a Certidão Negativa de Débitos Inscritos em Dívida Ativa do Estado de número 9256662, emitida via Internet em 18/07/2012, válida por 30 dias, a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros Nº 000492012-08001295, emitida via Internet em 21/05/2012, válida até 17/11/2012, e a Certidão Negativa de Ônus, expedida pelo Cartório do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição local, 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, Ana Paula Araujo, 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, José Conceição de Oliveira Júnior, Nátia Glenia Guimarães de Oliveira. Nada mais. Traslada em seguida. De tudo dou fé. Eu Ana Paula Araujo escrevente juramentado, a digitei, conferi, dou fé e assino em público e raso. *Emolumentos* : R\$ 2.417,43 *Taxa Judiciária*: R\$ 107,64

Fundesp: R\$ 241,74

Em testemunho Ana Paula Araujo da verdade.

Ana Paula Araujo
Escrevente

3º Tabelionato de Notas Goiânia - Goiás

04 SET. 2012

AUTENTICAÇÃO Confere com o original.

ESTADO DE GOIÁS Poder Judiciário
Seio de Autenticidade
Corregedoria Geral da Justiça
AUTENTICAÇÃO
0306C355761

ESTADO DE GOIÁS Poder Judiciário
Seio de Autenticidade
Corregedoria Geral da Justiça
CERTIDÃO/TRASLADO
0306800081
Escrevente Ana Paula Araújo Goiânia-GO

3º Tabelionato de Notas Ana Paula Araújo