

Escritura Pública de Compra e Venda

S A I B A M todos quantos esta pública escritura virem que, aos vinte e cinco dias do mês de julho do ano dois mil e cinco (**25/07/2005**), nesta cidade de Goiânia, Termo e Comarca do mesmo nome, Capital do Estado de Goiás, em Cartório, perante mim, Aparecido Cesar Mazotti Masson, escrevente, compareceram partes entre si justas e contratadas, a saber: de um lado, como outorgantes vendedores, **LUIZ OTÁVIO DUARTE DE ABREU**, economista, portador da Cédula de Identidade nº **92.684 SSP-GO** e inscrito no CPF/MF sob nº **068.817.931-20** e sua esposa, **MARIA SILVÉRIA ANDRADE DE ABREU**, de prendas do lar, portadora da Cédula de Identidade nº **177.544 SSP-GO** e inscrita no CPF/MF sob nº **032.076.921-68**, ambos brasileiros, casados entre si sob o regime da comunhão universal de bens antes da lei 6515/77, residentes e domiciliados na Avenida T-5 nº 715, apto. 1.600, Setor Bueno, nesta Capital; e, de outro lado, como outorgado comprador, **JORGE KALLUF**, brasileiro, casado com **LAILA ANTÔNIO MADI KALUF** sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6515/77, comerciante, portador da Cédula de Identidade nº **1.583.784 SSP-GO** e inscrito no CPF/MF sob nº **437.680.831-87**, residente e domiciliado na Avenida D nº 4.492, apto. 201, Setor Oeste, nesta Capital; as presentes pessoas conhecidas entre si e reconhecidas como as próprias por mim, escrevente, à vista dos documentos de identidade supracitados, que me foram apresentados no original e examinados atentamente, constatando que nenhum deles apresentava rasuras, borrões ou emendas e em estado perfeito, despidos aparentemente de vícios que os comprometam na sua autenticidade, pelo que porto minha fé pública. Então, pelos outorgantes vendedores me foi dito que sendo senhores e legítimos possuidores, a justo título e absolutamente livre e desembaraçado de quaisquer dúvidas, dívidas e ônus reais, inclusive hipotecas, mesmo legais, do imóvel constante de um terreno para construção urbana, consistente no **Lote 136/134/30**, da **Folha 17**, situado na Rua 85 nº 222 e Rua 94, no **Setor Sul**, nesta Capital, com a área de 1.297,75 metros quadrados, medindo 12,58 metros de frente pela Rua 85; 40,00 metros de fundos, dividindo com o lote 138; 28,55 metros mais 13,58 metros mais 26,00 metros pelo lado direito, limitando com o lote 132 e Rua 94; e, 29,00 metros mais 17,85 metros mais 14,00 metros pelo lado esquerdo, confrontando com os lotes 13, 26 e 28; e respectivo **Centro Comercial** contendo 26 (vinte e seis) lojas, cada uma com uma sobre-loja e um lavabo situado na sobre-loja; 1 (uma) sorveteria contendo térreo, cozinha, lavabo, sacada e hall, dois vestiários (masculino e feminino) e um cômodo para depósito, com área total construída de **1.741,50 metros quadrados**; havido por compra a Prudente Afonso Bernardes Filho, pelo preço de R\$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), em 22/11/1995, conforme Escritura

Pública de Compra e Venda lavrada nas Notas do 5º Tabelionato desta Comarca, no livro nº 592, folhas 049, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição desta Capital sob nº. **R-2**, na matrícula nº. **72.298**, de ordem e cadastrado à Prefeitura Municipal sob nº **201.062.0452.001-0**, acham-se contratados com o outorgado comprador, para, por bem desta escritura e na melhor forma de direito, vender-lhe, como de fato vendido têm, o imóvel atrás descrito e caracterizado, pelo preço certo e ajustado de **R\$1.050.500,00 (um milhão, cinqüenta mil e quinhentos reais)**, do qual **R\$500,00 (quinhentos reais)** são pagos neste ato, a título de sinal de arras, importância essa que os outorgantes vendedores confessam e declaram já haver recebido, em moeda corrente nacional, contada e achada certa, pelo que se dão por pagos e satisfeitos, dando ao comprador plena e geral quitação, para mais nada reclamar em tempo algum, sob que pretexto for e, o restante de **R\$1.050.000,00 (um milhão e cinqüenta mil reais)**, serão pagos da seguinte forma: a) - **R\$100.000,00 (cem mil reais)** estão representados por uma Nota Promissória de igual valor, emitida pelo outorgado comprador, com vencimento previsto para o dia 01 de dezembro de 2005; b) - **R\$250.000,00 (duzentos e cinqüenta mil reais)** estão representados por uma Nota Promissória de igual valor e com vencimento previsto para o dia 01 de fevereiro de 2006, emitida pelo outorgado comprador, cujo resgate poderá ser prorrogado, no todo ou em parte, em até 90 (noventa) dias, incidindo, nessa hipótese, juros compensatórios de 2% (dois por cento) ao mês, capitalizados mensalmente a partir de 01 de fevereiro de 2006; c) - e **R\$700.000,00 (setecentos mil reais)** serão pagos em 20 (vinte) parcelas mensais e consecutivas no valor de R\$35.000,00 (trinta e cinco mil reais) cada uma, representadas por igual número de Notas Promissórias emitidas pelo outorgado comprador, com os mesmos valores e datas de vencimento, vencendo a primeira delas em 01 de março de 2006 e as demais em igual dia dos meses e anos subseqüentes, as quais ficam vinculadas à presente escritura, sujeita à **Cláusula Condicionante e Resolutiva Expressa**, clara e inequívoca, prevista nos artigos 474 e 475, do vigente Código Civil Brasileiro, expressamente instituída e aceita, pela qual ficará de pleno direito desfeita a presente venda, se o outorgado deixar de efetuar o pagamento de quaisquer parcelas, nos dias de seus respectivos vencimentos, perdendo, neste caso, em benefício dos outorgantes vendedores, se estes pedirem a resolução do contrato, o equivalente a 2% (dois) por cento do preço da presente compra e venda mais indenização por perdas e danos que os vendedores sofrerem, mais indenização suplementar se os outorgantes vendedores provarem maior prejuízo, conforme artigo 419 do mesmo Código, voltando o imóvel à propriedade dos mesmos, ficando também convencionado pelas partes, que, em caso de atraso no pagamento de parcela vincenda e os outorgantes vendedores preferirem exigir-lhe o cumprimento, a mesma será acrescida de multa de 2% (dois por cento) e atualizada mensalmente, conforme legislação vigente, pelo **Índice Geral de Preços para o Mercado - IGPM**, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas,

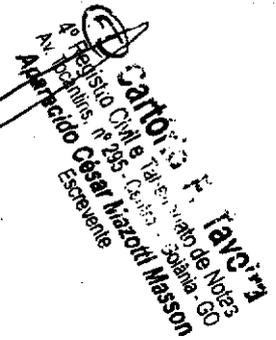
verificado entre o índice do mês anterior ao da assinatura do presente instrumento e o índice do mês anterior ao vencimento de cada parcela, acrescida de juros compensatórios de 1% (um por cento) ao mês, capitalizados mensalmente, ficando desde já estabelecido que as Notas Promissórias devidamente quitadas, apresentadas ao Cartório de Registro de Imóveis competente, servirão como documento hábil para o cancelamento da presente condição, prometendo por si e seus sucessores a fazer boa, firme e valiosa essa venda, obrigando-se em todo tempo, como se obrigam a responder pela evicção de direitos, pondo o outorgado comprador a par e a salvo de quaisquer dúvidas ou contestações futuras e transmitindo na pessoa do mesmo todo o domínio, direito e ação na coisa vendida, desde já, por bem desta escritura, continuando os outorgantes vendedores a possuir o imóvel em nome do outorgado comprador, de acordo com a Cláusula *CONSTITUTUM*, até a data do pagamento da última parcela do preço ajustado, previsto para o dia 01 de outubro de 2007, ocasião em que o outorgado comprador será imitado na posse do imóvel, e declarando, sob responsabilidade civil e penal: que inexistem quaisquer ações reais ou pessoais reipersecutórias que envolvam o imóvel objeto desta escritura, tudo nos termos do art. 1º, parágrafo 3º, do Decreto nº 93.240, de 09-09-1986; e que não são responsáveis diretos por contribuições à Previdência Social, estando, portanto, isentos da apresentação da Certidão Negativa de Débito - CND. Pelo outorgado comprador me foi dito que aceita esta escritura em seu inteiro teor, tal qual está redigida; que têm conhecimento da Lei Federal nº 7.433, de 18/12/1985, regulamentada pelo Decreto nº 93.240, de 09/09/1986, dispensando, neste ato, a apresentação da Certidão Negativa Municipal; e que concorda com que os outorgantes vendedores continuem a possuir o imóvel até a data do pagamento da última parcela do preço ajustado, quando, então, será imitado na posse do mesmo e passará a receber os seus aluguéis e assumirá os direitos e obrigações advindos dos Contratos de Locação em vigor. Foram-me exibidas as Certidões de Quitação para com as Fazendas Públicas Federal e Estadual, as Certidões Negativas do Distribuidor da Justiça Federal e do Distribuidor Judicial desta Comarca, as Certidões Negativas da Justiça do Trabalho, as Certidões Negativas de Protestos e a Certidão Negativa de Ônus, as quais serão anexadas ao traslado desta. O imposto de transmissão será recolhido em tempo hábil, cuja guia será anexada ao traslado desta quando da apresentação da mesma no Registro de Imóveis competente, conforme artigo 1.245, do Código Civil Brasileiro e Acórdão do Superior Tribunal de Justiça, Recurso nº 12.546-0, publicado no Diário Oficial da Justiça da União de 30/11/1992. Emitida a D.O.I. - Declaração sobre Operações Imobiliárias, nos termos da Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal nº 163, de 23/12/1999. DE TUDO DOU FÉ. Assim disseram, me pediram que lhes lavrasse a presente escritura, a qual, feita, lhes sendo lida em voz alta, aceitaram, outorgaram e assinam, dispensando as testemunhas instrumentárias nos termos da Lei nº 6.952, de 06/11/1981, do que dou fé. Eu, (a.), Aparecido Cesar Mazotti Masson,

escrevente, que a digitei. Eu, (a.), Bel. Francisco José Taveira, tabelião, que a digitei, digitar, subscrevi, dou fé e assino. Emolumentos: R\$1.600,00, Taxa Judiciária: R\$186,21. Goiânia-GO, 25 de julho de 2005. (aa.) Bel. Francisco José Taveira, tabelião. LUIZ OTÁVIO DUARTE DE ABREU, outorgante. MARIA SILVÉRIA ANDRADE DE ABREU, outorgante. JORGE KALLUF, outorgado. 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 Testemunho _____ da Verdade

Goiânia-GO, 25 de julho de 2005.

Aparecido Cesar Mazotti Masson
escrevente


Francisco José Taveira
Tabelião
Cartório
de Registro Civil e Tabelião de Notas
Av. Tocantins, nº 295 - Centro - Goiânia - GO
Aparecido Cesar Mazotti Masson
Escrevente