

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA
com financiamento imobiliário e pacto adjeto de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** e outras
avenças jurídicas, nos termos da **Lei n.º 9.514/97**, na declarada forma abaixo:

æData_lav5>, no **CARTÓRIO INDIO ARTIAGA**, 4º Tabelionato de Notas da Comarca de Goiânia, Capital do Estado de Goiás, República Federativa do Brasil, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 02.884.484/0001-04, instalado na Rua 4, nº 515, Edifício Parthenon Center, lojas 2 e 15, no Centro, perante mim, ¿QUALIFICACAO_ESCREVENTE> , Escrevente Autorizado pelo Tabelião, estiveram presentes as partes deste contrato que disseram estar justas e contratadas sobre o que adiante se contém e declara, que se obrigam a observar e a cumprir por si, seus herdeiros ou sucessores, a saber:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS PARTES DESTE INSTRUMENTO

De um lado, como outorgante vendedora, a sociedade de direito privado sob a razão social de **FGR URBANISMO S/A**, atual denominação social da FGR CONSTRUTORA S/A, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ), do Ministério da Fazenda sob o número 02.171.304/0001-47, com sede na Primeira Avenida, quadra 1-B, lote 17, Cidade Empresarial, no Bairro Cidade Vera Cruz, no município de Aparecida de Goiânia, Estado de Goiás, neste ato representada por seus bastantes procuradores, **HILDA MARTINS DE QUEIROZ**, brasileira, solteira, contadora, portadora da Cédula de Identidade nº 1.221.840 SSP/GO e inscrita no C.P.F./M.F. sob o nº 246.296.421-53, domiciliada na Primeira Avenida, quadra 01-B, lotes 16/17, Condomínio Cidade Empresarial, na cidade de Aparecida de Goiânia, Estado de Goiás; e **ADONIRAM GOMES MAGALHAES**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade Profissional nº 38891-D CREA/RJ e inscrito no C.P.F./M.F. sob o nº 596.403.327-04, domiciliado na Primeira Avenida, quadra 01-B, lotes 16/17, Condomínio Cidade Empresarial, na cidade de Aparecida de Goiânia, Estado de Goiás; nos termos do Instrumento Público de Procução lavrado nestas Notas no livro 1909-P, às folhas 060/062 em 31/01/2008, com validade até 31/12/2008, de ora avante chamada **VENDEDORA** ou **FIDUCIÁRIA**, simplesmente; do outro lado, como §2outorgado§ §2comprador§ §2fiduciante§, ¿DESCRICAÇÃO DOS OUTORGANTES> , de ora avante §2chamado§ **§2COMPRADOR§**, ou **§2FIDUCIANTE§**, e ainda na qualidade de INTERVENIENTE ANUENTE a empresa **LUSANE AGROPECUÁRIA LTDA**, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ) sob o número 06.296.626/0001-73, com sede à Avenida Goiás, nº 112, sala 105, Edifício Tropical, nesta capital, neste ato representada por seu sócio, Sr. **LUÍZ SAMPAIO NETO**, brasileiro, agropecuarista, portador da cédula de identidade nº 56.412 SSP/GO e do CPF/MF nº 002.938.491-53, residente e domiciliado nesta cidade, de acordo com o que estabelece o seu Contrato Social devidamente arquivado na Junta Comercial do Estado de Goiás – JUCEG, sob o nº 52202097172 em 02 de junho de 2.004, do qual cópia autêntica ficará arquivada neste Tabelionato, neste ato representado por seus bastantes procuradores **JOSÉ CARLOS SAMPAIO DE CAMPOS MEIRELLES**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da CI n. 60.847 SSP-GO domiciliado nesta cidade, e a empresa **FGR URBANISMO S/A**, acima qualificada e da mesma forma neste ato representada, nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, Assunção de Compromissos, Hipoteca e outras avenças, lavrado nestas notas às folhas 156/175, do livro de número 2.345-N, em 24 de novembro de 2.004; 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 imóvel 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, e demais legislação aplicável, sendo firmado, portanto, sob os seguintes pressupostos:

a) o crédito adiante constituído, resultante do financiamento concedido pela **VENDEDORA**, com recursos próprios, §2ao§ **§2COMPRADOR§**, 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** §2ao§ **§2COMPRADOR§**;

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)** capitalização dos juros; **c.3)** contratação, a critério exclusivo §2do§ **§2COMPRADOR§**, de seguros contra os riscos de morte e invalidez permanente e de danos físicos ao imóvel, em nome e por conta §2do§ **§2COMPRADOR§**; **c.4)** 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 à sustentação do financiamento ora concedido; e, **c.5)** 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 **§2COMPRADOR§** 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 neste instrumento, notadamente os critérios de reajuste;

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, nele incluídos os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, conforme adiante pactuam **VENDEDORA** e **§2COMPRADOR§**;

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 com o disposto neste instrumento;

V) **VALOR DO IMÓVEL**, para fins de leilão extrajudicial, é aquele que as partes estabelecem neste instrumento para este fim, observada sua revisão pelos critérios aqui estabelecidos;

VI) **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA** é um contrato de garantia pelo qual (1º) a propriedade fiduciária e a posse indireta do imóvel permanece com a **VENDEDORA** até que §2o§ **§2DEVEDOR§** §2complete§ o pagamento da dívida, com seus encargos, (2º) §2o§ **§2DEVEDOR§** obtém a propriedade plena e definitiva §3do§ §3imóvel§ ao concluir esses pagamentos, ocasião em que a **VENDEDORA** lhe entregará "termo de quitação", bem como o termo de liberação de regime fiduciário, a ser apresentado ao Serviço de Registro de Imóveis para registro da propriedade em nome §2do§ **§2DEVEDOR§**, e (3º) a posse direta do imóvel financiado permanece com §2o§ **§2DEVEDOR§**, desde que §2este§ §2esteja§ em dia com suas obrigações, estando §2o§ **§2DEVEDOR§** §2sujeito§ a perder essa posse caso se §2torne§ inadimplente, de acordo com o art. 27 da Lei 9.514/97.

CLÁUSULA TERCEIRA - §3DO§ §3IMÓVEL§ OBJETO DESTA ESCRITURA

A **VENDEDORA** é proprietária e legítima possuidora, a justo título e aquisição legal, §3do§ §3imóvel§ a seguir §3descrito§ e §3caracterizado§: ¿DESCRICAÇÃO DO IMÓVEL> Lote de terras de número **00 (000)** Rua 0-00, da quadra **00-0**, com a área de 000,00 metros quadrados, medindo: 00,00 metros de frente pela Rua 0-00; 00,00 metros de fundos com o lote 00; 00,00 metros pelo lado esquerdo com o lote 00; 00,00 metros pelo lado direito com o lote 00, do LOTEAMENTO (PARCELAMENTO) denominado "**JARDINS VALÊNCIA**", nesta Capital, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis da **000000ª** **Circunscrição** local, matriculado sob o número de ordem ¿MATRICULA> **00000000**, conforme Certidão de Registro §3do§ §3imóvel§, emitida pelo mesmo Cartório em ¿DATA DA CNR> 00/00/0000, que ficará arquivada nestas Notas.

CLÁUSULA QUARTA – DA COMPRA E VENDA

Pelo presente instrumento e regular forma de direito, a **VENDEDORA** vende §2ao§ **§2COMPRADOR§** §3o§ §3imóvel§ §3identificado§ na cláusula anterior, pelo preço e nas condições adiante enunciadas, que §2este§ se §2obriga§ a pagar no prazo e nas condições adiante convencionados, declarando aquela, expressamente, que §3o§ §3imóvel§ se §3encontra§ §3livre§ e §3desembaraçado§ de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, e, sob responsabilidade civil e criminal, que desconhece a existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas §3ao§ §3imóvel§ ou de outros ônus reais sobre §3ele§ incidentes.

Por força deste contrato, a **VENDEDORA** cede e transfere §2ao§ **§2COMPRADOR§**, sem reserva alguma, todo o domínio, direitos e ações que até o presente momento exercia sobre §3o§ §3imóvel§, para que §2este§ dele §2use§, §2goze§ e livremente §2disponha§, como §2proprietário§ §2exclusivo§ que §2passa§ 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.

PARÁGRAFO ÚNICO: A imissão na posse do imóvel objeto do presente instrumento dar-se-á somente quando da ocasião do registro desta escritura, junto ao Registro de Imóveis competente e de conformidade com o que está estabelecido no parágrafo terceiro da cláusula sétima desta escritura.

CLÁUSULA QUINTA - DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

O preço ajustado entre as partes corresponde à importância de ¿VALOR_TOTAL> , por conta de cuja importância a **VENDEDORA** declara que o valor de ¿VALOR_RECEBIDO> , será pago como sinal e princípio do negócio em ¿PARCELA_SINAL> , da seguinte forma ¿COLOQUE_A_FORMA_DE_PAGTO_DO_SINAL> , e o restante do preço (parte financiada), isto é, a quantia de ¿VALOR_FINANCIADO> , que será paga em ¿QUAT_PARCELAS> parcelas, mensais e sucessivas, no valor de ¿VALOR_DE_CADA_PARCELA> , cada uma, vencíveis, a primeira no dia ¿VENCIMENTO_DA_1º_PARCELA> , e as demais em igual dia dos meses subsequentes. Todas as parcelas da parte financiada, estão com juros de ¿JUROS> **0,94% ao mês**, ¿INCLUSOS_OU_NAO_?> já inclusos, e ficarão sujeitas ao reajuste mensal pelo **IGPM**, conforme estabelece a Cláusula Sexta, abaixo.

CLÁUSULA SEXTA – DO FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

Para pagamento de parte do preço do imóvel, §2o§ **§2COMPRADOR§** §2obteve§ da **VENDEDORA** financiamento da quantia de ¿VALOR_DO_FINANCIADO> , nos termos da Lei 9.514/97, que será por §2ele§ pago, na forma, condições e prazo nesta escritura estipulados.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - §2O§ **§2DEVEDOR§**, tendo recebido e utilizado o crédito na aquisição §3do§ §3imóvel§ objeto da venda e compra, se §2obriga§ a repor essa quantia à **CREDORA**, com os reajustes e com os encargos convencionados, na sede da **CREDORA** ou onde esta indicar, inclusive em agências de instituições às quais o crédito venha a ser cedido, mediante pagamentos em prestações periódicas e sucessivas, nos valores e respectivos vencimentos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação. Quando efetuados os pagamentos com a utilização de cheques, o valor correspondente somente será considerado satisfeito depois da compensação bancária e efetivo crédito na conta corrente da **CREDORA**.

PARÁGRAFO SEGUNDO - O valor das prestações compreende a quantia destinada à reposição do capital financiado confessado e demais encargos e acréscimos contratuais e legais.

PARÁGRAFO TERCEIRO - A fim de preservar o equilíbrio econômico-financeiro e permitir o cumprimento do pressuposto legal e contratual de reposição integral do valor financiado no prazo pactuado, **§2COMPRADOR§**, ou **§2DEVEDOR§**, e **VENDEDORA**, ou **CREDORA**, convencionam, como condição essencial do presente negócio, que o valor de cada uma das parcelas, e, por conseguinte, de todo o saldo devedor, serão atualizados monetária e mensalmente de acordo com a variação do **IGP-M/FGV** (Índice Geral de Preços de Mercado) publicado pela Fundação Getúlio Vargas, tomando-se como termo inicial do cálculo da atualização monetária a data de ¿MES_E_ANO_REF_DATA_BASE> , e como termo final o da reposição integral do empréstimo.

PARÁGRAFO QUARTO - Após 12 (doze) meses desta data, ou sempre que permitido, independente do momento de concessão da permissão, cotejar-se-ão os valores das parcelas com a variação do índice estabelecido como indexador (**IGPM**) para correção monetária, em igual período. Caso sejam apuradas, as diferenças até então verificadas serão atualizadas pelo mesmo índice, mês a mês, tomando-se por base as datas dos efetivos pagamentos das parcelas, as quais serão pagas §2pelo§ **§2DEVEDOR§** ou a §2ele§ creditadas, conforme tal diferença venha a ser superior ou inferior às quantias efetivamente pagas. Para o presente fim não serão considerados quaisquer encargos moratórios que tenham sido incluídos nas parcelas em virtude de atrasos nos pagamentos.

PARÁGRAFO QUINTO - §2O§ **§2DEVEDOR§**, para todos os fins de direito, §2opta§ pelo pagamento mensal dos encargos decorrentes da atualização monetária acrescidos ao valor da parcela devida por conta do financiamento, conforme disposições anunciadas nos parágrafos anteriores, de tal forma a diluir as possíveis diferenças que venham a ser eventualmente apuradas e levadas a seu débito, para o fim de pagamento, decorrido o prazo de 12 (doze) meses ali mencionado.

PARÁGRAFO SEXTO - Sempre que qualquer pagamento for efetuado por cheque, a dívida só estará quitada após o efetivo pagamento do referido cheque. O não pagamento do cheque, 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 SÉTIMO - A eventual realização de depósitos, ainda que identificados, diretamente em conta corrente da **VENDEDORA** ou da **RECEBEDORA DOS RECURSOS**, não serão considerados hábeis para a quitação dos valores das parcelas devidas em função deste instrumento, ainda que correspondam ao valor integral das parcelas. A eventual realização desses depósitos, em hipótese nenhuma, independente do valor, causarão os efeitos de novação de dívida ou desconstituirão a mora em que o depositante esteja constituído.

PARÁGRAFO OITAVO - Sempre que ocorrerem correções, todas as parcelas, inclusive aquelas vencidas e não pagas, e, por conseguinte, o saldo devedor total, serão automaticamente corrigidos na mesma proporção da diferença apurada, utilizando-se o mesmo índice, incorporando-se tal diferença ao saldo devedor e às parcelas, inclusive as vencidas e não pagas, proporcionalmente.

PARÁGRAFO NONO - Em qualquer hipótese, na falta ou impedimento de se utilizar o **IGP-M/FGV**, 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. Caso persista a falta ou impedimento, aplicar-se-á um índice oficial que se aproxime o máximo possível do pactuado neste instrumento e que permita a viabilização jurídica e econômico-financeira da cessão do crédito e sua respectiva securitização.

PARÁGRAFO DÉCIMO - A **VENDEDORA** ou **CREDORA** informará §2ao§ **§2COMPRADOR§** ou **§2DEVEDOR§** a substituição do índice de atualização monetária, observando-se o seguinte:

I - o aviso será encaminhado ao endereço que §2o§ **§2COMPRADOR§** §2tenha§ indicado no ato da contratação como sendo seu, ou a qualquer outro que, a seu pedido, substitua o anterior, dispensada a entrega pessoal sob protocolo;

II - terá efeito meramente declaratório e ratificatório, razão pela qual a substituição do índice dar-se-á do fato que lhe deu origem e razão, e não a partir da sua comunicação §2ao§ **§2COMPRADOR§**.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMEIRO - Fica convencionado que havendo diplomas legais modificando a atual política econômica, de forma a re-alinhar o preço ou desconsiderar a suspensão da revisão ou do reajuste, ou permitir menor periodicidade de sua aplicação, a **VENDEDORA** poderá adotar de imediato, sem exclusão de tudo o que acima constou, a nova sistemática, com a revisão e reajuste imediatos das obrigações pecuniárias a cargo §2do§ **§2COMPRADOR§**, objeto deste instrumento. Fica também esclarecido que o presente contrato foi firmado pela **VENDEDORA** na expectativa de que seus custos permanecerão estáveis em relação à moeda, de forma a não romper o equilíbrio entre o preço de venda e o preço de custo do imóvel objeto deste instrumento. Sendo assim, as partes, desde já, convencionam, como condição do presente negócio, que, em face do princípio constitucional do respeito ao direito adquirido e ao ato jurídico perfeito, somente se aplicará a este contrato qualquer norma superveniente de congelamento ou deflação, total ou parcial, do saldo devedor e/ou do valor de cada parcela, desde que os valores congelados ou deflacionados não sejam inferiores ao valor do financiamento, respeitando-se inclusive o valor da parcela inicial, inclusive no que tange à apuração de índices negativos de correção das parcelas e do saldo devedor.

PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO - Na hipótese da **VENDEDORA** aceitar temporariamente, por mera liberalidade, o congelamento ou deflação do valor de alguma prestação, tal fato não caracterizará novação, ficando ajustado, como condição do presente negócio, que o saldo devedor continuará sendo atualizado monetariamente e a diferença entre o valor real de cada prestação e o valor de reposição que §2o§ **§2COMPRADOR§** §2tiver§ pago a menor será cobrada pela **VENDEDORA** tão logo se encerre, de modo direto ou indireto, o congelamento ou deflação.

PARÁGRAFO DÉCIMO TERCEIRO - As partes convencionam como condição essencial do presente contrato que, qualquer amortização antecipada, ou quitação voluntária, somente poderá se concretizar desde que cumpridas as seguintes condições:

I - que seja precedida de pré-aviso escrito, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, com indicação precisa da quantia ofertada;

II - a antecipação será feita sobre as últimas parcelas vincendas, atualizadas para a data em que efetivar a antecipação ou liquidação total, levando-se em conta os juros previstos no contrato, ou seja, os juros inclusos nas parcelas vincendas serão abatidos do valor a ser liquidado.

PARÁGRAFO DÉCIMO QUARTO - As antecipações de pagamento não implicarão em novação ou modificação dos critérios de reajustamento ou quanto à maneira de pagamento aqui estipulados.

PARÁGRAFO DÉCIMO QUINTO - §2O§ **§2COMPRADOR§** ou **§2DEVEDOR§** não §2poderá§ 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, e assim sucessivamente, até que todas as parcelas vencidas até aquela data, acrescidas de todos os encargos moratórios aqui previstos, sejam totalmente pagas. Só então, a partir do pagamento de todas as parcelas vencidas, caso tenha restado crédito em favor §2do§ **§2COMPRADOR§** ou **§2DEVEDOR§**, o mesmo será revertido afim de possibilitar a quitação antecipada de parcelas vincendas.

PARÁGRAFO DÉCIMO QUINTO - O recibo de pagamento da última parcela vencida não presume quitação das parcelas vencidas anteriormente, quitação tal que deverá ser sempre comprovada, quando exigido, mediante a apresentação do recibo e quitação específicos de cada parcela.

PARÁGRAFO DÉCIMO SEXTO - Fica esclarecido que a quitação do presente negócio só ocorrerá caso não se apure nenhum saldo credor a favor da **VENDEDORA** ou **CREatora**, 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, §2o§ **§2COMPRADOR§**, de ora avante §2chamado§ **§2FIDUCIANTE§**, §2aliena§ à **VENDEDORA**, agora designada **FIDUCIÁRIA**, em caráter fiduciário, §3o§ §3imóvel§ objeto deste instrumento, 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 §3o§ §3imóvel§ §3identificado§ e §3caracterizado§ nesta escritura e todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidos, vigorando pelo prazo necessário à reposição integral do capital financiado e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário, permanecendo íntegra até que §2o§ **§2FIDUCIANTE§** §2cumpra§ integralmente todas as demais obrigações contratuais e legais vinculadas ao presente negócio.

PARÁGRAFO SEGUNDO - §2º§ **§2FIDUCIANTE§** §2concorda§ e §2está§ §2ciente§ que o crédito da **FIDUCIÁRIA** poderá ser cedido ou transferido, no todo ou em parte, hipótese em que a propriedade fiduciária §3do§ §3imóvel§ objeto da garantia poderá ser transmitida a novo credor, ficando este sub-rogado em todos os direitos, ações e privilégios, inclusive seguros, permanecendo, porém, a **VENDEDORA**, como única responsável pelas obrigações e pelos deveres imputáveis pela legislação pertinente.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Mediante o registro do contrato de alienação fiduciária ora celebrado, estará constituída a propriedade fiduciária em nome da **FIDUCIÁRIA** e efetivar-se-á o desdobramento da posse §3do§ §3imóvel§ aqui §3dado§ em garantia ao financiamento, objeto da garantia fiduciária aqui contratada, tornando-se §2o§ **§2FIDUCIANTE§** §2possuidor§ §2direto§ e a **FIDUCIÁRIA** possuidora indireta §3do§ §3mesmo§.

PARÁGRAFO QUARTO - A posse em que §2estará§ §2investido§ §2o§ **§2FIDUCIANTE§** manter-se-á enquanto §2este§ se §2mantiver§ §2adimplente§, pelo que se §2obriga§ a manter, conservar e guardar §3o§ §3imóvel§, a §3ele§ incumbindo, ainda, pagar pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre §3o§ §3imóvel§, ou que seja inerente à garantia, tais como contribuições devidas à associação que congrega os moradores do conjunto imobiliário, independente de contraprestação direta e se residente no empreendimento. A **FIDUCIÁRIA** reserva-se no direito de, a qualquer tempo, exigir comprovantes de pagamento dos referidos encargos fiscais e/ou tributários, ou quaisquer outras contribuições.

PARÁGRAFO QUINTO - Se, eventualmente, a **FIDUCIÁRIA** pagar algum dos encargos inerentes §3ao§ §3imóvel§ ou à garantia, §2o§ **§2FIDUCIANTE§** §2deverá§ reembolsá-la, no prazo máximo e improrrogável de trinta (30) dias, contados do recebimento de sua comunicação, observadas as mesmas penalidades moratórias e conseqüências de eventual inadimplemento das parcelas do financiamento.

PARÁGRAFO SEXTO - Querendo §2o§ **§2FIDUCIANTE§** §2executar§, às suas expensas, acessões ou benfeitorias (úteis, voluptuárias ou necessárias) §3no§ §3imóvel§, deverão requerer prévia anuência à **FIDUCIÁRIA**, a qual poderá, ou não, expressamente anuir, obrigando-se §2aquele§ a §2obter§ as licenças administrativas necessárias, a CND-INSS e a averbar no Registro de Imóveis ao qual estiver subordinado §3o§ §3imóvel§, inclusive aumento ou diminuição de área construída.

PARÁGRAFO SÉTIMO - §2O§ **§2FIDUCIANTE§** §2poderá§ transmitir os direitos de que §2seja§ §2titular§ sobre §2o§ §3imóvel§ objeto deste instrumento, sendo necessário para tanto prévia e expressa anuência da **FIDUCIÁRIA** e que o adquirente tenha suas condições sócio-econômicas e cadastrais aprovadas pela **FIDUCIÁRIA**, se sub-rogando, o adquirente, integralmente, em todos os direitos e obrigações previstos neste contrato.

PARÁGRAFO OITAVO - No prazo de trinta (30) dias, a contar da data da liquidação e efetiva quitação da dívida, a **FIDUCIÁRIA** emitirá o respectivo termo de quitação, o qual ficará à disposição §2do§ **§2FIDUCIANTE§** na sede da mesma, sob pena de multa, devida a este último, equivalente a 0,5% (zero virgula cinco por cento) ao mês, ou fração, sobre o valor do contrato de financiamento, atualizado monetariamente de acordo com o índice aqui estipulado.

PARÁGRAFO NONO - De posse deste termo de quitação, o mesmo deverá ser levado ao cartório de registro de imóveis competente §2pelo§ **§2FIDUCIANTE§** e averbado o cancelamento do registro da propriedade fiduciária, consolidando, assim, §2na§ §2pessoa§ §2do§ **§2FIDUCIANTE§**, a plena propriedade §3do§ §3imóvel§.

PARÁGRAFO DÉCIMO - Considerando a alienação fiduciária em garantia:

I - §2o§ §2FIDUCIANTE§, em razão de §2ter§ alienado fiduciariamente em garantia §3o§ §3imóvel§ objeto deste instrumento, não §2poderá§ constituir ônus sobre §2o§ §2mesmo§, o qual, por tal razão, não será objeto de penhora ou outros gravames, ainda que judiciais;

II - a FIDUCIÁRIA não poderá constituir ônus sobre §3o§ §3imóvel§ por §3ser§ §3o§ §3mesmo§ não §3penhorável§, estando §3vinculado§ exclusivamente ao financiamento objeto deste instrumento, podendo, porém, livremente dispor dos créditos e recebíveis daí oriundos.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMEIRO - Fica a critério exclusivo §2do§ **§2FIDUCIANTE§** ou **§2DEVEDOR§** a contratação de seguros contra os riscos de morte e invalidez permanente e de danos físicos §3ao§ §3imóvel§.

CLÁUSULA OITAVA - DA MORA E DO INADIMPLEMENTO

A mora §2do§ **§2DEVEDOR§** no cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas neste contrato acarretará a responsabilidade pelo pagamento, acrescido ao valor inadimplido, das seguintes penalidades:

a - atualização monetária, calculada "pro rata die", observado os critérios a seguir:

a.1 - quando o pagamento ocorrer além da data do vencimento da prestação, porém no mesmo mês de vencimento desta, o valor da mesma será atualizado monetariamente, desde o dia de seu vencimento, até o dia de seu efetivo pagamento, mediante incidência diária de 1/30 (um trinta avos) da última variação percentual disponível do índice eleito neste contrato;

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 já 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 conformidade com as disposições legais, incidente sobre o valor do atraso atualizado monetariamente;

d - honorários de advogado, à base de 15% (quinze por cento) sobre o valor do débito, acréscimos e despesas extrajudiciais;

e - despesas de publicidade, comissão de leiloeiro, na hipótese de alienação do imóvel em leilão público extrajudicial.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Após 30 (trinta) dias da data de vencimento da parcela não paga, §2estará§ §2o§ §2FIDUCIANTE§ §2constituído§ em mora, nos termos do caput do artigo 397 do Código Civil Brasileiro, podendo a FIDUCIÁRIA, ou seu cessionário, iniciar o procedimento de intimação e execução da garantia fiduciária, nos termos da Lei nº 9.514/97. Solicitada pela FIDUCIÁRIA a realização da intimação ao cartório competente, ainda que não recebida pelo §2destinatário§, e o início da execução, §2o§ §2FIDUCIANTE§, a fim de purgar a mora, §2deverá§ efetuar o pagamento do valor de toda a parcela devida (prestações vencidas e não pagas e as que vierem a vencer no curso da intimação e da execução), devidamente acrescida de todos os encargos moratórios previstos neste contrato, além de todas as despesas da FIDUCIÁRIA em função do inadimplemento §2do§ §2FIDUCIANTE§, judiciais e extrajudiciais, inclusive tributos, taxas e custas cartoriais, contribuições condominiais e/ou associativas, adicionado aos honorários advocatícios.

PARÁGRAFO SEGUNDO - A mora §2do§ §2FIDUCIANTE§ 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 o(a.s) FIDUCIANTE(S) 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 as penalidades moratórias aqui previstas;

b) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial do registro de imóveis da circunscrição imobiliária onde se localizar §3o§ §3imóvel§, podendo, a critério deste Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Tabelionato de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la ou, ainda, pelo Correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente §2pelo§ §2FIDUCIANTE§ ou por quem deva receber a intimação (seu representante legal ou procurador regularmente constituído);

c) a intimação será feita pessoalmente §2ao§ §2FIDUCIANTE§, ou a seu representante legal ou a procurador regularmente constituído, sempre no endereço constante deste instrumento, ou noutro expressamente indicado §2pelo§ §2FIDUCIANTE§;

d) se §2o§ §2destinatário§ da intimação se §2encontrar§ em local incerto e não sabido, ou se recusar a dar recibo ou se furtar ao recebimento, tal atitude será certificada pelo oficial do registro de imóveis ou pelo de títulos e documentos, competindo ao primeiro (oficial do registro de imóveis) 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 local ou noutra de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária:

PARÁGRAFO QUINTO - Purgada a mora, 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 §2do§ §2FIDUCIANTE§, 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 §2pelo§ §2FIDUCIANTE§ 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 §2pelo§ §2FIDUCIANTE§ juntamente com a primeira ou com a segunda parcela que se vencer após a purgação da mora.

PARÁGRAFO SÉTIMO - Na hipótese de §2o§ §2FIDUCIANTE§ §2deixar§ 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 (ITBI), promoverá o registro da consolidação da propriedade em nome da **FIDUCIÁRIA**.

PARÁGRAFO OITAVO - Nos termos do parágrafo 8º (oitavo), do artigo 26 da Lei nº 9.514 de 1.997, incluído nesta pela Lei nº 10.931 de 2004, §2o§ §2FIDUCIANTE§ §2pode§ com a anuência da **FIDUCIÁRIA**, dar seu direito eventual ao imóvel em pagamento da dívida, dispensados os procedimentos previstos no artigo 27 da Lei nº 9.514 de 1.997.

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 em até 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 em até quinze (15) dias, contados da data do primeiro público leilão, devendo o imóvel ser ofertado pelo valor da dívida adicionado das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, conforme §2º (parágrafo segundo), do artigo 27 da Lei nº 9.514 de 1.997;
- d) os públicos leilões, tanto o primeiro quanto o segundo, serão anunciados nos mesmos editais, publicados por três dias consecutivos, ao menos, em um dos jornais de maior circulação local ou noutra de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária, indicando prazo de dez (10) dias, contados da primeira publicação, para a realização do primeiro público leilão, e, não havendo arrematação neste, consignando a data de realização do segundo público leilão;
- e) a **FIDUCIÁRIA**, já como titular de domínio pleno do imóvel, e não mais resolúvel, transmitirá o domínio e a posse, indireta ou direta, §3do§ §3imóvel§ ao licitante vencedor;
- f) se §3o§ §3imóvel§ §3estiver§ §3locado§, a locação será denunciada imediatamente, ofertando-se ao locatário, na forma da lei, o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação.**

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Para fins do leilão extrajudicial, as partes adotam os seguintes conceitos:

- a) valor do imóvel, para fins de realização do primeiro público leilão, o maior dos dois abaixo:

a.1) o valor de mercado §3do§ §3imóvel§, assim considerado o preço da presente compra e venda, devidamente atualizado pelo índice eleito e utilizado neste instrumento para atualizar monetariamente o saldo devedor do financiamento, desde a data de assinatura do presente instrumento até a data de publicação do primeiro edital de leilão;

a.2) ou o valor total da dívida §2do§ **§2FIDUCIANTE§** com a **FIDUCIÁRIA**, caso este seja superior ao valor apurado nos termos do subitem a.1. acima. Considera-se valor total da dívida o disposto no parágrafo segundo, abaixo;

PARÁGRAFO SEGUNDO - Será considerado como valor total da dívida §2do§ **§2FIDUCIANTE§** com a **FIDUCIÁRIA** a soma das seguintes importâncias:

I - 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 previstas e despesas abaixo elencadas;

II - mensalidades de contribuições (valores vencidos e não pagos até a data do leilão) devidas à associação de moradores, condomínio, ou entidade assemelhada, se §3o§ §3imóvel§ integrar empreendimento com qualquer dessas características;

III - despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos até a data do leilão), se for o caso;

IV - IPTU e outros tributos, taxas ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos até a data do leilão), se for o caso;

V - todas as despesas da **FIDUCIÁRIA** decorrentes da presente execução, especialmente custas cartorárias, judiciais e/ou extrajudiciais, despesas com intimação, publicação dos editais, honorários do leiloeiro, e toda e qualquer outra despesa, independente da natureza;

VI - 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 §2ao§ **§2FIDUCIANTE§**;

VII - imposto de transmissão que eventualmente tenha sido pago pela **FIDUCIÁRIA**, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento §2do§ **§2FIDUCIANTE§**, e/ou aquele pago pela **FIDUCIÁRIA**, caso for preciso promover o registro deste instrumento.

PARÁGRAFO TERCEIRO - No primeiro público leilão, conforme acima disposto, o valor do lance mínimo corresponderá ao valor de mercado §3do§ §3imóvel§, calculado nos termos do item a.1 acima, ou ao valor da dívida, calculado pelas disposições do item a.2 retro, aquele valor que for maior, sendo que:

I - caso não haja arrematante, ou o lance ofertado seja inferior ao valor mínimo estipulado, passa-se à realização do segundo público leilão;

II - sendo o maior lance ofertado idêntico ou superior ao valor mínimo estabelecido, a dívida §2do§ **§2FIDUCIANTE§** se fará extinta e a **FIDUCIÁRIA** restituirá §2ao§ §2mesmo§ a quantia que sobejar (a diferença entre o lance ofertado e o valor da dívida).

PARÁGRAFO QUARTO - No segundo público leilão o valor do lance mínimo corresponderá ao valor da dívida §2do§ **§2FIDUCIANTE§** com a **FIDUCIÁRIA**, calculada pelas disposições do item a.2 retro, sendo que:

I - caso não haja arrematante, ou o lance ofertado seja inferior ao valor mínimo estipulado, considerar-se-á extinta a dívida §2do§ **§2FIDUCIANTE§** com a **FIDUCIÁRIA**, não havendo qualquer quantia a ser restituída por esta última §2aquele§, seja a que título for;

II - sendo o maior lance ofertado idêntico ao valor mínimo estabelecido, a dívida §2do§ **§2FIDUCIANTE§** se fará extinta e a **FIDUCIÁRIA** nenhuma quantia restituirá §2ao§ §2mesmo§, seja a que título for;

III - sendo o maior lance ofertado superior ao valor mínimo estabelecido, a dívida §2do§ **§2FIDUCIANTE§** se fará extinta e a **FIDUCIÁRIA** restituirá §2ao§ §2mesmo§ a quantia que sobejar (a diferença entre o lance ofertado e o lance mínimo estipulado).

PARÁGRAFO QUINTO - Nos termos do disposto nos parágrafos 4º e 5º do artigo 27 da Lei 9.514/97, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pela **FIDUCIÁRIA**.

PARÁGRAFO SEXTO - Na hipótese de a propriedade §3do§ §3imóvel§ §3dado§ em garantia se consolidar em nome da **FIDUCIÁRIA**, a indenização por benfeitorias nunca será superior ao saldo que sobejar, depois de deduzidos todo o saldo dívida e demais acréscimos legais, sendo que, não havendo a venda §3do§ §3imóvel§ no leilão, não haverá nenhum direito de indenização pelas benfeitorias.

PARÁGRAFO SÉTIMO - Havendo arrematante em qualquer dos leilões, a **FIDUCIÁRIA**, no prazo máximo de 05 (cinco) dias, contados da data da arrematação, ofertará §2ao§ **§2FIDUCIANTE§** termo de quitação e exoneração da dívida. Sobrando importância a ser restituída §2ao§ **§2FIDUCIANTE§**, a **FIDUCIÁRIA** disponibilizará tal diferença §2aquele§, em prazo coincidente, 05 (cinco) dias contados da data da arrematação, considerado neste importe incluído o valor da indenização das benfeitorias, nos termos do parágrafo 4º, do artigo 27 da Lei nº 9.514 de 1.997. Não comparecendo §2o§ **§2FIDUCIANTE§** neste prazo, ou, se comparecendo, se negar a receber o valor que sobrou, a **FIDUCIÁRIA** realizará depósito consignado extrajudicial e/ou judicial, conforme preceitos da legislação processual civil em vigor.

PARÁGRAFO OITAVO - A **FIDUCIÁRIA** manterá em seus escritórios, à disposição §2do§ **§2FIDUCIANTE§**, a correspondente prestação de contas pelo período de doze (12) meses, contados da realização do leilão (primeiro ou segundo).

PARÁGRAFO NONO - §2O§ **§2FIDUCIANTE§** §2deverá§ restituir §3o§ §3imóvel§, deixando-§3o§ §3livre§ e §3desimpedido§ de pessoas e coisas, em até trinta (30) dias, contados da data da realização do leilão (primeiro ou segundo). Deverá ainda, nos termos do artigo 37-A, da Lei nº 9.514 de 1.997, pagar à **FIDUCIÁRIA**, ou a quem vier a sucedê-la, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a 1% (um por cento) do preço §3do§ §3imóvel§, devidamente atualizado pelo mesmo índice aqui eleito, computado e exigível desde a data da alienação em leilão até a data em que a **FIDUCIÁRIA**, ou seus sucessores, vier a ser imitada na posse §3do§ §3imóvel§. Se §2obriga§, também, pelo pagamento de todas as mensalidades associativas, foro, água, luz e gás, incorridas após a data da realização do público leilão; de todas as despesas necessárias à reposição §3do§ §3imóvel§ ao estado em que §3o§ recebeu; e de toda e qualquer outra despesa que a **FIDUCIÁRIA** ou seus sucessores venham a assumir a fim de se imitirem na posse §3do§ §3imóvel§.

PARÁGRAFO DÉCIMO - Não ocorrendo a desocupação §3do§ §3imóvel§ no prazo e forma ajustados, a **FIDUCIÁRIA**, seus cessionários ou sucessores, inclusive o adquirente §3do§ §3imóvel§ 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 §3do§ §3imóvel§, 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, nos termos do artigo 30 da Lei nº 9.514 de 1.997.

CLÁUSULA ESPECIAL

DA CESSÃO DE CRÉDITO E DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS - De conformidade com o que estabelece a Lei 9.514/97, e doravante pactuado, fica reservado à CREDORA FIDUCIÁRIA, o direito inquestionável de ceder e caucionar a terceiros, no todo ou em parte, os créditos decorrentes deste instrumento, independentemente de qualquer aviso, notificação e/ou concordância §2do§ §2DEVEDOR§, subsistindo todas as cláusulas desta escritura em favor do CESSIONÁRIO, devendo §2o§ §2DEVEDOR§ arcar com o pagamento da taxa de administração referente a presente cessão, caso seja cobrada pela empresa que vier a adquirir os créditos decorrentes deste instrumento. E mais, que o crédito ora constituído poderá servir de lastro para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI, consoante a dispositivo da mencionada lei.

CLÁUSULA DÉCIMA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

A tolerância por qualquer dos contratantes quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra parte no cumprimento de qualquer 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 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 das 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 fator houvesse intercorrido.

PARÁGRAFO TERCEIRO - As obrigações constituídas por este instrumento são extensivas e obrigatórias aos herdeiros, sucessores, cessionários e promitentes cessionários dos contratantes, ficando, desde já, autorizados todos os registros, averbações e cancelamentos que forem necessários perante o Cartório de Registro de Imóveis competente.

PARÁGRAFO QUARTO - Os compradores qualificados neste instrumento, declaram-se solidariamente responsáveis por todas as obrigações assumidas perante a **CREDORA**, e mútua e reciprocamente, se constituem procuradores um do outro, para fins de receberem citações, intimações e interpelações de qualquer procedimento, seja 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, ainda e principalmente que os mesmos sejam casados entre si, independente do regime de casamento dos mesmos.

PARÁGRAFO QUINTO - Na hipótese de ser apenas um adquirente fica sem efeito o parágrafo anterior.

PARÁGRAFO SEXTO - 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 §2o§ **§2FIDUCIANTE§** §2faltar§ ao pagamento de qualquer prestação de capital, ou de qualquer outra quantia por ele devida em decorrência do presente contrato;
- b) em caso de falência, recuperação judicial ou extrajudicial, tanto requeridas quanto concedidas, concurso de credores ou insolvência §2do§ **§2FIDUCIANTE§**;
- 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 §3do§ §3imóvel§;
- d) se forem prestadas informações ou declarações falsas neste instrumento;
- e) se ocorrer cessão ou transferência, §2pelo§ **§2FIDUCIANTE§**, de seus direitos e obrigações decorrentes deste contrato ou cessão, empréstimo, locação, promessa de venda, alienação §3do§ §3imóvel§ ou constituição sobre §3o§ §3mesmo§ de qualquer ônus, seja de que natureza for, sem a devida e expressa anuência da **FIDUCIÁRIA**;
- f) se ocorrer a distribuição de ação desapropriatória;
- g) se §2o§ **§2FIDUCIANTE§** não §2mantiver§ §3o§ §3imóvel§ em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, ou §2realizar§, 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;
- i) se houver desfalque ou perda da garantia fiduciária, inclusive em virtude de depreciação ou deterioração §3do§ §3imóvel§, desde que §2o§ **§2FIDUCIANTE§** não efetive o reforço da garantia;
- j) se houver qualquer ato de constrição sobre §3o§ §3imóvel§ ou decretação de qualquer medida judicial ou administrativa que, de algum modo o atinja no todo ou em parte.

PARÁGRAFO SÉTIMO - Na hipótese de desapropriação, total ou parcial §3do§ §3imóvel§, a **FIDUCIÁRIA**, como proprietária, ainda que em caráter resolúvel, será a única e exclusiva beneficiária da justa e prévia indenização paga pelo poder expropriante.

PARÁGRAFO OITAVO - Se, no dia de seu recebimento pela **FIDUCIÁRIA**, a justa e prévia indenização for superior ao valor da dívida, tal como definido neste contrato, para fins do leilão extrajudicial, a importância que sobejar será entregue §2ao§ **§2FIDUCIANTE§** na forma disciplinada neste contrato; se inferior ao valor da dívida, tal como definido neste contrato, para fins do leilão extrajudicial, a dívida §2do§ **§2FIDUCIANTE§** se fará extinta e a **FIDUCIÁRIA** nenhuma quantia restituirá §2ao§ §2mesmo§, seja a que título for.

PARÁGRAFO NONO - Integra o presente instrumento a certidão (expedida há não mais do que trinta dias) de propriedade, negativa de ônus e de alienações, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente.

PARÁGRAFO DÉCIMO - §2O§ **§2FIDUCIANTE§** se §2obriga§ a comunicar à **FIDUCIÁRIA**, a qualquer tempo:

- 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. Mudando de endereço §2o§ §2FIDUCIANTE§ e não comunicando, expressamente, tal fato à FIDUCIÁRIA, por meio idôneo de comunicação que possibilite registro eficaz, certificando-se ainda do recebimento desta comunicação pela FIDUCIÁRIA, esta última realizará toda e qualquer comunicação, judicial e/ou extrajudicial, no endereço constante neste instrumento ou no mais recente fornecido §2pelo§ §2FIDUCIANTE§.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMEIRO - §2O§ §2FIDUCIANTE§ §2responde§ por todas despesas decorrentes da presente compra venda e do financiamento com alienação fiduciária em garantia aqui contratados, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da Municipalidade, 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 SEGUNDO - §2O§ §2FIDUCIANTE§ §2obriga§-se, expressamente, a incluir em eventuais contratos de locação §3do§ §3imóvel§, desde que expressamente autorizados pela FIDUCIÁRIA (não estando esta obrigada a conceder tal autorização), na forma deste contrato, cláusulas que informem ao então locatário que:

I - a propriedade fiduciária do imóvel é da FIDUCIÁRIA;

II - que o valor das benfeitorias e acessões, de qualquer espécie ou natureza, introduzidas §3no§ §3imóvel§, passarão a integrar o valor do lance vencedor em leilão, não podendo ser pleiteado qualquer direito de indenização ou retenção §3do§ §3imóvel§, independente da alegação ou pretexto;

III - obrigue o futuro locatário ou usuário a cumprir e fazer cumprir as disposições constantes do **parágrafo sétimo, do Artigo 27º e Artigo 37-B, da Lei 9.514/97, e suas eventuais alterações, que tratam do prazo para denúncia da locação em caso de consolidação da propriedade em nome da FIDUCIÁRIA e ineficácia integral do contrato de locação celebrado, ou prorrogado por prazo superior a 12 (doze) meses;**

IV - a inexistência de qualquer direito de preferência e/ou continuidade da locação pelo inquilino, caso ocorra a consolidação da propriedade plena em nome da FIDUCIÁRIA e/ou a alienação do imóvel a terceiros, em leilão público extrajudicial;

V - obrigando, ainda, o locatário ou usuário a cumprir as normas da Convenção do Condomínio e/ou da Associação de Moradores.

PARÁGRAFO DÉCIMO TERCEIRO - §2O§ §2FIDUCIANTE§ §2declara§ ter pleno conhecimento do teor da Lei nº 7.433/85, dispensando neste ato a apresentação das certidões referidas na aludida lei. §2Declara§, sob as penas da lei, que não §2está§ §2vinculado§ como §2empregador§ ao INSS - Instituto Nacional do Seguro Social, bem como não §2ser§ §2produtor§ §2rural§, não estando, assim, §2incurso§ nas restrições da legislação pertinente.

PARÁGRAFO DÉCIMO QUARTO - §2O§ §2COMPRADOR§ se §2responsabiliza§ pelas seguintes declarações que consubstanciam condições prévias à assinatura do presente contrato, obrigando-se a comprová-las se e quando solicitado pela VENDEDORA:

a - inexistência de responsabilidade oriunda de tutela, curatela ou testamentária porventura a seu cargo;

b - inexistência de débitos fiscais, protestos cambiais ou quaisquer ações contra si ajuizadas que possam afetar os direitos da VENDEDORA;

c - veracidade das informações sobre sua identidade, estado civil, nacionalidade, profissão, endereço, cadastro fiscal e econômico-financeiro;

d - em se tratando de §3imóvel§ §3integrante§ de condomínio, estão quitadas todas as suas obrigações condominiais relativas ao mesmo, existentes até a presente data.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - §2DO§ §2FIEL§ §2DEPOSITÁRIOS

Se a FIDUCIÁRIA tiver que recorrer aos meios judiciais para reintegrar-se na posse §3do§ §3imóvel§ objetos desta escritura e por intermédio de qualquer outro procedimento judicial assegurar direito seu, PROFERIDA A SENTENÇA E TRANSITADA EM JULGADO, §2o§ §2FIDUCIANTE§ seus herdeiros ou sucessores, por força desta escritura, §2ficará§ na sua posse, na condição de FIEIS DEPOSITÁRIOS, nos termos dos artigos 627 a 629 do Código Civil Brasileiro, ressalvadas as prescrições da Lei nº 9.514/97.

PARÁGRAFO ÚNICO - Todas as despesas que se verificarem com o pagamento de impostos, taxas, contribuições, energia elétrica, água e esgoto, além daquelas previstas nesta escritura, enquanto §2o§ §2FIDUCIANTE§ §2estiver§ ocupando §3o§ §3imóvel§ na condição estabelecida nesta Cláusula, e que vier a serem pagas pela FIDUCIÁRIA, estas serão reembolsadas com os devidos acréscimos legais de seus valores.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA ENTREGA E RESPONSABILIDADES

Todos os impostos, taxas e contribuições, que incidam sobre §3o§ §3imóvel§ objeto do presente contrato, serão suportados, a partir da data da proposta de compra e venda que antecedeu ao presente instrumento, exclusivamente §2pelo§ §2COMPRADOR§, mesmo que lançados ou cobrados em nome da **VENDEDORA** ou de terceiros, exceto a taxa de contribuição à **ASSOCIAÇÃO JARDINS VERONA**, a qual será suportada §2pelo§ §2COMPRADOR§ na data estabelecida abaixo. §2O§ §2COMPRADOR§ desde já §2fica§ §2ciente§ que o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana incidente sobre §3o§ §3imóvel§ objeto deste instrumento será de sua responsabilidade a partir da data da proposta de compra e venda.

a) – O empreendimento será executado em uma única etapa, devendo a sua entrega ocorrer até o último dia do mês de FEVEREIRO/2011.

b) – As contribuições à **ASSOCIAÇÃO JARDINS VALÊNCIA** deverão ser pagas pelos **PROPRIETÁRIOS/COMPRADORES** a partir da data de entrega do empreendimento, da forma que, se a data de entrega prevista na alínea acima for antecipada ou atrasada, a data, a partir da qual as contribuições serão devidas, se antecipará ou atrasará na mesma proporção.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Fica estipulado como prazo de tolerância de atraso para entrega do empreendimento o período de 6 (seis) meses, contados a partir da data pactuada acima (**FEVEREIRO/2011**). Caso o atraso supere este prazo de tolerância, obriga-se a **VENDEDORA** a pagar §2ao§ §2COMPRADOR§ a multa contratual de 1% (um por cento) sobre o valor pago, por mês atrasado.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Não serão considerados, porém, no que tange à contagem do prazo de atraso objetivando o pagamento da multa acima prevista, os atrasos ocasionados por motivo de força maior devidamente comprovados ou notórios, arrolando-se entre eles de forma meramente exemplificativa:

- I – greves parciais ou gerais de indústria da construção civil ou outros setores industriais ou comerciais que possam afetar direta ou indiretamente a execução da obra;
- II – suspensão ou falta de transportes;
- III – falta de materiais na praça;
- IV – chuvas prolongadas que impeçam ou dificultem etapas importantes da obra;
- V – demora nas execuções dos serviços públicos que são próprios das empresas concessionárias;
- VI – falta ou racionamento de água, energia elétrica ou combustível;
- VII – guerras, revoluções, epidemias ou quaisquer calamidades públicas que impeçam ou reduzam o ritmo da obra;
- VIII – embargo da obra por terceiros ou pelos poderes públicos;
- IX – exigências dos poderes públicos decorrentes de legislação superveniente, etc. e em especial no caso do(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** deixar(em) de cumprir, nas épocas próprias, quaisquer obrigações assumidas no presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - REGULAMENTO DAS RESTRIÇÕES QUANTO AO USO E GOZO DOS IMÓVEIS QUE COMPÕEM O JARDINS VALÊNCIA

O Loteamento Fechado **JARDINS VALÊNCIA** foi empreendido nos moldes e utilizando-se da filosofia e conceito empregados nos residenciais horizontais **JARDINS** pelas empresas do **Grupo FGR**, sendo a utilização da marca designativa **JARDINS** uma concessão do **Grupo FGR** à **associação JARDINS VALÊNCIA** e aos associados.

Em função disto, e tendo em vista o interesse da **FGR** em proporcionar o melhor e mais alto padrão ao Loteamento Fechado **JARDINS VALÊNCIA** e a melhor qualidade de vida a todos os moradores, tem-se como condição essencial do presente instrumento a observância, §2pelo§ §2COMPRADOR§ e/ou seus sucessores, das disposições contidas no Regimento Interno da **ASSOCIAÇÃO JARDINS VALÊNCIA**, especialmente aquelas tocantes e contidas no Tomo I deste regimento: as Restrições Urbanísticas aplicáveis a todos os lotes e imóveis integrantes do Loteamento Fechado **JARDINS VALÊNCIA**.

Tal Regimento Interno foi aprovado em Assembléia Geral Extraordinária (AGE) da **ASSOCIAÇÃO JARDINS VALÊNCIA**, estando o mesmo devidamente registrado junto ao 1º Tabelionato de Protesto e Registro de Pessoas Jurídicas, Títulos e Documentos de Goiânia.

Não obstante esteja o mesmo registrado, e, portanto, gozar, conforme a legislação pertinente, de efeito “*erga omnes*”, não podendo ser alegado por pessoa alguma desconhecimento de seus termos e disposições, §2o§ **§2COMPRADOR§** §2declara§ expressamente tê-lo recebido da **VENDEDORA**.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS ALTERAÇÕES

§2O§ **§2COMPRADOR§** §2autoriza§ expressamente a **VENDEDORA** a realizar quaisquer alterações que, por motivo de ordem técnica, se impuserem §3ao§ §3imóvel§ §3objeto§ da presente, e nos demais imóveis integrantes do Loteamento, inclusive no que se refere a restrições, dimensão e traçado dos lotes, áreas comuns ou vias de circulação, respectivas medidas perimétricas e da superfície, promovendo, se necessário, as alterações cabíveis no Cartório de Registro de Imóveis competente, independentemente da anuência, concordância ou interveniência §2dele§, **§2COMPRADOR§**, cuja anuência somente será exigida quando relacionada diretamente com §3o§ §3imóvel§ §3objeto§ deste contrato. Fica a **VENDEDORA** investida de plenos poderes para submeter todo o Loteamento, ou parte dele, à orientação pertinente a loteamento de tipo fechado, com as correlatas responsabilidades.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DO MANDATO

§2O§ **§2COMPRADOR§** em caráter irrevogável, como condição do negócio, na forma do artigo 684 do Código Civil Brasileiro, desde já, §2nomeia§ e §2constitui§ a **VENDEDORA** sua bastante procuradora para o fim especial de, se necessário, perante quaisquer Repartições Públicas Federais, Estaduais e Municipais, Autarquias e Sociedades de Economia Mista ou Paraestatais, Concessionárias e Permissionárias de Serviços Públicos, enfim, perante todos os órgãos da administração direta e indireta pertinentes, para tratar de assuntos relacionados ao Loteamento e §3do§ §3imóvel§ §3objeto§ do presente instrumento, podendo, para tal fim, assinar quaisquer requerimentos, documentos, e tudo o mais que se fizer necessário, inclusive e principalmente, perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, requerendo o registro de eventuais alterações no Memorial de Loteamento, conforme autorizado na cláusula anterior; e mais poderes especiais para junto ao poder público municipal requerer a guia do imposto de transmissão (ITBI), ou mesmo propor a competente ação administrativa de restituição e/ou cancelamento deste mesmo tributo, podendo para tanto, assinar requerimentos, documentos e outros instrumentos, e o que mais se fizer necessário; e, especialmente perante o Cartório de Registro de Imóveis competente com o intuito de, se necessário, registrar o presente instrumento; e tomar todas as demais providências necessárias para a execução da garantia fiduciária aqui concedida, em qualquer órgão necessário para tanto; podendo substabelecer o presente mandato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - AUTORIZAÇÃO PARA PLANTÃO DE VENDAS

§2O§ **§2COMPRADOR§** §2concorda§, desde já, que a **VENDEDORA** mantenha no local do empreendimento, até a venda total das unidades, corretores de plantão, faixas e placas de promoção e visitação pública.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - MEMORIAL DESCRITIVO E EXECUÇÃO DE OBRAS

MEMORIAL DESCRITIVO - JARDINS VALÊNCIA

1. LOTES: Os lotes serão entregues demarcados.

2. MARCOS: Os lotes serão demarcados com marcos. Tais demarcações somente serão executadas pela Empreendedora quando do término das obras de urbanização, de forma que, na ocasião de entrega aos adquirentes, os mesmos deverão constatar a exatidão da demarcação realizada.

IMPORTANTE: Tendo em vista que os marcos utilizados estarão expostos a situações (rodas de veículos, escavações próximas, etc.) que, eventualmente, poderão provocar seu deslocamento físico, ocorrências estas impossíveis de serem fiscalizadas, necessário se faz que os adquirentes realizem conferência quando da utilização definitiva do imóvel, evitando transtornos futuros que poderão daí advir.

3. TERRAPLENAGEM: Os serviços de terraplenagem serão executados de maneira a compensar cortes e aterros. Desta forma, o produto final, ou seja, o lote, poderá ter no subsolo cortes, aterros e, ainda, terrenos naturais de diversos tipos geológicos. Assim sendo, cada lote tem conformação, características e especificações próprias que, por ocasião da sua utilização para construção, deverá o adquirente analisar, fazendo sondagens para compatibilizar o projeto estrutural, o disciplinamento das águas e todas as demais

medidas pertinentes, de forma a evitar prejuízos às construções em seu imóvel ou em imóveis de terceiros.

4. PAVIMENTAÇÃO: Será executada pavimentação interna com asfalto tipo CBUQ, conforme projeto e de acordo com o tráfego previsto.

5. SARJETAS: As laterais da pista de rolamento serão entregues com sarjetas, para o escoamento das águas pluviais.

6. GALERIAS DE ÁGUAS PLUVIAIS: O empreendimento será dotado de galerias de águas pluviais, devidamente calculadas em função das áreas das bacias de contribuição, conforme os projetos aprovados. A coleta se dará por meio de bocas-de-lobo em número, tipos e dimensões previstas nos projetos aprovados.

7. ÁGUA E ESGOTOS: A Empreendedora executará a rede coletora de esgotos conforme projetos aprovados, a qual será interligada na rede da Saneago. Executará, ainda, a rede de água, em bitolas variadas, conforme projetos aprovados, interligando-a diretamente ao sistema da SANEAGO. As redes de água e esgoto do residencial poderão ser “doadas” à SANEAGO. Caso tal doação não se concretize, a manutenção dos sistemas ficará a cargo da administração do residencial. Ficará a cargo do comprador interligar sua edificação às redes.

8. ENERGIA: A rede de distribuição de energia elétrica no residencial será executada pela Empreendedora, do tipo subterrânea, sendo interligada ao sistema da CELG (Companhia Energética de Goiás), a qual fornecerá a energia elétrica a ser consumida. O sistema executado pela empreendedora será “doado” à CELG. Caso esta doação não se concretize, a manutenção do sistema ficará a cargo da administração do residencial. O comprador deverá interligar sua edificação à rede de energia elétrica.

9. AJARDINAMENTO E ARBORIZAÇÃO: Todas as praças serão urbanizadas com árvores, arbustos e/ou forrações (espécies de pequeno porte), priorizando o plantio de espécies nativas ou adaptadas à região. As quadras dos lotes terão em sua área plantio de grama. O paisagismo em geral será entregue ainda em formação.

10. FECHAMENTO DO PERÍMETRO: Todo o perímetro será fechado por muro de alvenaria, em bloco de concreto, por gradil metálico ou alambrado. Ao longo de todo o perímetro será implantada cerca elétrica sobre o muro, o gradil metálico ou o alambrado, sinalizada e seguindo todas as normas e leis vigentes para este tipo de construção.

11. COMPLEXO DE PORTARIA: A Portaria do Condomínio Jardins Valência, situada à Av. Diógenes Dolival Sampaio, s/n, nesta capital, é constituída por: Bloco de Administração, Guarita Principal, Bloco de Serviço e Guarita de Serviço. O complexo da portaria será executado conforme o projeto aprovado pela prefeitura.

12. AREAS DE ESPORTES / LAZER:

- **03 (três) Quadras de Tênis**, construídas em saibro, cercadas por alambrados e iluminadas;
- **01 (uma) Quadra Poliesportiva**, com piso em concreto polido, pintada, cercada por alambrados e iluminada;
- **02 (dois) Campos de Futebol Society**, gramados, cercados por alambrados e iluminados;
- **02 (duas) Quadras de Peteca**, com piso em concreto polido, pintadas e iluminadas;
- **01 (uma) Brinquedoteca**, destinada ao uso infantil, será entregue com equipamentos para este fim;
- **01 (uma) Sala de Ginástica (Fitness)**, contendo 06 (seis) equipamentos;
- **01 (uma) Piscina Esportiva**, para a prática de atividades esportivas;
- **01 (uma) Pista de Cooper**, com aproximadamente 2.500m (dois mil e quinhentos metros) de extensão, executada em concreto;

- **02 (duas) Estações de Ginástica**, executadas de forma integrante à Pista de Cooper;
- **04 (quatro) Parques Infantis**, dotados de equipamentos (brinquedos) e executados em piso de areia;
- **Ruas de Lazer**, executadas conforme projeto aprovado junto à Prefeitura Municipal de Goiânia e dotadas de bancos, iluminação e paisagismo em formação.

13. SEGURANÇA: O empreendimento será equipado com um veículo Standard 1000cc (Gol ou Uno) e duas motos 125cc, para servirem ao serviço de segurança móvel, sendo que estes veículos serão fornecidos pela Empreendedora à Associação quando da conclusão do empreendimento.

O pedido e o prazo de ligação individual dos serviços públicos ou concessionários de serviços públicos obedecerá às normas das respectivas concessionárias ou empresas responsáveis, correndo todas as despesas de ligações por conta exclusiva dos adquirentes/proprietários que deverão solicitar tais providências diretamente às concessionárias e/ou permissionárias.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DA “ASSOCIAÇÃO JARDINS VALÊNCIA”

No interesse dos moradores do Loteamento Fechado **JARDINS VALÊNCIA**, em virtude das peculiares características do empreendimento, nos termos da Lei, constituiu-se uma associação sob a denominação “**ASSOCIAÇÃO JARDINS VALÊNCIA**”, a qual tem, dentre outras, mediante o recebimento, a seu favor, da outorga de concessão da Prefeitura Municipal de Goiânia-GO do direito real de uso das vias de circulação, das Áreas Públicas Municipais internas e equipamentos públicos internos integrantes do citado empreendimento, a finalidade de conservar e fazer a manutenção destes bens públicos, cabendo-lhe, ainda, representar os seus associados perante os poderes públicos, bem como preservar as características urbanísticas do empreendimento de acordo com as restrições urbanísticas e condições especiais de uso do Loteamento Fechado **JARDINS VALÊNCIA**.

O Estatuto da “**ASSOCIAÇÃO JARDINS VALÊNCIA**” encontra-se devidamente registrado junto ao 1º Tabelionato de Protesto e Registro de Pessoas Jurídicas, Títulos e Documentos de Goiânia sob o nº 621.913, razão pela qual goza, conforme a legislação pertinente, de efeito “*erga omnes*”, não podendo ser alegado por pessoa alguma desconhecimento de seus termos e disposições.

Ademais, §2o§ **§2COMPRADOR§** §2declara§ recebido o mesmo da **VENDEDORA** quando da assinatura da Proposta de Compra e Venda que antecedeu o presente instrumento, obrigando-se a atender as disposições desse estatuto.

Por fim, tendo sido registrado anteriormente à assinatura do presente instrumento, o estatuto da “**ASSOCIAÇÃO JARDINS VALÊNCIA**” poderá sofrer, de tempos em tempos, alterações, modificações e re-adequações necessárias, de forma que, tais alterações serão consideradas sempre ratificadas por aqueles que assinem o presente instrumento.

CLÁUSULA ESPECIAL - DA LIBERAÇÃO DA HIPOTECA

Pela **INTERVENIENTE ANUENTE, LUSANE AGROPECUÁRIA LTDA**, acima qualificada e legalmente representada, nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, Hipoteca, Assunção de Compromisso e outras avenças, lavrado nestas notas às folhas 156/175, do livro de número 2.345-N, em 24 de novembro de 2.004, e à vista das disposições desta escritura, liberam §3o§ §3imóvel§ §3objeto§ desta escritura do gravame hipotecário que sobre §3ele§ recai, autorizando o Sr. Oficial do Registro de Imóveis sob o qual está subordinado a mandar fazer as anotações e registros que se fizerem necessários.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DO FORO

As partes do presente instrumento elegem o Foro da Comarca de Goiânia-GO como o competente para dirimir todas e quaisquer questões eventualmente originadas do presente contrato, preterindo-se qualquer outro por mais privilegiado que seja ou que venha ser, pagando a parte perdedora, ao patrono da vencedora, honorários advocatícios desde já fixados em 15% (quinze por cento) do valor da causa, tanto em fase judicial quanto extrajudicial.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - DAS DECLARAÇÕES ESPECIAIS

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Como alienante, em caráter fiduciário, §2o§ **§2COMPRADOR§** ou **§2DEVEDOR§**:

- a) se pessoa física, declara não estar sujeito à apresentação da CND/INSS, por não ser contribuinte desse órgão;
- b) se pessoa física, solteira, viúva, divorciada ou separada judicialmente, declara, sob responsabilidade civil e criminal, que §3o§ §3imóvel§ aqui §3objetivado§ não §3foi§ §3adquirido§ na constância de união estável, razão pela qual é seu único e exclusivo proprietário; caso contrário, tem eficácia o disposto no inciso "I" abaixo;
- c) se pessoa jurídica, apresenta, neste ato, fotocópia autenticada da CND/INSS e da Certidão de Quitação de Tributos Federais da Secretaria da Receita Federal.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Não se verificando a hipótese da alínea "b" acima, comparece, neste ato, o(a) companheiro(a) §2do§ **§2DEVEDOR§**, na qualidade de interveniente anuente, com quem vive em regime de união estável, dando sua integral concordância quanto ao financiamento imobiliário e alienação fiduciária em garantia.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - DAS DECLARAÇÕES, IMPOSTOS E CERTIDÕES NEGATIVAS

I) - Declara a outorgante, sob as penas da Lei, que contra si não existem ações reais, nem pessoais reipersecutórias sobre o objeto desta escritura.

II) - §2Pelo§ **§2COMPRADOR§ me foi dito que 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 subordinada o objeto desta escritura para as necessárias anotações.**

III) - §2O§ **§2COMPRADOR§, na forma aqui representada, e como permite o estabelecido no artigo Primeiro, Inciso V, parágrafo segundo, do Decreto Lei Número 93.240, de 09 de setembro de 1.986, que regulamenta a Lei número 7.433, de 18 de dezembro de 1.985, §2dispensa§ a apresentação da **Certidão Negativa de Tributos MUNICIPAIS** que incide sobre §3o§ §3imóvel§ objeto desta escritura, assumindo total responsabilidade por esta declaração.**

¿TRASCREVER_CERTIDOES>

¿VERIFICAR_SEMPRE_CONCORDANCIA,_SINGULAR_OU_PLURAL> Certifico que §3o§ §3imóvel§ §3está§ §3cadastrado§ na Prefeitura sob a inscrição número ¿Nº_DA_INSCRICAO> , exercício de ¿ANO> , tendo o valor fiscal de ¿VALOR> , servindo de base para cálculos dos emolumentos e taxa judiciária, ficando, no entanto, desprezada a base fiscal acima caso o preço atribuído pelas partes forem superiores àquele, prevalecendo, neste caso, este último para fins do artigo nº 63, 3ª Nota, da Lei 14.376 de 27/12/02.

Declaro, sob pena de responsabilidade, que será emitida a Declaração Sobre Operação Imobiliária (DOI), no prazo legal, de que trata a Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal nº 473 de 23/11/2004.

Foram dispensadas as testemunhas de acordo com o que permite o Código Civil Brasileiro, artigo 215, parágrafo 5º.

E por se acharem assim justos e contratados, pediram-me que lhes reduzisse a escrito a sua vontade aqui manifesta, na forma desta escritura, o qual após lida por mim e pelas partes, foi aceita em todos os seus termos. A assinatura da outorgante, a seu pedido, foi colhida mediante diligência.