

4



3019 VE

1105 JUL 69

Control de Tierras (1951)

A - TÍTULO DE PROPIEDAD DOS TERRENOS



1.º OFÍCIO DE NOTAS

Ricardo Veloso Arrelaro
Escrevente
Notarial

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1.º OFÍCIO DE NOTAS DE BRASÍLIA

DISTRITO FEDERAL

José Eduardo Guimarães Alves

Tabelião Interino

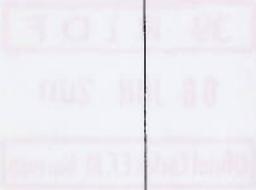
CRS 505 - Bloco C - Lojas 1/2/3 - Brasília - DF - CEP: 70.350-530
Fone/Fax: (061) 3244-7474 - E-mail: 1oficio@globo.com

LIVRO: 3056-E
FOLHA: 134-3-1
PROT: 00218528



ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE
IMÓVEL URBANO QUE ENTRE SI FAZEM A
COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP
e VIDEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA,
na forma abaixo:

= S A I B A M = quantos esta escritura de compra e venda, virem que, aos dezessete dias do mês de agosto do ano de dois mil e dez (17/08/2010), nesta Cidade de Brasília, Capital da República Federativa do Brasil, no 1º Ofício de Notas de Brasília-DF, perante mim, RICARDO VELOSO ARRELARO, Escrevente Notarial, compareceram partes entre si justas e contratadas a saber: de um lado, como Outorgante Vendedora, a **COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP**, empresa pública, com sede no Setor de Áreas Isoladas Norte - SAIN, Bloco F, Edifício TERRACAP, nesta Capital, inscrita na Junta Comercial do Distrito Federal sob o nº 5350000034-8, CNPJ/MF nº 00.359.877/0001-73, representada neste ato na pessoa de seu Presidente, **DALMO ALEXANDRE COSTA**, brasileiro, separado judicialmente, arquiteto, portador da CI Profissional nº 2.913/D-CREA/DF e inscrito no CPF/MF sob nº 039.570.981-49, residente e domiciliado nesta Capital, com endereço profissional o acima mencionado, e pelo Diretor de Desenvolvimento e Comercialização, **ANTÔNIO GUIMARÃES DA SILVA**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da CI nº M-6.063.355 SSP/MG e inscrito no CPF/MF sob nº 003.289.276-43, residente e domiciliado nesta Capital, com endereço profissional o acima mencionado; assistidos pelo Chefe da Procuradoria Jurídica, **NADER FRANCO DE OLIVEIRA**, brasileiro, casado, advogado, portador da CI Profissional nº 5712-OAB/DF e inscrito no CPF/MF sob nº 098.026.571-15, residente e domiciliado nesta Capital, com endereço profissional o acima mencionado, que examinou todos os dados e elementos da presente escritura sob os aspectos da forma e do conteúdo jurídico, conferindo-os, e os considerou corretos; e, de outro lado, como Outorgado(a)s Comprador(a)(es), **VIDEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 10.853.142/0001-55, estabelecida no SIA/Sul, Trecho 03, Lote 1.320/20, Sala 327, nesta Capital, neste ato representada por seus administradores, **EMILIO GARCIA DE**





1º OFÍCIO DE NOTAS
Ricardo Veloso Arrelaro
Escritor de Notas
BRASILIA-DF

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1º OFÍCIO DE NOTAS DE BRASILIA

DISTRITO FEDERAL
José Eduardo Guimarães Alves
Tabelião Interino

CRS 505 - Bloco C - Lojas 1/2/3 - Brasília - DF - CEP: 70.350-530
Fone/Fax: (061) 3244-7474 - E-mail: 1oficio@globo.com

LIVRO: 3050-E
FOLHA: 135
PROT: 00218528



PAULA, brasileiro, casado, empresário, portador da CNH/DF 00275708375, na qual consta a CI nº 224.821 SSP/DF e inscrito no CPF/MF sob nº 115.031.221-15, residente e domiciliado na QNE 24, Casa 05, Taguatinga - DF e **HELIO FELIS PALAZZO**, brasileiro, casado, empresário, portador da CNH/DF 00430529901, na qual consta a CI nº 603.292 SSP/DF e inscrito no CPF/MF sob nº 222.175.761-00, residente e domiciliado no SMT Conjunto 20, Casa 15, Taguatinga-DF e **DIVINO GOMES DE SOUZA**, brasileiro, casado, médico, portador da CNH/DF 00759702021 na qual consta a CI nº 868.167 SSP/GO e inscrito no CPF/MF sob nº 218.119.701-68, residente e domiciliado na SQSW 300, Bloco N, Apartamento 606, nesta Capital, conforme Primeira Alteração Contratual e Consolidação datada de 15/09/2009, registrada na JC/DF sob o nº 20090848462, por despacho de 03/11/2009, aqui arquivada; Todos os presentes são maiores e juridicamente capazes, reconhecidos e identificados como os próprios por mim, **RICARDO VELOSO ARRELARO**, Escrevente Notarial, Escrevente Notarial, do que dou fé. E, pela Outorgante Vendedora me foi dito: I) Que é senhora única e legítima possuidora, a justo título e boa fé, em mansa e pacífica posse do imóvel constituído por: **LOTE nº 04, Rua 30 Norte, Bairro Águas Claras, Taguatinga-DF, medindo 60,00m de frente, 60,00m de fundos, 30,00m pela lateral direita, 30,00m pela lateral esquerda, ou seja, 1.800,00m2, limitando-se pela frente com via pública, pelos fundos com o lote 03 da Rua Paineiras, pela lateral direita com via pública e pela esquerda com o lote 02, objeto da matrícula nº 144.920, do 3º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal, HAVIDO: conforme registro anterior: averbação nº 12, da matrícula nº 137.583, do mencionado Ofício Imobiliário. II) - Que, sendo proprietária do imóvel acima descrito e caracterizado, tem ajustado vendê-lo, como de fato e na verdade vendido o tem, à Outorgada Compradora, no estado e condições previstas no Edital de Licitação Pública adiante mencionado, por esta escritura e na melhor forma de direito pelo preço certo e ajustado de **R\$ 6.125.960,00 (seis milhões, cento e vinte e cinco mil e novecentos e sessenta reais)**, que será pago da seguinte forma: **5% (cinco por cento)** do preço no montante de **R\$ 306.298,00 (trezentos e seis mil e duzentos e noventa e oito reais)**, como sinal e princípio de pagamento, já recebidos pela Outorgante Vendedora e o restante **95% (noventa e cinco por cento)** em **119 (cento e dezenove)** prestações mensais e sucessivas, financiado pelo "**Sistema Price de Amortização**", pagáveis na agência do Banco de Brasília S/A - BRB, vencendo-se a primeira em **25/10/2009**, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, tudo conforme proposta de controle nº **208838-0**, anexa ao processo nº **111.001870/2009-6 - TERRACAP**, referente ao Edital de Licitação Pública nº **8/2009**, que integra a presente escritura, independentemente de transcrição ou anexação, do qual os outorgados compradores declaram ter conhecimento de seu inteiro teor, conforme licitação realizada de acordo com a Lei nº 8.666, de 21.06.93 e Medida Provisória nº 2223, de 04.09.01, e Resolução 220/2007, de 19.10.2007. CONAD/TERRACAP, devidamente aprovado pela Diretoria Colegiada da TERRACAP, em sua **2605ª** Sessão, realizada em **15/09/2009**, ficando desde já entendido que sobre o saldo devedor incidirão juros nominais de **12% (doze por cento)** ao ano e atualização monetária mensal, corrigindo-se, conseqüentemente, o valor da prestação, a partir da data da apresentação da proposta, de acordo com a variação relativa do Índice Geral de Preços do Mercado (IGPM) da Fundação Getúlio Vargas (FGV), calculado de acordo com a variação "Pró-Rata Tempore Die". Na hipótese de extinção deste indicador, será substituído na seguinte ordem: INPC, IGP-DI, IPCA-E (IBGE) e IPC (FIPE). Considera-se como saldo devedor a financiar, nos termos do Edital em referência e deste instrumento, o valor ofertado pelos Outorgados Compradores, deduzido o valor da entrada inicial, a contar da data da proposta de compra. III) Para fins de cálculo do valor nominal da prestação inicial, adotar-se-á o sistema price de amortização, considerando a taxa de juros equivalente do financiamento e o saldo devedor a financiar, nos termos da cláusula II. O inadimplemento do pagamento do preço nas condições previstas nesta escritura, sujeitará os Outorgados Compradores às condições legais e àquelas constantes do edital licitatório. IV) - As prestações pagas com atraso serão acrescidas de multa de **2% (dois por cento)**, juros de mora à taxa de **1% (um por cento)** ao mês ou fração, bem como incidência de atualização monetária de acordo com a variação relativa do Índice Geral de Preço de Mercado (IGPM), ocorrido entre a data do vencimento da prestação e o efetivo pagamento, sem prejuízo das atualizações ordinárias normais das prestações definidas da cláusula II. Na hipótese de extinção deste indicador, o mesmo será substituído na seguinte ordem: INPC, IGP-DI, IPCA-E (IBGE) e IPC (FIPE). V) A falta de pagamento de três (03) prestações consecutivas ou seis (06) alternadas, implicará na resolução do presente instrumento, de pleno direito, independentemente de interpeção**





1º OFÍCIO DE NOTAS
José Eduardo Guimarães Alves
Tabelião Interino
CRS 505 - Bloco C - Lojas 1/2/3 - Brasília - DF - CEP: 70.350-530
Fone/Fax: (061) 3244-7474 - E-mail: 1oficio@globo.com

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1º OFÍCIO DE NOTAS DE BRASÍLIA

DISTRITO FEDERAL
José Eduardo Guimarães Alves
Tabelião Interino

CRS 505 - Bloco C - Lojas 1/2/3 - Brasília - DF - CEP: 70.350-530
Fone/Fax: (061) 3244-7474 - E-mail: 1oficio@globo.com

LIVRO: 3050-E
FOLHA: 136
PROT: 00218528



judicial ou extrajudicial, ou, a critério da OUTORGANTE VENDEDORA, será exigido o cumprimento da obrigação, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos, na forma dos artigos 474 e 475, do Código Civil Brasileiro. VI) Que, na ocorrência dos OUTORGADA COMPRADORA pretender transferir o imóvel a terceiros, deverá quitar antes o saldo devedor, salvo no caso de sucessão legítima. Se assim não proceder, perderam os adquirentes do imóvel o direito de parcelamento do saldo devedor constante da cláusula II, independentemente de qualquer interpelação judicial ou extrajudicial. No entanto, havendo conveniência da OUTORGANTE VENDEDORA, esta poderá anuir na transferência, sem necessidade de quitação do saldo devedor, mediante pagamento de uma taxa Administrativa correspondente a 10% (dez por cento) do valor do imóvel, devidamente atualizado. VII) Na hipótese de distrato ou rescisão judicial da presente escritura, pelo inadimplemento das condições constantes deste instrumento e do edital licitatório, a OUTORGADA COMPRADORA perderá em favor da outorgante vendedora a importância paga como entrada inicial constante da Cláusula Segunda do presente ajuste, valor este que será à época devidamente atualizado. VIII) Em caso de rescisão do contrato com a licitante compradora e, em havendo débito regularmente apurado de IPTU/TLP e, ocorrendo a hipótese de devolução das prestações pagas, à exceção do sinal e princípio de pagamento, será procedida a compensação entre os valores eventualmente pagos pela TERRACAP à título de IPTU, TLP e ITBI com o total das parcelas a serem devolvidas. IX) A OUTORGADA COMPRADORA poderá quitar ou amortizar o saldo devedor, mediante atualização monetária de conformidade com a variação "pro-rata tempore die" do Índice Geral de Preços do Mercado (IGPM), calculado entre a data base da apresentação da proposta ou da última atualização até o dia da efetiva quitação ou amortização, acrescida dos juros do equivalentes do financiamento, embutido na prestação referente ao mês em que estiver sendo efetuada a antecipação. Na hipótese de extinção, o mesmo será substituído na seguinte ordem: INPC, IGP-DI, IPCA-E (IBGE) e IPC (FIPE). X) Fica acordado que havendo divergência na destinação, constante do Edital de Licitação Pública já mencionado, e aquela aprovada pelo SUDUR, através da NGB, prevalecerá este último. XI) A OUTORGADA COMPRADORA assume a obrigação de construir em definitivo no imóvel objeto deste instrumento, no prazo de 70 (setenta) meses, contados a partir da data da assinatura desta Escritura. XII) A comprovação do cumprimento da obrigação pactuada na cláusula anterior, será feita mediante a apresentação da CARTA DE HABITE-SE à OUTORGANTE VENDEDORA ou com a constatação de construção em definitivo, por meio de vistoria realizada pela área técnica da OUTORGANTE VENDEDORA. XIII) O não cumprimento das obrigações contidas nas cláusulas XI e XII, no prazo assinalado, sujeitaram à OUTORGADA COMPRADORA à multa de 1% (um por cento) do valor do(s) imóvel(eis) por mês de atraso até o efetivo cumprimento da obrigação, atualizado com os índices pactuados. XIV) No caso de transferência do imóvel a terceiro, as obrigações pactuadas nas Cláusulas XI, XII e XIII serão transferidas também transferidas para o novo adquirente que assumirá a responsabilidade pelo seu cumprimento. XV) A OUTORGADA COMPRADORA se responsabiliza pelo pagamento de possíveis débitos em atraso junto a Secretaria de Fazenda (Tributos), CAESB e CEB. XVI) A OUTORGADA COMPRADORA se responsabiliza, também, pelo pagamento de Tributos junto à Secretaria de Fazenda, inclusive no ano de competência da aquisição do imóvel objeto desta escritura. XVII) A inadimplência de qualquer das obrigações determinará a rescisão do presente instrumento, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial. XVIII) Que uma vez cumpridas as obrigações assumidas neste ato pela OUTORGADA COMPRADORA, tornar-se-á irrevogável a venda feita, independentemente de outorga de nova escritura. XIX) Pela OUTORGANTE VENDEDORA foi ainda dito que desde já cede e transfere a OUTORGADA COMPRADORA, todos os seus direitos, domínio, e ação que tem sobre o imóvel ora vendido, imitando-os na posse do mesmo, nas condições previstas nesta escritura e no referido Edital de Licitação Pública já mencionado. XX) Pela OUTORGADA COMPRADORA foi dito ainda que aceitavam todas as condições constantes desta escritura, aceitando-as em todos os seus termos tal como se encontra redigida, por assim ter ajustado com a vendedora, declarando-se expressamente que se obrigam e se responsabilizam pelo cumprimento das obrigações estipuladas, bem como as normas e regulamentos em vigor estabelecidos pela TERRACAP. XXI) Como Fiadores e principais pagadores, assumindo solidariamente entre si e com a OUTORGADA COMPRADORA o compromisso de bem e fielmente cumprir a presente escritura, em todas as obrigações pactuadas, assinam este instrumento, HELIO FELIS PALAZZO, empresário, e sua mulher, VERGINA OSVALDINA PALAZZO, do lar, brasileiros, casados pelo regime de





NOTAS
do Veloso Arrelaro
DISTRITO FEDERAL

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1º OFÍCIO DE NOTAS DE BRASÍLIA

DISTRITO FEDERAL
José Eduardo Guimarães Alves
Tabellão Interino

CRS 505 - Bloco C - Lojas 1/2/3 - Brasília - DF - CEP: 70.350-530
Fone/Fax: (061) 3244-7474 - E-mail: 1oflcio@globo.com

LIVRO: 3050-E
FOLHA: 137
PROT: 00218528



comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, portadores das Identidades ele CNH/DF 00430529901, na qual consta a CI nº 603.292 SSP/DF e ela CI nº 643.387 SSP/DF e inscritos no CPF sob os nºs 222.175.761-00 e 239.316.471-53, respectivamente, residentes e domiciliados no SMT Conjunto 20, Casa 15, Taguatinga-DF, **EMILIO GARCIA DE PAULA**, empresário, e sua mulher, **MARIA DAS DORES FIUZA GARCIA**, do lar, brasileiros, casados pelo regime de comunhão de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, portadores das Identidades ele CNH/DF 00275708375, na qual consta a CI nº 224.821 SSP/DF e ela CI nº 385.610 SSP/DF e inscritos no CPF sob os nºs 115.031.221-15 e 185.472.221-20, respectivamente, residentes e domiciliados na QNE 24, Casa 05, , na cidade de Taguatinga, Estado do Distrito Federal; e **DIVINO GOMES DE SOUZA**, médico, e sua mulher, **SANDRA MARA BRANDÃO**, farmacêutica bioquímica, brasileiros, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, portadores das Identidades ele CNH/DF 00759702021 na qual consta a CI nº 868.167 SSP/GO e ela CI nº 1.059.738 SSP/GO e inscritos no CPF sob os nºs 218.119.701-68 e 333.341.961-00, respectivamente, residentes e domiciliados na SQSW 300, Bloco N, Apartamento 606, nesta Capital; **XXII)** O(a)s fiador(a)(es) desobriga(m) expressamente a **OUTORGANTE VENDEDORA** de notificá-lo(a)s judicial ou extrajudicialmente de quaisquer procedimentos contra a **OUTORGADA COMPRADORA**. **XXIII)** O(a)s fiador(a)(es) renuncia(m) expressamente ao benefício de prévia exclusão dos bens do afiançado, e não poderá sob qualquer pretexto, exonerar-se desta fiança, que é prestada sem limitação de tempo, até definitiva resolução da presente escritura e suas implicações. **XXIV)** Em caso de morte, incapacidade civil, falência, insolvência ou inidoneidade moral ou financeira do(a)s fiador(a)(es), poderá a **OUTORGANTE VENDEDORA** exigir a sua substituição, a qual deverá ser cumprida no prazo de 15 (quinze) dias a contar da ocorrência do fato. **XXV)** As partes desde já se obrigam, por si, seus herdeiros ou sucessores, ao pleno, geral e irrenunciável cumprimento do presente termo, em todas as suas cláusulas e condições. Fica convencionado que por conta da Outorgada Compradora correrá o pagamento de todas as despesas da lavratura da presente escritura, sua transcrição no Registro Imobiliário, impostos, taxas e quaisquer outras. Em seguida, foram-me apresentados e aqui ficam arquivados os seguintes documentos para esta: a) Guia de recolhimento do **ITBI nº 13/08/2010/970/000005-0**, paga em 16/08/2010, no valor de **R\$ 122.519,20**, sobre o valor tributável de **R\$ 6.125.960,00**, calculada sobre a alíquota de 2%, Inscrição do imóvel no GDF sob nº **46301917**; b) Certidão Negativa de Débitos de Tributos Imobiliários, expedida pelo GDF sob o nº **246-00.755.103/2010**, em 13/08/2010, válida até 11/11/2010; c) Certidão de ônus reais e ações pessoais reipersecutórias relativa ao imóvel objeto desta escritura; d) Certidões de feitos judiciais expedidas pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, Justiça Federal e Justiça Trabalhista, nas quais constam ações contra a Outorgante Vendedora, de cujo teor de todas as certidões apresentadas a adquirente. A Outorgante Vendedora, na forma pela qual está representada, declara, sob as penas da lei, que o imóvel ora transacionado não integra, nem integrou, o seu ativo permanente, razão pela qual deixa de ser apresentadas a Certidão Negativa de Débito - CND, expedida pelo INSS em face do que prescreve a Instrução Normativa nº 100, de 18/12/2003 (INSS) c/c com o inciso IV do parágrafo 8º artigo 257 do Decreto nº 3.048, de 06.05.1999, com as alterações introduzidas pelo Decreto 3.265, de 29.11.1999, e, também, a Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, conforme disposto no Artigo 16, da Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 3, de 02/05/2007, publicada no D.O.U em 02/05/2007- Edição Extra. A Outorgante Vendedora declara, finalmente, sob pena de responsabilidade civil e penal, não existirem ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel objeto desta escritura, ou ônus reais incidentes sobre o mesmo, ou demandas que o possam reduzir a insolvência. **EMITIDA DECLARAÇÃO SOBRE OPERAÇÃO IMOBILIÁRIA - DOI conforme IN/SRF.** Fica aqui arquivada a guia de custas nº **80014748**, paga no valor de **R\$ 773,40**, sendo **R\$ 766,75**, referente a Tabela "F" Item V, Decreto Lei 115/67 e Resolução nº 16 de 27.10.2009 – TJDF e **R\$ 6,65**, destinado ao Distribuidor, artigo 73, do Provimento Geral da Corregedoria do TJDF. E, de como assim o disse(ram), do que dou fé, me pediu(ram) e lhe(s) lavrei a presente, que feita, lida em voz alta às partes, achada conforme outorgou(ram), aceitou(ram) e assina(m). Dou fé. **RICARDO VELOSO ARRELARO**. Eu, **ALBINO BASTOS RAMOS**, Tabelião Substituto, a subscrevo, (aa). **DALMO ALEXANDRE COSTA**, **ANTÔNIO GUIMARÃES DA SILVA**, **NADER FRANCO DE OLIVEIRA**, **DIVINO GOMES DE SOUZA**, **EMILIO GARCIA DE PAULA**, **HELIO FELIS PALAZZO**, **DIVINO GOMES DE SOUZA**, **SANDRA MARA BRANDÃO**, **EMILIO GARCIA DE PAULA**, **MARIA**



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1º OFÍCIO DE NOTAS DE BRASÍLIA

DISTRITO FEDERAL
José Eduardo Guimarães Alves
Tabelião Interino

CRS 505 - Bloco C - Lojas 1/2/3 - Brasília - DF - CEP: 70.350-530
Fone/Fax: (061) 3244-7474 - E-mail: 1oficio@globo.com

LIVRO: 3050-E
FOLHA: 138
PROT: 00218528



1º OFÍCIO DE NOTAS
Ricardo Velloso Anelaro
Escritório
BRASÍLIA-DF

DAS DORES FIUZA GARCIA, HELIO FELIS PALAZZO, VERGINA OSVALDINA PALAZZO.
Trasladada em seguida.

EM TESTEMUNHO () DA VERDADE

Two large handwritten signatures are present in the witness section. A stamp of the 1st Office of Real Estate Registration is also visible on the left side of the form.

3º

3º Oficial do Registro de Imóveis do Distrito Federal

Endereço: CI - Lotes 1/12 - 6º Andar

Telefone: (61) 3563-3200

Cidade: Taguatinga

Bairro: Centro

Oficial: Carlos Eduardo F. de M. Barroso

C.N.P.J.: 04.887.445/0001-96

Natureza do Título: COMPRA E VENDA

Carlos Eduardo F. de M. Barroso, 3º Oficial do Registro de Imóveis do Distrito Federal, CERTIFICA que o presente título foi prenotado em 21/09/2010 sob o número 574563, microfilmado e registrado em 28/09/2010 procedidos os seguintes atos

Atos Praticados

COMPRA E VENDA

R- 2 Lv.2-Registro Geral (matricula) 144920

Handwritten signature of Carlos Eduardo F. de M. Barroso.

Taguatinga, 28 de setembro de 2010

Carlos Eduardo F. de M. Barroso - Oficial Registrador

Registro(s)	R\$	383,35
Averbação(ões)	R\$	0,00
Emolumentos	R\$	383,35
Total	R\$	383,35
Depósito(s).	R\$	383,35
Saldo a Receber	R\$	0,00

Adquirente: VIDEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

PRENOTAÇÃO Nº: 574563

O modelo atual entrou em uso em: 24/08/2005.

Empty lines for additional notes or signatures.



d7ef-d016-aa81-fc89
91a0-cfb0-9a1c-0a30
consulte em www.cartorio.com.br



1º OFÍCIO DE NOTAS
do Veloso Arrelaro
Escrivente
BRASILIA-DF

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1º OFÍCIO DE NOTAS DE BRASILIA

DISTRITO FEDERAL
José Eduardo Guimarães Alves
Tabelião Designado

CRS 505 - Bloco C - Lojas 1/2/3 - Brasília - DF - CEP: 70.350-530
Fone: (061) 3244-3335 - Fax (061) 3244-6897

LIVRO: 2923-E
FOLHA: 031
PROT: 00210587



ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA que faz **TECSIL CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO S/A** em favor de **GENT INCORPORADORA LTDA**, na forma abaixo:

S A I B A M quantos esta virem que, aos vinte e cinco dias do mês de agosto do ano de dois mil e nove (25/08/2009) nesta Cidade de Brasília, Capital da República Federativa do Brasil, neste Serviço Notarial, perante mim, RICARDO VELOSO ARRELARO, Escrevente, compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber: de um lado, como Outorgante Vendedora e, ao mesmo tempo, Credora ou Fiduciária: **TECSIL CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO S/A**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ sob nº 05.665.280/0001-70, estabelecida no SC/NORTE, Quadra 05, Bloco A, nº 50, Sala 317, Parte B, nesta Capital, neste ato representada por seu Diretor, **FREDERICO GUELBER CORREA**, brasileiro, engenheiro civil, casado, residente e domiciliado nesta Capital, com endereço comercial, o acima mencionado, portador da CREA/DF 10.020/D onde consta a CI Nº 1.426.813 SSP/DF e inscrito no CPF/MF sob nº 768.717.031-87, conforme e Ata da Assembléia de Transformação de Sociedade Comercial por Quotas de Responsabilidade Limitada em Sociedade Anônima realizada em 16/06/2004, e Estatuto Social, registrados na JC/DF sob o nº 53300007497, por despacho de 13/08/2004, e Ata de Assembléia Geral Extraordinária realizada em 13/04/2007, registrada na JC/DF sob o nº 20070415706 por despacho de 10/07/2007, e Ata de Assembléia Geral Extraordinária realizada em 06/11/2007, registrada na JC/DF sob o nº 20070754624, por despacho de 27/11/2007, de alteração do artigo 15 do Estatuto Social, registrada na JC/DF sob o nº 20040542378, por despacho de 24/11/2004, aqui arquivadas; e, de outro lado, como Outorgada Compradora, **GENT INCORPORADORA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 09.551.992/0001-10, estabelecida no SCS Quadra 02, Edifício Niemeyer, Bloco D, Sala 1.308, nesta Capital, neste ato representada por seus sócios, **PEDRO HENRIQUE ALMEIDA PINTO DE OLIVEIRA**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da CI Nº 50.451.713-2 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 729.717.037-20, residente e domiciliado nesta Capital, com endereço comercial e **ANDRÉ LUIZ ALMEIDA PINTO DE OLIVEIRA**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da CI nº 1.035.122-SSP/DF e inscrito no CPF/MF sob nº 539.978.911-68, residente e domiciliado nesta Capital, com endereço comercial, o acima mencionado, conforme contrato social de constituição da sociedade datado de 12/05/2008, registrada na JC/DF sob o nº 53201472442, por despacho de 13/05/2008, aqui arquivado, adiante designados simplesmente compradores e/ou devedores ou ainda, fiduciantes. Todos os presentes juridicamente capazes, reconhecidos e identificados como os próprios por mim, Escrevente, de cuja capacidade jurídica dou fé. O presente instrumento tem por finalidade a venda e compra de bem imóvel, a prazo, com simultânea transferência da propriedade resolúvel do bem imóvel objeto do negócio descrito na Cláusula Primeira, nos termos da Lei nº 9.514/97, com as alterações introduzidas pela Lei 10.931 de 02/08/2004 e mediante as condições a seguir pactuadas. **CLÁUSULA PRIMEIRA - DA PROPRIEDADE** - Que a Vendedora é senhora e legítima possuidora, a justo título e boa fé, em mansa e pacífica posse, livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais, arresto, seqüestro, foro ou pensão, inclusive de hipotecas, mesmo legais, do imóvel designado por: **Lote nº 03, da Rua das Paineiras, Bairro Águas Claras, Taguatinga-DF, com a área de 1.800,00m2, melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 144.912, do 3º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal**; que referido imóvel foi havido pela Vendedora da seguinte forma: **conforme R-2/144.912, do mencionado registro imobiliário. CLÁUSULA SEGUNDA - DA COMPRA E VENDA, PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO** - A vendedora, pela presente e na melhor forma de direito, têm justo e contratado vender, como efetivamente vendido têm, à(ao)(s) Comprador(a)(es), o imóvel acima descrito e caracterizado, na Cláusula Primeira, tal como o possui com todas as benfeitorias, pertences e servidões, pelo preço certo e ajustado de **R\$ 5.400.000,00** (cinco milhões, quatrocentos mil reais) a ser pago pelo comprador da seguinte forma: **R\$ 3.000.000,00** (três milhões reais), pagos neste ato em



d7ef-d016-aa81-fa89
91a0-cfb0-9a1c-0290
Consulte em www.cartorios.com.br



1º OFÍCIO DE NOTAS
Armando Valdeir Arrelaro
Escritório
BRASÍLIA

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1º OFÍCIO DE NOTAS DE BRASÍLIA
DISTRITO FEDERAL
José Eduardo Guimarães Alves
Tabelião Designado
CRS 505 - Bloco C - Lojas 1/2/3 - Brasília - DF - CEP: 70.350-530
Fone: (061) 3244-3335 - Fax (061) 3244-6897

LIVRO: 2923-E
FOLHA: 032
PROT: 00210587



moeda corrente do país e **R\$ 2.400.000,00** (dois milhões, quatrocentos mil reais), correspondentes à parte restante do preço e a dívida, a ser paga, parceladamente, por meio de financiamento concedido pela ora Vendedora. **Parágrafo Único** - Pago(a)(s) e satisfeito(a)(s) do preço da venda, eles Vendedores e ao mesmo tempo credor(a)(es) dão à (ao)(s) Comprador(a)(es) plena e irrevogável quitação, transferindo-lhe(s) o domínio, posse, direito e ação sobre o imóvel ora vendido, por força desta escritura e da cláusula *constituti*, obrigando por si, herdeiros e sucessores a fazer esta venda sempre firme, boa e valiosa, e a responder pela evicção de direito. **CLÁUSULA TERCEIRA - DA CONFISSÃO DE DÍVIDA, PRAZO E CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO** - A Compradora é e se confessa Devedora do valor de , correspondente à quantia financiada junto à Outorgante Vendedora e/ou credora, que será resgatada por meio de **04 (quatro) parcelas mensais e consecutivas**, no valor de **R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais)** cada uma vencendo-se a primeira em **26/09/2009**, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes; que, em caso de atraso de qualquer das Parcelas, serão corrigidas monetariamente, de acordo com o IGP/M, divulgado pela FGV, e acrescidas de multa moratória de **2% (dois por cento)** e juros de mora na razão de **1% (um por cento)**, "pro-rata dies", desde os vencimentos das parcelas até o efetivo pagamento dos débitos em atraso. **PARÁGRAFO ÚNICO - DO LUGAR DO PAGAMENTO** - O pagamento das parcelas previstas nesta Cláusula deverá ser efetuado pela Devedora nesta cidade de Brasília, no endereço da outorgante e credora fiduciária, ou outro endereço ou meio que posteriormente vier a ser determinado mediante comunicação expressa da credora. O não recebimento de aviso de cobrança não pode ser alegado para justificar atraso de pagamento e nem para isenção do pagamento de juros moratórios e multa contratual. **CLÁUSULA QUARTA - DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA** - Em garantia do pagamento da parcela do preço ora financiada e de seus acessórios, bem como o fiel cumprimento de todas as obrigações, contratuais e legais, pecuniárias ou não, o(a)(s) Outorgado(a)(s) Fiduciante(s) aliena(m) à(ao)(s) Outorgante(s) e/ou credor(a)(es), em caráter fiduciário, o imóvel objeto desta escritura, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514, de 20/11/1997, com as alterações introduzidas pela Lei nº. 10.931, de 02/08/2004. **PARÁGRAFO PRIMEIRO** - A garantia fiduciária ora contratada abrange o imóvel objeto desta escritura antes descrito e caracterizado e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe(s) forem acrescidas, salvo as benfeitorias voluptuárias, e vigorará pelo prazo necessário à quitação integral da dívida e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário e juros, permanecendo íntegra até que a(s) Devedor(a)(es) /Fiduciante(s) cumpra(m) integralmente todas as demais obrigações contratuais ou legais vinculadas ao presente negócio. **PARÁGRAFO SEGUNDO** - Por força desta escritura, o(a)(s) Outorgado(a)(s) /Fiduciante(s), cede(m) e transfere(m) ao(à)(s) Credor(a)(es) a propriedade fiduciária e a posse indireta do imóvel ora transacionado, reservando-se a posse direta na forma da lei, e obrigando-se, por si e por seus sucessores, a fazer esta alienação fiduciária sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção, tudo na forma da lei. **PARÁGRAFO TERCEIRO** - O(a)(s) Outorgado(a)(s) /Fiduciante(s) assumirá(ão) o pagamento de todas despesas decorrentes do presente contrato e as demais que se lhe seguirem relativas a emolumentos decorrentes dos atos indispensáveis para o registro imobiliário e da constituição da garantia fiduciária, imposto sobre transmissão de bens imóveis - ITBI, quitações fiscais ou tributos que, por lei, lhe(s) couber, inclusive os emolumentos decorrentes de registro da convenção e instituição de condomínio, se for o caso, ainda que lançados em nome do(a)(s) Outorgante(s). **CLÁUSULA QUINTA - DA CESSÃO DO CRÉDITO FIDUCIÁRIO** - O(a)(s) Outorgado(a)(s) /Fiduciante(s) concorda(m) e está(ão) ciente(s) que o crédito do(a)(s) Credor(a)(es) poderá ser cedido ou transferido, no todo ou em parte, hipótese em que a propriedade fiduciária do imóvel objeto da garantia será transmitida ao novo credor, ficando este sub-rogado em todos os direitos, ações e privilégios, inclusive seguros. **CLÁUSULA SEXTA - DA TRANSFERÊNCIA DA DÍVIDA COM CESSÃO DA POSIÇÃO DO FIDUCIANTE** - O(a)(s) Outorgado(a)(s) /Fiduciante(s), estando em dia com todas as obrigações aqui assumidas, poderá(ão) transmitir os direitos de que seja(m) titular(es) sobre o imóvel aqui objetivado, desde que haja prévia e expressa anuência do(a)(s) Credor(es) fiduciário(s), e que o(a)(s) adquirente(s) cessionário(a)(s) se sub-rogue(m) integralmente em todos os direitos e obrigações previstos neste instrumento. Para efetivação da transferência mencionada, o(a)(s) cessionário(a)(s) deverá(ão) comprovar ao(à)(s) credor(a)(es) fiduciário(a)(s) que é jurídica, econômica e financeiramente apto à sub-rogação nas obrigações constantes deste instrumento. **CLÁUSULA SÉTIMA - DO REGISTRO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** -





1º OFÍCIO DE NOTAS
Escritório
BRASÍLIA-DF

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1º OFÍCIO DE NOTAS DE BRASÍLIA

DISTRITO FEDERAL

José Eduardo Guimarães Alves

Tableião Designado

CRS 505 - Bloco C - Lojas 1/2/3 - Brasília - DF - CEP: 70.350-530

Fone: (061) 3244-3335 - Fax (061) 3244-6897

LIVRO: 2923-E
FOLHA: 033
PROT: 00210587



Mediante o registro do presente contrato no Registro de Imóveis competente, estará constituída a propriedade fiduciária em nome do(a)s Credor(a)(es), efetivando-se o desdobramento da posse do imóvel ora transacionado, tornando-se o(a)s Outorgado(a)s Fiduciante(s) possuidor(a)(es) direto, e o(a)s Credor(a)(es) possuidor(a)(es) indireto do imóvel. **PARÁGRAFO PRIMEIRO** - O(a)s Outorgado(a)s /Fiduciante(s), enquanto adimplente(s) manter-se-á(ão) na posse do imóvel objeto deste contrato, obrigando-se ele(a)s a manter, conservar e guardar o imóvel, a pagar pontualmente todos os tributos, impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidem ou venham a incidir sobre o imóvel ou que sejam inerentes à garantia, inclusive taxas condominiais, se for o caso. **PARÁGRAFO SEGUNDO** - Se, eventualmente, o(a)s Credor(a)(es) vier(em) a pagar algum dos encargos inerentes ao imóvel ora transacionado, previstos no parágrafo antecedente, o(a)s Outorgado(a)s Fiduciante(s) deverá(ão) reembolsá-la, no prazo de 30 (trinta) dias, contados do recebimento de sua comunicação, observadas as mesmas penalidades moratórias e conseqüências de eventual inadimplemento. **PARÁGRAFO TERCEIRO** - As acessões ou benfeitorias (úteis, voluptuárias ou necessárias) que o(a)s Outorgado(a)s /Fiduciante(s) deseje(m) efetuar, as suas exclusivas expensas, deverão ser comunicadas ao(a)s Credor(a)(es), sendo que, em qualquer hipótese, integrarão o imóvel e seu valor para fins de realização de leilão extrajudicial. **PARÁGRAFO QUARTO** - O(a)s Outorgado(a)s /Fiduciante(s), como possuidor(a)(es) direto do imóvel, poderá(ão) locá-lo a terceiros, caso em que se obriga(m) a incluir no contrato de locação que celebrar, que o locatário tem ciência inequívoca quanto às seguintes disposições: **a)** à propriedade fiduciária em nome do(a)s Credor(a)(es); **b)** ao fato de eventual indenização por benfeitorias (úteis e necessárias) integrar para todos os efeitos, o valor do lance vencedor em leilão; **c)** ao direito de eventual indenização por benfeitorias (úteis e necessárias) somente poder ser pleiteado perante o(a)s Outorgado(a)s /Fiduciante(s), como locador(a)(es); **d)** a sua sujeição aos efeitos da ação de reintegração de posse prevista no artigo 30 da Lei nº 9.514/97, independentemente de sua intimação ou citação; **e)** à inexistência de seu direito de preferência e/ou de continuidade da locação, ocorrendo a consolidação da plena propriedade em nome do(a)s Outorgante(s) e/ou a alienação do imóvel a terceiros em leilão público extrajudicial; **f)** na eventualidade da não anuência à locação pelo(a)s Credor(a)(es), como proprietário(a)s fiduciário(a)s, esta(e)s e seus sucessores não estarão obrigados a respeitar a locação. **CLÁUSULA OITAVA - DO TERMO DE QUITAÇÃO DA DÍVIDA A SER PROVIDENCIADO PELA(S) CREDORA(ES)** - No prazo de quinze (15) dias, contados da data da liquidação da dívida, o(a)s credor(a)(es) fiduciário(a)s fornecerá(ão), a requerimento da parte interessada ou encaminhará ao endereço de correspondência do(a)s devedor(a)(es), o respectivo termo de quitação, sob pena de multa em favor dele(s) Devedor(es), equivalente a 2% (dois por cento) e juros de mora na razão de 1% (um por cento), "pro-rata dies", ou fração mais juros de mora, sobre o valor deste contrato. À vista do termo de quitação o(s) devedor(a)(es) deverá(ão): **a)** apresentar ao respectivo Serviço de Registro de Imóveis o termo de quitação para averbação do cancelamento do registro da propriedade fiduciária, de forma a consolidar-se na(s) pessoa(s) do(s) devedor(es) fiduciante(s) a plena propriedade do imóvel; **b)** informar e manter o seu endereço para correspondência atualizado. **CLÁUSULA NONA** - Considerando a alienação fiduciária em garantia incidente sobre o imóvel objeto deste contrato: **a)** O(a)s Devedor(a)(es) /Fiduciante(s), por tê-lo alienado fiduciariamente em garantia, não poderá(ão) constituir ônus sobre o imóvel; **b)** O(a)s credor(a)(es) Fiduciário(s) também não poderá(ão) constituir ônus sobre o imóvel, que não é penhorável, por constituir patrimônio de afetação, vinculado exclusivamente ao financiamento objeto deste contrato. **CLÁUSULA DÉCIMA - DO PRAZO DE CARÊNCIA E PROCEDIMENTO DA INTIMAÇÃO** - Para fins do § 2º do art.26 da Lei nº 9.514/97, com as alterações introduzidas pela Lei nº. 10.931, de 02/08/2004, fica estabelecido o prazo de carência de 60 (sessenta) dias, contados da data de vencimento da primeira prestação e encargo não pagos. **PARÁGRAFO PRIMEIRO - DA MORA E DO INADIMPLEMENTO** - Decorrida a carência de que trata o caput desta Cláusula, o(a) credor(a)(es) fiduciário(a)s poderá(ão) iniciar o procedimento de intimação e, mesmo que não concretizada, o(a)s devedor(a)(es) /fiduciante(s) que pretender(em) purgar a mora deverá(ão) fazê-lo mediante o pagamento dos encargos mensais vencidos e não pagos e os que se vencerem no curso da intimação, que incluem atualização monetária, de acordo com o IGP/M, divulgado pela FGV, e acrescidas de multa moratória de 2% (dois por cento) e juros de mora na razão de 1% (um por cento), "pro-rata dies", desde os vencimentos das



d7ef-q016-aa81-fa89
91a0-cfb0-9a1c-0290
consulte em www.cartorios.com.br

Fls.: 31
rssi
3-O-Ofício de Registro de Imóveis



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1º OFÍCIO DE NOTAS DE BRASÍLIA
DISTRITO FEDERAL
José Eduardo Guimarães Alves
Tabelião Designado
CRS 505 - Bloco C - Lojas 1/2/3 - Brasília - DF - CEP: 70.350-530
Fone: (061) 3244-3335 - Fax (061) 3244-6897

LIVRO: 2923-E
FOLHA: 034
PROT: 00210587

parcelas até o efetivo pagamento dos débitos em atraso, os demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos e contribuições condominiais e associativas, apurados consoante disposições contidas no procedimento de leilão extrajudicial adiante mencionadas.

PARÁGRAFO SEGUNDO – A qualquer liberalidade que venha admitir atrasos maiores do que o pactuado neste instrumento, será mera opção do(a)s credor(a)(es) fiduciário(a)(s), e não se constituirá em fato gerador de direitos ao(à)s devedor(a)(es) /fiduciante(s).

PARÁGRAFO TERCEIRO – A mora do(a)s devedor(a)(es) /fiduciante(s) será confirmada mediante intimação com prazo de 15 (quinze) dias para a sua purgação.

PARÁGRAFO QUARTO – O simples pagamento da prestação, sem atualização monetária e demais acréscimos moratórios, não exonerará o(a)s devedor(a)(es) /fiduciante(s) da responsabilidade de liquidar tais obrigações, persistindo a mora para todos os efeitos legais e contratuais.

PARÁGRAFO QUINTO – O procedimento de intimação obedecerá aos seguintes requisitos: **a)** – a intimação será requerida pelo(a) credor(a)(es) fiduciário(a)(s) ao Oficial do Registro de Imóveis competente, indicando o valor vencido e não pago e as penalidades moratórias; **b)** – a diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localizar o imóvel, podendo, a critério desse Oficial, ser realizada por seu preposto ou através do Serviço de Registro 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; **c)** – a intimação far-se-á pessoalmente ao(à)s devedor(a)(es)/fiduciante(s), ou a seu representante legal, ou a procurador regularmente constituído; **d)** – se o destinatário da intimação encontrar-se em local incerto e não sabido, certificado pelo Oficial do Registro de Imóveis ou de Registro de Títulos e Documentos, competirá ao primeiro promover a intimação do mesmo por edital com prazo de 15 (quinze) dias, contados da primeira divulgação, publicado por pelo menos três dias em um dos jornais de maior circulação no local da situação do imóvel ou noutro de comarca de fácil acesso, se, no local do imóvel, não houver imprensa com circulação diária; **e)** – se ocorrer recusa do destinatário em dar-se por regularmente intimado, em função da não aceitação da intimação, ou por se furtar a ser encontrado, ou ainda, por se recusar a assinar a intimação, fica o Oficial do Registro de Imóveis correspondente, após certificação da não consecução da intimação pessoal, a fazer a publicação de editais, conforme previsto no Parágrafo 4º do art. 26 da Lei 9.514/97, com as alterações introduzidas pela Lei nº. 10.931, de 02/08/2004.

PARÁGRAFO SEXTO – O(s)s devedor(a)s /fiduciante(s) tem(êm) ciência inequívoca quanto à não necessidade de sua intimação pessoal da data de realização do leilão extrajudicial, razão pela qual, se houver interesse em seu acompanhamento, o (a)s devedor(a)(es) poderá(ão) solicitar, por escrito, informações junto ao(à) credor(a)(es), sem prejuízo, da continuidade plena do leilão extrajudicial;

PARÁGRAFO SÉTIMO – Purgada a mora, concretizada mediante pagamento por intermédio de cheque administrativo, objeto da correspondente compensação bancária, nominativo ao(à)s credor(a)(es), ou a quem expressamente indicado no requerimento de intimação, perante o Registro de Imóveis, convalerá o contrato de alienação fiduciária, caso em que nos três dias seguintes, o Oficial entregará ao(à) credor(a)(es) as importâncias recebidas do(a)s devedor(a)(es), sendo certo que o reembolso das despesas de cobrança e de intimação será diretamente efetuado pelo(a)s devedor(a)(es) /fiduciante(s) ao Oficial em dinheiro ou por intermédio de cheque administrativo.

PARÁGRAFO OITAVO – O recibo do pagamento da última prestação vencida não presume quitação da anterior;

PARÁGRAFO NONO – Na hipótese de o(a)s devedor(a)(es) deixar(em) 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 do imóvel em nome do(a)s credor(a)(es) fiduciário(s), cumprindo as formalidades legais.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL – Uma vez consolidada a propriedade em nome do(a)s credor(a)(es) fiduciário(a)(s), em virtude da mora não purgada e transformada em inadimplemento absoluto, deverá o imóvel ser alienado pelo(a)s credor(a)(es) fiduciário(a)(s), com observância dos procedimentos previstos na Lei nº 9.514, de 20/11/1997, com as alterações introduzidas pela Lei nº. 10.931, de 02/08/2004, conforme a seguir se explicita: **I)** – A alienação far-se-á sempre por público leilão, extrajudicialmente; **II)** – O primeiro público leilão será realizado dentro de 30(trinta) dias, contados da data do registro da consolidação da plena propriedade em nome do(a)s credor(a)(es) fiduciário(a)(s), devendo o imóvel ser ofertado pelo valor para esse fim adiante estabelecido e indicado para fins de leilão; **III)** – Não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as parte

Ofício de Notas de Brasília-DF
Documento
Autenticado

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1º OFÍCIO DE NOTAS DE BRASÍLIA

DISTRITO FEDERAL
José Eduardo Guimarães Alves

Tabelião Designado
CRS 505 - Bloco C - Lojas 1/2/3 - Brasília - DF - CEP: 70.350-530
Fone: (061) 3244-3335 - Fax (061) 3244-6897

LIVRO: 2923-E
FOLHA: 035
PROT: 00210587



OFÍCIO DE NOTAS
de Registro e Publicidade
Escrevente
BRASÍLIA-DF

estabeleceram, conforme item anterior, o imóvel será ofertado em segundo público leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias, contados da data do primeiro público leilão, devendo o imóvel ser ofertado pelo valor da dívida; **IV** – Os públicos leilões (primeiro e segundo) serão anunciados mediante edital único com prazo de 10 (dez) dias, contados da primeira divulgação, publicado pelo menos três dias em um dos jornais de maior circulação no local de situação do imóvel ou noutro de comarca de fácil acesso se no local do imóvel, não houver imprensa com circulação diária; **V** – O(a)s credor(a)(es) fiduciário(a)(s), já como titular(es) de domínio pleno do imóvel, transmitirá(ão) o seu domínio e a posse, indireta e/ou direta, ao(s) licitante(s) vencedor(es). **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO VALOR ATRIBUÍDO AO IMÓVEL PARA EFEITOS DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL** – Para fins de leilão extrajudicial, conforme preceitua o inciso VI do artigo 24 da Lei 9.514/97, as partes atribuem o valor referencial do imóvel para o primeiro leilão em **R\$ 5.400.000,00 (cinco milhões, quatrocentos mil reais)**, incluído o valor das benfeitorias necessárias executadas às expensas do(a)s devedor(a)(es), obedecidos os demais requisitos previstos neste contrato, atualizados monetariamente, a partir desta data, cujo valor poderá ser revisado adotando-se critérios de valor de mercado à época do leilão, ou da dívida atualizada pelo mesmo índice utilizado para apuração do saldo devedor, utilizando-se o maior deles. Para os fins do leilão antes mencionado as partes adotam, ainda, os seguintes conceitos: **I** – O valor da dívida considera-se o equivalente à soma das seguintes quantias: **a)**-valor do saldo devedor, nele incluídas as prestações e demais taxas pertinentes vencidas e não pagas, atualizadas monetariamente até o dia da consolidação da plena propriedade na pessoa do(a)s credor(a)(es) fiduciário(a)(s) e acrescidas das penalidades moratórias e despesas a saber: **a.1)** comissão do leiloeiro; **a.2)** despesas com intimação do(a)s devedor(a)(es) e editais de publicação; **a.3)** despesas com a consolidação da propriedade em favor do(a)s credor(a)(e) fiduciário(a)(s); **a.4)** contribuições devidas ao condomínio de utilização (valores vencidos e não pagos à data do leilão), na hipótese de o imóvel ser unidade autônoma integrante de condomínio especial; **a.5)** mensalidades (valores vencidos e não pagos à data do leilão) devidas a associação de moradores ou entidade assemelhada, se o imóvel integrar empreendimento com tal característica; **a.6)** despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso; **a.7)** IPTU, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso; **a.8)** qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pelo(a)s credor(a)(es) fiduciário(a)(s), em decorrência da intimação, da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia ao(à) devedor(a)(es) fiduciante(s); **a.9)** custeio dos reparos necessários à reposição do imóvel em estado idêntico àquele quando foi entregue ao(à) devedor(a)(es), a menos que já o tenha devolvido em tais condições ao(à)s credor(a)(es) ou ao adquirente no leilão extrajudicial; **a.10)** imposto de transmissão que eventualmente tenha sido pago pelo(a)s credor(a)(es), em decorrência da consolidação da propriedade pelo inadimplemento do(a)s devedor(a)(es)/fiduciante(s). **PARÁGRAFO PRIMEIRO** – No segundo leilão será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, hipótese em que, nos 5 (cinco) dias subseqüentes, ao integral e efetivo recebimento, o(a)s credor(a)(es) entregará(ão) ao(à)s devedor(a)(es) /fiduciante(s) importância que sobejar, como adiante disciplinado; **PARÁGRAFO TERCEIRO** – No segundo leilão, na ausência de lance maior ou igual ao valor atualizado da dívida, a critério exclusivo do(a)s credor(a)(es) fiduciário(a)(s), poderá ser aceito lance inferior ao valor da dívida, sem que disso caiba qualquer indenização ao(à)s devedor(a)(es) /fiduciante(s), hipótese em que será considerada extinta a dívida e exonerado o(a)s credor(a)(es) fiduciário(a)(s) da obrigação de restituição ao(à)s devedor(a)(es), de qualquer quantia, a que título for; **PARÁGRAFO QUARTO** – Também será extinta a dívida se no segundo leilão não houver licitante; **PARÁGRAFO QUINTO** – Extinta a dívida, dentro de 05(cinco) dias a contar da data da realização do segundo leilão, o(a)s credor(a)(es) fiduciário(a)(s) disponibilizará(ão) ao(à)s devedor(a)(es) termo de extinção da obrigação; **PARÁGRAFO SEXTO** – Se, em decorrência de primeiro ou segundo leilão, sobejar importância a ser restituída ao(à)s devedor(a)(es) /fiduciante(s), o(a)s credor(a)(es) colocará(ão) a diferença à disposição do(a)s mesmo(a)s, ou efetuará depósito em conta do(s) devedor(es) fiduciante(s), considerando nela incluído o valor da indenização pelas benfeitorias, se for o caso; **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL** – O(a)s devedor(a)(es) deverá(ão) restituir o imóvel, deixando-o livre e desimpedido de pessoas e coisas, no dia seguinte ao da consolidação da propriedade em nome do(a)s credor(a)(es), sob pena de

d7ef-d016-aa81-fa89
91a0-cfb0-9a1c-0290
Consulte em www.cartorios.com.br

www.cartorios.com.br



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1º OFÍCIO DE NOTAS DE BRASÍLIA

OFÍCIO DE NOTAS
Ricardo Veloso Arraiano
Escrivente
BRASÍLIA-DF

DISTRITO FEDERAL
José Eduardo Guimarães Alves
Tabellião Designado
CRS 505 - Bloco C - Lojas 1/2/3 - Brasília - DF - CEP: 70.350-530
Fone: (061) 3244-3335 - Fax (061) 3244-6897

LIVRO: 2923-E
FOLHA: 036
PROT: 00210587



pagamento ao(à)(s) credor(a)(es), ou àquele que tiver adquirido o imóvel em leilão, da penalidade diária fixada em 1% (um décimo percentual) sobre o valor do imóvel (valor atribuído para fins de leilão), atualizado ou revisado na forma deste instrumento, sem prejuízo de sua responsabilidade pelo pagamento: a)-de todas as despesas de condomínio (ordinárias e extraordinárias), mensalidades associativas, foro, água, luz e gás incorridas após a data da realização do público leilão; b)-de todas as despesas necessárias à reposição do imóvel no estado em que o recebeu. A penalidade diária referida no *caput* desta cláusula incidirá a partir do trigésimo dia após a consolidação da propriedade pelo(a)(s) credor(a)(es) junto ao Registro de Imóveis. **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – REINTEGRAÇÃO NA POSSE DO IMÓVEL** – Não ocorrendo a desocupação do imóvel no prazo e forma ajustados, o(a)(s) credor(a)(es), seus cessionários ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel em leilão ou posteriormente, poderão requerer a reintegração de sua posse, declarando-se o(a)(s) devedor(a)(es) /fiduciante(s) ciente(s) que, nos termos do art. 30 da Lei nº 9.514/97, com as alterações introduzidas pela Lei nº. 10.931, de 02/08/2004, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial para desocupação no prazo máximo de 60(sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidão da matrícula do imóvel, a consolidação da plena propriedade em nome do(a)(s) credor(a)(es), ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda do imóvel no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada com cobrança do valor da taxa diária de ocupação e demais despesas previstas neste contrato. **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DAS DECLARAÇÕES DO(S) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S)** - Durante a vigência deste contrato, o(a)(s) devedor(a)(es) Fiduciante(s) assume(m) a obrigação de comunicar ao(a)(s) credor(es) eventuais impugnações feitas a este contrato de financiamento, bem como quaisquer ocorrências que possam, direta ou indiretamente, afetar o imóvel alienado fiduciariamente, notadamente a mudança de sua numeração ou identificação. O(A)(s) devedor(a)(es) Fiduciante(s) responsabiliza(m)-se, ainda, pela autenticidade das declarações que consubstanciam condições prévias à assinatura deste instrumento, dentre as quais: **a)** inexistência de responsabilidade oriundas de tutela, curatela ou testamentária, porventura a seu encargo; **b)** autenticidade das indicações sobre o seu estado civil, nacionalidade e pagamento de todos os tributos incidentes nesta operação; **c)** que teve(tiveram) prévio conhecimento do conteúdo deste instrumento com o qual está(ão) plenamente de acordo; **d)** - que se mudar(em) de residência, fica(m) obrigado(s) a comunicar seu novo endereço, por escrito, ao(s) credor(es) fiduciário(s); **e)** - Obriga(m)-se o(s) devedor(es) a manter o imóvel alienado fiduciariamente em perfeito estado de conservação, segurança, habitabilidade, realizando às suas expensas qualquer benfeitoria que se fizer necessário por exigência dos órgãos públicos competentes, ficando o(a)(s) credor(a)(es) fiduciário(a)(s) autorizado(a)(s) a realizar, a qualquer tempo, mediante prévia comunicação, vistoria no imóvel para verificar o cumprimento das obrigações estabelecidas neste instrumento. **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DO REGISTRO** - O(s)devedor(es) apresentará(ão) ao(s) Credor(es) exemplar deste instrumento com o comprovante de seu registro no competente Cartório Imobiliário, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data da assinatura desta escritura. **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - FORO** - Fica eleito o foro da situação do imóvel como o hábil a dirimir eventuais litígios oriundos deste contrato. Pelas partes contratantes me foi dito que aceitam esta escritura em seu inteiro teor, tal como se acha redigida, por estar em tudo de acordo com o ajustado. Em seguida, foram-me apresentados os seguintes documentos para esta: **a)** Guia de custas nº 62546, paga no valor de R\$ 714,47, sendo R\$ 711,59, pela lavratura deste ato (Tabela "F", item V, Decreto Lei nº 115/67), e R\$ 2,88, destinado ao Distribuidor, (art. 73, do Provimento Geral da Corregedoria do TJDF); **b)** Guia de recolhimento de Imposto de transmissão "inter-vivos"; nº 21/08/2009/970/000004-2, paga em 25/08/2009, no valor de R\$ 108.000,00, sobre o valor tributável de R\$ 5.400.000,00, alíquota de 2%, inscrição nº 46302816; **c)** - Certidão Negativa de Tributos Imobiliários (IPTU) expedida pelo GDF sob o nº 256-00.803.370/2009, em 18/08/2009, válida até 16/11/2009; **d)** - Certidões de feitos judiciais expedidas pela Justiça do Distrito Federal e Territórios, Justiça Federal, Justiça Trabalhista, em nome da Outorgante, e Certidão de ônus reais, ações pessoais e reipersecutórias, relativa aos imóveis objeto desta escritura, de cujo teor a adquirente tomou conhecimento. **e)** Certidão de ônus reais e pessoais reipersecutórias relativa ao imóvel ora transacionado; **f)** - Certidão Negativa de Débito - CND do INSS sob o nº 000322009-23001280, expedida em 01/04/2009 e válida até 28/09/2009; **g)** Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida pela Secretaria da Receita Federal -



d7ef-d016-aa81-fa89
91a0-cfb0-9a1c-0290
Consulte em www.cartorios.com.br

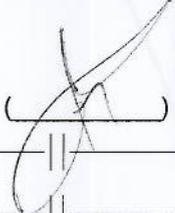


REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1º OFÍCIO DE NOTAS DE BRASÍLIA
DISTRITO FEDERAL
José Eduardo Guimarães Alves
Tabelião Designado
CRS 505 - Bloco C - Lojas 1/2/3 - Brasília - DF - CEP: 70.350-530
Fone: (061) 3244-3335 - Fax (061) 3244-6897

LIVRO: 2923-E
FOLHA: 037
PROT: 00210587



Brasília-DF, sob o nº **3546.86D1.9B46.F162**, em **26/03/2009**, às **10:32:12 horas**, válida até **22/09/2009**. A(o)s Vendedor(a)(es), por seu(s) representante(s), declara (m) sob pena de responsabilidade civil e penal, não existirem ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel ora transacionado, ou ônus reais sobre ele incidentes ou demandas que possam reduzir a insolvência. Emitida **DOI-Declaração Sobre Operação Imobiliária, conforme Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal**. E, de como assim o disse(ram), do que dou fé, me pediu(ram) e lhe(s) lavrei a presente, que feita, lida em voz alta às partes, achada conforme, outorgou(ram), aceitou(ram) e assina(m). Dou fé. **RICARDO VELOSO ARRELARO**. Eu, **LUIZ OTAVIO DE OLIVEIRA AMARAL**, Tabelião Substituto, a subscrevo, (aa). **FREDERICO GUELBER CORRÊA, PEDRO HENRIQUE ALMEIDA PINTO DE OLIVEIRA, ANDRÉ LUIZ ALMEIDA PINTO DE OLIVEIRA**. Trasladada em seguida.

EM TESTEMUNHO () DA VERDADE

Forma de testemunho com 20 linhas horizontais e divisores de coluna para a assinatura do tabelião.

1.º OFÍCIO DE NOTAS
Ricardo Veloso Arrelaro
Escrivente
BRASÍLIA-DF

