

CARTÓRIO DO 5º OFÍCIO DE NOTAS
DE TAGUATINGA - DF
Ronaldo Ribeiro de Faria - TabeliãoFLS : 192
Prot : 152987QNA 04 - LOTES 32/34 (PRAÇA DO DI) - TAGUATINGA - DF - CEP 72110-040
FONE:(61) 3961-8900 / 3351-8787 - FAX:(61) 3351-6992
Site: www.cartoriodenotasdf.com.br - email: cartorio5df@gmail.comESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA COM
PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, NA
FORMA ABAIXO:

S A I B A M quantos esta virem que aos vinte e cinco dias do mês de setembro do ano de dois mil e quatorze (25/09/2014), nesta Cidade de Taguatinga, Distrito Federal, em Cartório, perante mim, escrevente autorizado do 5º Ofício de Notas, compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber: de um lado como outorgante vendedora e credora fiduciária, **VBE - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, empresa com sede no SGA/Sul, Quadra 607, Conjunto B, Consultório 202, Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 11.150.524/0001-85, com seus atos constitutivos devidamente registrados na JCDF sob n.º 53.2.0158514-0, em 16/09/2009, conforme certidão simplificada da Junta Comercial do Distrito Federal, aqui arquivada, neste ato, representada por seu *sócio gerente*, **GUSTAVO MARTINS MUNDIM**, brasileiro, casado, empresário, CI n.º 1.327.733 SSP/DF e CPF n.º 647.885.711-53, residente e domiciliado no SHIS QI 15, Conjunto 02, Casa 21, Brasília-DF; e, de outro lado como outorgado comprador devedor fiduciante, **GUILHERME DE OLIVEIRA RODRIGUES**, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, Carteira Nacional de Habilitação n.º 03584813698 DETRAN/DF e CPF n.º 015.245.871-92, residente e domiciliado na QR 503, Conjunto 08, Casa 13, Samambaia-DF todos os presentes são maiores e capazes, e identificados como os próprios por mim, escrevente autorizado, à vista dos documentos que me foram exibidos, do que dou fé. E pelas partes contratantes me foi dito o seguinte: **CLÁUSULA PRIMEIRA – DA COMPRA E VENDA**: Que ela vendedora, é senhora e legítima possuidora, a justo título e boa fé, em mansa e pacífica posse, do imóvel designado pelo **APARTAMENTO Nº 706, VAGA DE GARAGEM Nº 30, LOTE Nº 9, RUA 25 SUL, ÁGUAS CLARAS-DF**, descrito e caracterizado na matrícula nº 309514, do 3º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal. **CLÁUSULA SEGUNDA**: Que ela vendedora, sem embargo da apresentação das certidões ao final mencionadas e sob as penas da lei, declara que o aludido imóvel encontra-se livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus ou encargos real ou pessoal, judicial ou extrajudicial, penhora, arresto, seqüestro, foro ou pensão, locação a prazo fixo ou por tempo indeterminado, quite de impostos, taxas, contribuições, inclusive de hipotecas, no mencionado registro imobiliário, e foi adquirido da seguinte forma: **o terreno conforme registro anterior R.7 da matrícula nº 140920 e a construção conforme Av.6 na matrícula nº 309514, do referido registro imobiliário.** **CLÁUSULA TERCEIRA – DO PREÇO**: Que, o preço certo, justo e contratado para a presente transação é de **R\$ 379.050,00 (trezentos e setenta e nove mil e cinquenta reais)**, sendo: a) **R\$ 50.050,08 (cinquenta mil e cinquenta reais e oito centavos)** pago através de moeda corrente e legal do país, de cujo valor a vendedora dá plena e irrevogável quitação; b) e o restante, ou seja, **R\$ 328.999,92 (trezentos e vinte e oito mil e novecentos e noventa e nove reais e noventa e dois centavos)**, a ser pago conforme dispõe a *cláusula quarta*. Que assim, pela presente escritura e na melhor forma de direito, a vendedora, vende, como de fato vendido têm o ora comprador e devedor fiduciante, o imóvel perfeitamente caracterizado na Cláusula Primeira desta escritura, dando-lhe quitação do valor pago e transmitindo-lhe desde já toda a posse, domínio, direitos e ações que sobre o referido imóvel que tinha e vinha exercendo, para que dele possa o devedor fiduciante, com a restrição da **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** adiante instituída, livremente usar, gozar e dispor como bem e melhor lhe aprouver, obrigando-se a vendedora, por si e seus sucessores a fazerem a presente venda sempre válida, lícita e eficaz, na forma da lei e a responder pela evicção de direito, se chamada a autoria. **CLÁUSULA QUARTA – DA DÍVIDA, FORMA DE PAGAMENTO E PACTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**: (Lei n.9.514, de 20 de novembro de 1997, e, Circular do Banco Central do Brasil nº 002797, de 23/12/1997) a) Que pelo outorgado comprador devedor fiduciante foi-me dito que é(são) e se confessa(m) devedores do valor

87e8-ce86-6ccc-59fc
9ec4-cc6e-6680-6382
www.cartorios.com.br



LOTES 32/34 (PRAÇA DO DI) - TAGUATINGA - DF - CEP 72110-040
FONE: (61) 3961-8900 / 3351-8787 - FAX: (61) 3351-6992
Site: www.cartoriodenotasdf.com.br - email: cartorio5df@gmail.com

87e8-ce86-6ccc-59fc
9ec4-cc6e-6680-6382
www.cartorios.com.br

dezesseis reais e sessenta e seis centavos) cada uma, com vencimentos anuais e consecutivos a partir de 15/12/2015. Todas as parcelas do saldo devedor serão corrigidas mensalmente a partir da assinatura do contrato inicial, em 16/09/2014, pelo índice da Construção Civil - ICC, até a data da concessão do Habite-se e, após a data de concessão do habite-se, serão corrigidas pelo IGPM - Índice Geral de Preços de Mercado - coluna 2, da FGV, e acrescidas de juros de 1,0% (um por cento ao mês), acumulados mensalmente, a partir daquela data até a do efetivo pagamento. b) como garantia do pagamento da totalidade das parcelas vincendas, bem ainda de eventuais complementos de parcelas pagas a menor, a devedora fiduciante dá à credora fiduciária, em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, o imóvel de sua propriedade, adquirido neste ato, de modo que, ela FIDUCIÁRIA, manter-se-á no domínio resolúvel e na posse indireta do referido bem imóvel, ficando assegurado à FIDUCIANTE, enquanto adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária; dito imóvel encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus legais ou convencionais, com as características, limites e confrontações descritas e pormenorizadas na Cláusula Primeira desta escritura; c) a dívida a que se refere a letra "a", desta cláusula corresponde ao saldo de parcelas e encargos contratuais devidos pela devedora fiduciante; d) para a hipótese da ocorrência da venda do imóvel em público leilão, estima-se o valor do mesmo nesta data em R\$ 379.050,00 (trezentos e setenta e nove mil e cinquenta reais), devendo esse valor ser revisto, quando do efetivo leilão, por meio de 2 (dois) laudos de avaliações firmados por duas imobiliárias idôneas; e) após a quitação do débito, será fornecido o competente termo de quitação ao devedor fiduciante para ser averbado na matrícula do imóvel, no prazo de trinta dias, a contar da data de liquidação da dívida. CLÁUSULA QUINTA: a) vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida, e constituída em mora a fiduciante, consolidar-se-á, nos termos desta cláusula, a propriedade do imóvel em nome da fiduciária. b) para os fins do disposto na letra "a" supra, a fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, será intimada, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do competente registro de imóveis, a satisfazer, no prazo de quinze dias, a prestação vencida e as que venceram até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação; b.1) a respectiva intimação será expedida após 30 (trinta) dias da data de vencimento da prestação inadimplida; c) a intimação far-se-á pessoalmente à fiduciante, ou ao seu representante legal ou ao procurador regularmente constituído, podendo ser promovida, por solicitação do oficial do registro de imóveis, por oficial de registro de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento; d) quando a fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído se encontrar em outro local, incerto e não sabido, o oficial certificará o fato, cabendo, então, ao oficial do competente registro de imóveis promover a intimação por edital, publicado por três dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação local ou noutra da comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária; e) purgada a mora no registro de imóveis, convalidará o contrato de alienação fiduciária; f) O oficial do registro de imóveis, nos três dias seguintes à purgação da mora, entregará à fiduciária as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e de intimação; g) decorrido o prazo de que trata a letra "b" desta cláusula, sem a purgação da mora, o oficial do competente registro de imóveis, certificando esse fato, promoverá, à vista da prova do pagamento, pela credora fiduciária, do imposto de transmissão *inter vivos*, o registro na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário. CLÁUSULA SEXTA: a) Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, a fiduciária, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do art. 26 da citada Lei nº 9.514, de 20/11/1997, promoverá público leilão para a alienação do imóvel; b) se, entretanto, no primeiro público leilão, o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel para leilão estipulado na forma da cláusula quarta, será realizado o segundo leilão, nos quinze dias seguintes; c) no segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e



QNA 04 - LOTES 32/34 (PRAÇA DO DI) - TAGUATINGA - DF - CEP 72110-040
FONE: (61) 3961-8900 / 3351-8787 - FAX: (61) 3351-6992
Site: www.cartoriodenotasdf.com.br - email: cartorio5df@gmail.com

87e8-ce86-6ccc-59fc
9ec4-cc6e-6680-6382
www.cartorios.com.br

aplicando o disposto na parte final do art. 1.219 do Código Civil; e) Se no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor oferecido na letra "c" supra, considerar-se-á extinta a dívida e exonerado a credora da obrigação de que trata a letra "d" desta mesma cláusula; f) na hipótese de que trata a letra anterior, a fiduciária no prazo de cinco dias a contar da data do segundo leilão, dará à fiduciante quitação da dívida, mediante termo próprio. **CLÁUSULA SÉTIMA:** Ao fiduciante, com anuência expressa da fiduciária, poderá(ão) transmitir os direitos de que seja titular sobre o imóvel objeto da alienação fiduciária em garantia, assumindo a adquirente as respectivas obrigações. **CLÁUSULA OITAVA:** É assegurada à fiduciária, seu concessionário ou sucessores, inclusive os adquirentes do imóvel, por força do público leilão de que tratam as letras "b" e "e", da cláusula sexta, a reintegração na posse do imóvel, que será concedida liminarmente, para desocupação em sessenta dias, desde que comprovada, na forma atrás referida, a consolidação de propriedade em seu nome. **CLÁUSULA NONA:** O terceiro interessado que pagar a dívida ficará sub-rogado, de pleno direito, no crédito e na propriedade fiduciária. **CLÁUSULA DÉCIMA:** Na hipótese de insolvência da fiduciante, fica assegurada à FIDUCIÁRIA a restituição do imóvel alienado fiduciariamente, na forma da legislação pertinente. **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA:** Aplicam-se a esta operação, no que couber, as disposições dos arts. 1.359 e 1.360 do Código Civil. **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA:** A alienação fiduciária ora constituída abrange além do imóvel descrito e caracterizado, todas as acessões físicas, melhoramentos e benfeitorias já existentes ou que nele vierem a ser realizadas, inclusive os decorrentes de imobilização por destinação e equipamentos, ficando ajustado que estes não poderão ser retirados sem expressa autorização da FIDUCIÁRIA. **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA:** a) todas as despesas resultantes desta escritura, bem como as necessárias para o seu registro perante o registro imobiliário competente, serão suportadas pela fiduciante, que igualmente se obriga(m) a promover o registro e comprová-lo junto à FIDUCIÁRIA no prazo de 30 (trinta) dias contados desta data; b) as partes elegem o foro da circunscrição especial judiciária de Brasília-DF, como o competente para dirimir as questões resultantes desta escritura, renunciando a quaisquer outros por mais privilegiados que o sejam. **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA:** Pelas partes contratantes, em conjunto, me foi dito ainda o seguinte: a) que, autorizam o Sr. Oficial do Registro Imobiliário competente a proceder a todos os registros e averbações que ser fizerem necessários; b) que, apresentaram a certidão de propriedade com negativa de ônus e alienações, do imóvel transacionado, que fica arquivada nestas notas; c) que aceitam a presente escritura em todos os seus expressos termos; d) que a fiduciante constitui(tuem) a CREDORA FIDUCIÁRIA, sua bastante procuradora para assinar quaisquer escrituras de re-ratificação/aditamento necessárias no caso de ocorrer erro, omissão, impugnação da presente no registro de imóveis e tudo o mais praticar para o bom e fiel cumprimento deste mandato. **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:** a) A VENDEDORA e a comprador, declaram ainda, que não estão pessoalmente vinculados como empregadores ao Instituto Nacional da Seguridade Social – INSS, de acordo com os termos do Decreto nº 2.173, de 05 de março de 1997, que aprovou o regulamento da Organização e do Custeio da Seguridade Social, eximindo-se assim das sanções impostas pelas leis previdenciárias; b) pelo comprador, me foi dito que têm conhecimento da Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985, regulamentada pelo Decreto nº 93.240, de 09 de setembro de 1.986, que se responsabiliza por eventuais débitos fiscais incidentes sobre o imóvel ora adquirido, até a presente data, pelo outorgado comprador devedor fiduciante me foi dito, que aceita esta escritura em seu inteiro teor, tal como se acham redigida, por estar em tudo de acordo com o ajustado. Pelas partes me foi dito que foram previamente científicas da possibilidade de obtenção prévia da certidão negativa de débitos trabalhistas (CNDT), nos termos do art. 642-A da CLT, com a redação dada pela Lei n.º 12.440/2011 e que aceitam esta escritura em seu inteiro teor, tal como se acha redigida, por estar em tudo de acordo com o ajustado. A vendedora declara, sob pena de responsabilidade civil e penal, que não existem ações reais e pessoais reipersecutórias relativas ao imóvel objeto desta escritura, ou ônus reais incidentes sobre ele e que está quite com as obrigações condominiais. (FEITA SOB MINUTA APRESENTADA) EMITIDA DECLARAÇÃO

Prenotado Soc
Nº 709230

3º RIDF

09 OUT. 2014

K.M. 19
Oficial: Carlos Eduardo F. de M. Barroso

3º

3º Oficial do Registro de Imóveis do Distrito Federal

Endereço: QS 1 Rua 210 Lote 40 Torre B

Telefone: (61) 3563-3200

Cidade: Brasília

Bairro: Aguas Claras

Oficial: Carlos Eduardo F. de M. Barroso

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

Natureza do Título: COMPRA E VENDA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Carlos Eduardo F. de M. Barroso, 3º Oficial do Registro de Imóveis do Distrito Federal,

CERTIFICA que o presente

título foi prenotado em 09/10/2014 sob o número 709230, microfilmado e registrado em 16/10/2014 procedidos os seguintes atos:

Atos Praticados

COMPRA E VENDA	R-	7	Lv.2-Registro Geral (matricula)	309514
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA	R-	8	Lv.2-Registro Geral (matricula)	309514

Brasília, 16 de outubro de 2014

Carlos Eduardo F. de M. Barroso - Oficial Registrador

Registro(s)	R\$	963,98
Averbação(ões)	R\$	0,00
Emolumentos	R\$	963,98
Total	R\$	963,98
Depósito(s).	R\$	963,98
Saldo a Receber	R\$	0,00

Adquirente: GUILHERME DE OLIVEIRA RODRIGUES

PRENOTAÇÃO Nº: 709230

Selo Digital: TJDFT201403001961211.OCC

O modelo atual entrou em uso em: 02/09/2011.

Registrado Por: jst
Para consultar o selo: www.tjdft.df.gov.br