



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE GOIÁS - MUNICÍPIO DE GOIÂNIA
4º TABELIONATO DE NOTAS
DA COMARCA DE GOIÂNIA - GOIÁS

LIVRO	6244-N
FOLHA	001
PROTOCOLO	00345162

001

C E R T I D ã O

INDIO DO BRASIL ARTIAGA LIMA, Titular do 4º Tabelionato de Notas da comarca de Goiânia, Estado de Goiás, **CARTÓRIO INDIO ARTIAGA, CERTIFICA** e dá Fé, a requerimento verbal de parte interessada que, revendo os livros próprios arquivados neste Tabelionato, no de número **6244-N**, às Fls. **001** (um), encontrou o instrumento de seguinte teor:

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**, que celebram
ROSELLE SERRANA DE MORAIS LEMOS ANDRADE
em favor de
KARLA CÍNTIA BORBA GALVÃO
na declarada forma abaixo:

Ao primeiro dia do mês de outubro do ano de dois mil e vinte (**01/10/2020**), 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 9, esquina com a Rua João de Abreu, nº 1155, Sala 01, Edifício Aton, Setor Oeste, perante mim, Roberta Stefani Fernandes, brasileira, casada, notária pública, residente e domiciliada nesta Capital, portadora da Cédula de Identidade nº 5650266-PC/GO, inscrita no CPF/MF sob o nº 042.719.381-81, Escrevente nomeada 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, doravante chamada **VENDEDORA** ou **FIDUCIÁRIA**, simplesmente, **ROSELLE SERRANA DE MORAIS LEMOS ANDRADE**, brasileira, é divorciada e declarou sob as penas da Lei que não mantém vínculo que configure união estável, fazendeira, portadora da Carteira Nacional de Habilitação nº 03452670600-DETRAN/GO, na qual consta o número da Cédula de Identidade 1326842-SSP/GO, inscrita no CPF/MF sob o nº 323.084.691-53, filha de Orlando de Moraes e Odicia Conceição de Fátima Moraes, endereço eletrônico: tnavega@hotmail.com, residente e domiciliada na Avenida T-5, número 715, apartamento 1200, Edifício Vierzon, Setor Bueno, nesta Capital; do outro lado, como outorgada compradora, doravante chamada **COMPRADORA** ou **FIDUCIANTE**, simplesmente, **KARLA CÍNTIA BORBA GALVÃO**, brasileira, arquiteta e urbanista, portadora da Cédula de Identidade Profissional nº A115234-3-CAU/BR, na qual consta o número da Cédula de Identidade 4873310-SSP/GO, inscrita no CPF/MF sob o nº 026.553.341-40, filha de Mauro Galvão da Silva e Maria José Borba da Silva, endereço eletrônico: não declarado, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com o interveniente anuente, LUIZ OTÁVIO DA CUNHA ALVARES, brasileiro, advogado, portador da Cédula de Identidade Profissional nº 25760-OAB/GO, na qual consta o número da Cédula de Identidade 3242855-DGPC/GO, inscrito no CPF/MF sob o nº 826.050.501-06, filho de Zenobio Alvares Pereira e Valdete da Cunha Pereira, endereço eletrônico: luizotavioadvgo@gmail.com, cujo matrimônio foi realizado no dia 17 de outubro de 2013, residentes e domiciliados na Avenida Capyaba, esquina com a Caraíba, quadra 81, lote 11, casa 03, Jardim Helvécia, na cidade de

Nº IA069968

Aparecida de Goiânia, Estado de Goiás; os presentes meus conhecidos como os próprios de que trato, de cujas identidades e capacidade jurídica, 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 rural situado na cidade de Formoso/Goiás, com financiamento imobiliário e uma alienação fiduciária em garantia, de acordo com as regras do Sistema de Financiamento Imobiliário instituído pela Lei nº 9.514, de 20.11.97, sendo firmado, portanto, sob os seguintes pressupostos:

a) o crédito adiante constituído, resultante do financiamento concedido pela VENDEDORA, com recursos próprios, à COMPRADORA, destina-se, se aquela assim quiser, a negociação no mercado secundário de créditos imobiliários e, para tanto, será cedido à 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 à COMPRADORA;

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) remuneração do capital financiado às taxas aqui convencionadas;

c.3) contratação, a critério exclusivo da COMPRADORA, de seguros contra os riscos de morte e invalidez permanente e de danos físicos ao imóvel, em nome e por conta da COMPRADORA;

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 a 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 COMPRADORA reiteram os conceitos aplicáveis aos negócios decorrentes do presente instrumento, a saber:

I) SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS é a operação pela qual uma companhia emite títulos vinculados a créditos para fins de colocação no mercado; os títulos assim emitidos espelham os créditos a que estão vinculados, com todas as condições em que foram contratados esses



créditos nesta escritura, notadamente os critérios de reajuste e os juros;

II) COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO é uma instituição, pública ou privada, que tem por finalidade a aquisição e securitização de créditos imobiliários, mediante emissão de títulos (CRI ou debênture), vinculados aos aludidos créditos e sua venda a investidores no mercado financeiro e de capitais;

III) DÍVIDA, PARA FINS DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL, é o saldo devedor do financiamento, na data do leilão, acrescido dos juros convencionais, das penalidades e dos demais encargos contratuais, conforme adiante pactuam VENDEDORA e COMPRADORA;

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, as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro, de conformidade como disposto nesta escritura;

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

VI) ALIENACÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA é a contratação da garantia do financiamento, pela qual a DEVEDORA, já como proprietária do imóvel objeto do financiamento, aliena em caráter fiduciário esse imóvel à VENDEDORA, assegurado à DEVEDORA (1º) a posse direta do mesmo, enquanto estiver adimplente, e (2º) o direito de obter a plena propriedade do imóvel se e quando concluírem o pagamento da dívida e encargos (Lei nº 9.514/97, artigos 22, 23, parágrafo único, 24, inciso V, e 25, § 20).

CLÁUSULA TERCEIRA - DO IMÓVEL

A VENDEDORA, ROSELLE SERRANA DE MORAIS LEMOS ANDRADE, é senhora e legítima possuidora do imóvel a seguir descrito e caracterizado:

Uma gleba de terras, em cultura e campos, com a área de **noventa e seis (96) alqueires**, na fazenda denominada "Onça", na cabeceira do Ribeirão Lages, no município de **Formoso, Estado de Goiás**, cuja gleba compreendida dentro dos seguintes limites e confrontações: Começa em um marco de Sucupira, cravado à margem direita do córrego Lages; segue pelo referido córrego acima, até outro marco de sucupira, cravado no espigão divisor de águas da Serra Dourada, junto da estaca nº 53, junto da cabeceira do referido córrego com 600,00 metros, dividindo com a fazenda "Bonito"; daí, segue pelo espigão divisor de água da referida Serra Dourada, até o marco de sucupira, cravado junto à estaca nº 59, dividindo com terras devolutas; daí, segue no rumo de 21º30'NW, com a distância de 3.970,00 metros, até outro marco de sucupira, dividindo com o quinhão nº 34, pertencente à Roberta Correia de Miranda; deste marco, segue daí, com o rumo de 68º SW, na distância de 380,00 metros, até o ponto de partida, confrontando ainda com o Sr. Orlando Machado, Cazuzza de Tal, Aldaides Ferreira Evangelista, Emival de Tal, tendo o imóvel várias nascentes d'água e o mesmo é banhado pelo Ribeirão das Lages, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis, Registro de Títulos e Documentos, Civil das Pessoas Jurídicas, Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Comarca de Formoso, Estado de Goiás, matriculado sob o número de ordem **3.147**, conforme Certidão de Inteiro Teor e Certidão Negativa de Ônus do imóvel, emitidas pelo mesmo Cartório em 10/09/2020, as quais ficam arquivadas nestas Notas.

Procedência: O imóvel objeto da presente foi adquirido pela vendedora, acima qualificada, por venda feita por Cacildo Inácio da Silva e sua mulher Leila Sahb Inácio da Silva, através da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada nestas Notas, no Livro 2252-N, às folhas 28/33, no dia 02/07/2004, a qual se encontra devidamente registrada junto ao Registro de Imóveis competente, conforme notícia o R-08-M-3.147.

CLÁUSULA QUARTA - DA DISPONIBILIDADE

Que o imóvel descrito nesta escritura está livre de ônus reais, fiscais e outros judiciais ou extrajudiciais, inexistindo, em relação a ele ações reais ou ações pessoais reipersecutórias, o é declarado para os efeitos do parágrafo 3º, do artigo 1º do Decreto Federal nº 93.240, de 9 de setembro de 1.986.

Parágrafo Único: Consta noticiado na matrícula 3.147, em seu R-09, o contrato de locação celebrado entre a outorgante vendedora e RODRIGO RODRIGUES DE OLIVEIRA, que, embora possa presumir-se prescrito pelo prazo estabelecido, é necessário que se averbe na citada matrícula o seu vencimento, para desobrigar o imóvel de quaisquer responsabilidades futuras e resguardar à compradora a sua plena disponibilidade e liberalidade. A VENDEDORA, portanto, declara-se, desde já, única e integral responsável por promover as diligências e ações que se fizerem necessárias para tal fim, no prazo de 90 (noventa) dias, a contar desta data.

CLÁUSULA QUINTA - DA COMPRA E VENDA DO IMÓVEL OBJETO DESTA ESCRITURA

Pelo presente instrumento e regular forma de direito, a VENDEDORA vende à COMPRADORA o imóvel identificado nesta escritura, pelo preço e nas condições adiante enunciadas, que esta se obriga a pagar no prazo e nas condições adiante convencionados, declarando aquela, expressamente, que o imóvel se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, e, sob responsabilidades civil e criminal, que desconhece a existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel ou de outros ônus reais sobre ele incidente.

Por força deste contrato, a VENDEDORA cede e transfere à COMPRADORA, sem reserva alguma, todo o domínio, posse, direitos e ações que até o presente momento exercia sobre o imóvel, para que esta dele use, goze e livremente disponha, como proprietária exclusiva que passa 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.

CLÁUSULA ESPECIAL - DA INCOMUNICABILIDADE DO IMÓVEL

A COMPRADORA, KARLA CINTIA BORBA GALVÃO, acima qualificada, declara expressamente, para todos os fins e efeitos legais, fiscais e convencionais, que a presente aquisição se dá com seus recursos próprios, pois que estes já pertenciam à ela, compradora, ou foram subrogados em seu lugar.

E ainda, comparece neste ato, na qualidade de INTERVENIENTE ANUENTE, LUIZ OTÁVIO DA CUNHA ALVARES, acima qualificado, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com a compradora, declarando expressamente que esta de acordo com a manifestação contida nesta cláusula e com todas as disposições aqui estabelecidas, em razão da



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE GOIÁS - MUNICÍPIO DE GOIÂNIA
4º TABELIONATO DE NOTAS
DA COMARCA DE GOIÂNIA - GOIÁS

LIVRO 6244-N
FOLHA 005
PROTOCOLO 00345162
005

incomunicabilidade do bem adquirido por sua esposa.

COMPRADORA e INTERVENIENTE ANUENTE, declaram verdadeiras as disposições desta cláusula, outorgando a presente dentro do princípio da probidade e da pureza de intenções.

KARLA CÍNTIA BORBA GALVÃO

LUIZ OTÁVIO DA CUNHA ALVARES

CLÁUSULA SEXTA - DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

O preço ajustado entre as partes para pagamento do negócio que aqui contratam, corresponde à importância de **R\$2.108.132,00 (dois milhões, cento e oito mil e cento e trinta e dois reais)**, a ser paga da seguinte forma:

I) a importância de **R\$170.000,00** (cento e setenta mil reais), é paga neste ato, em moeda corrente nacional, através da TED - Transferência Eletrônica Disponível, a ser creditada na conta corrente nº 17185-4, do Banco Itaú S/A (341), agência 2903, desta capital, de titularidade da vendedora, cuja quitação dar-se-á mediante a respectiva compensação bancária de efetivo crédito do valor na conta corrente;

II) a importância de **R\$30.000,00** (trinta mil reais), será paga em até 20 (vinte) dias, a contar desta data, ou seja, no dia **21 de outubro de 2020**;

III) a importância de **R\$358.132,00** (trezentos e cinquenta e oito mil e cento e trinta e dois reais), será paga no dia **02 de fevereiro de 2021**;

IV) a importância de **R\$1.000.000,00** (um milhão de reais), será paga no dia **02 de agosto de 2021**;

V) a importância de **R\$550.000,00** (quinhentos e cinquenta mil reais), será paga no dia **02 de fevereiro de 2022**;

Parágrafo Único: O valor final e exato das parcelas fixadas nos itens "IV" e "V", serão indexadas em arroba de boi gordo para pagamento à vista, sendo que o valor de referência na presente data é de R\$232,00/arroba que perfaz o montante de **4.310,34 arrobas para a parcela do item "IV"** e **2.370,69 arrobas para a parcela do item "V"**. O pagamento será baseado na cotação do preço da arroba para o dia do respectivo vencimento da parcela e a cotação deverá ser realizada em 03 (três) frigoríficos distintos (preferencialmente: Goiás Carne, Plena Porangatu/GO e Friboi). Caso o resultado da pesquisa do dia do vencimento da parcela, seja inferior ao preço mercadológico de referência da arroba na presente data, a COMPRADORA, de toda forma, garante à VENDEDORA o pagamento mínimo pré-estabelecido, ou seja, R\$1.000.000,00 e R\$550.000,00, independentemente do numerário de arrobas necessário para apuração desta quantia.

CLÁUSULA SÉTIMA - DO FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

Para pagamento do restante do preço do imóvel, a COMPRADORA obteve da VENDEDORA financiamento da quantia de **R\$2.108.132,00** (dois milhões, cento e oito mil e cento e trinta e dois reais), nos termos da Lei 9.514/97, que será por ela pago, na forma, condições e prazo nesta escritura estipulados.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – A COMPRADORA ou DEVEDORA, tendo recebido e utilizado o financiamento na aquisição do imóvel objeto do presente instrumento, reconhece dever à VENDEDORA ou CREDORA a quantia concernente ao financiamento, e se obriga a repor-lhe essa quantia, onde esta indicar, inclusive em agências de instituições às quais o crédito venha a ser cedido, mediante pagamentos em prestações mensais e sucessivas, nos valores, nas condições e no prazo especificados nesta escritura.

PARÁGRAFO SEGUNDO – O valor das prestações compreende a quantia destinada à reposição do capital financiado.

PARÁGRAFO TERCEIRO – 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 QUARTO – As partes convencionam como condição essencial do presente contrato que qualquer amortização antecipada ou quitação voluntária somente poderá se concretizar desde que seja precedida de pré-aviso escrito com antecedência mínima de 15 (quinze) dias com indicação precisa da quantia ofertada.

PARÁGRAFO QUINTO – A COMPRADORA ou DEVEDORA não poderá 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.

PARÁGRAFO SEXTO – O recibo de pagamento da última parcela vencida não presume quitação anterior, que deverá ser sempre comprovada, quando exigido.

PARÁGRAFO SÉTIMO – Fica esclarecido que a quitação do presente negócio só ocorrerá se não se apurar nenhum saldo credor a favor da VENDEDORA ou CREDORA, a qualquer título.

CLÁUSULA OITAVA - 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, a DEVEDORA, de ora avante chamada FIDUCIANTE aliena à CREDORA, **ROSELLE SERRANA DE MORAIS LEMOS ANDRADE**, agora designada FIDUCIÁRIA, 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 1997.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - A garantia fiduciária ora contratada abrange o imóvel identificado e caracterizado neste contrato e todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidos e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do capital financiado e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário, e permanecerá íntegra



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE GOIÁS - MUNICÍPIO DE GOIÂNIA
4º TABELIONATO DE NOTAS
DA COMARCA DE GOIÂNIA - GOIÁS

LIVRO 6244-N
FOLHA 007
PROTOCOLO 00345162

007

até que a FIDUCIANTE cumpra integralmente todas as demais obrigações contratuais e legais vinculadas ao presente negócio.

PARÁGRAFO SEGUNDO - A FIDUCIANTE concorda e esta ciente que o crédito da FIDUCIÁRIA poderá ser cedido ou transferido, no todo ou em parte, hipótese em que a propriedade fiduciária do imóvel objeto da garantia será transmitida à novo credora, ficando este sub-rogado em todos os direitos, ações e privilégios, inclusive seguros.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Mediante o registro do contrato de alienação fiduciária, ora celebrado, estará constituída a propriedade fiduciária em nome da FIDUCIÁRIA, e efetiva-se o desdobramento da posse, tomando-se a FIDUCIANTE possuidora direta e aquela possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fiduciária.

PARÁGRAFO QUARTO - A posse em que estará investida a FIDUCIANTE manter-se-á enquanto esta se mantiver adimplente, pelo que se obriga a manter, conservar e guardar o imóvel, a ela incumbindo pagar pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidem ou venham a incidir sobre o mesmo.

PARÁGRAFO QUINTO - Se, eventualmente, a FIDUCIÁRIA pagar algum dos encargos inerentes ao imóvel ou à garantia, a FIDUCIANTE deverá reembolsá-la, dentro de trinta (30) dias, contados do recebimento de sua comunicação, observadas as mesmas penalidades moratórias e consequências de eventual inadimplemento.

PARÁGRAFO SEXTO - A FIDUCIANTE poderá transmitir os direitos de que seja titular sobre o imóvel, aqui objetivado, desde que haja prévia e expressa anuência da FIDUCIÁRIA, e que a adquirente se sub-rogue integralmente em todos os direitos e obrigações previstos neste contrato.

PARÁGRAFO SÉTIMO - No prazo de trinta (30) dias, a contar da data da liquidação da dívida, a FIDUCIÁRIA fornecerá o respectivo termo de quitação, que ficará à disposição da FIDUCIANTE, sob pena de multa em seu favor equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês, ou fração, sobre o valor do contrato de financiamento, atualizado monetariamente de acordo com o índice previsto neste contrato.

PARÁGRAFO OITAVO - A vista deste termo de quitação, será averbado o cancelamento do registro da propriedade fiduciária, consolidando na pessoa dos FIDUCIANTE a plena propriedade do imóvel.

PARÁGRAFO NONO - Considerando a alienação fiduciária em garantia:

- a) A FIDUCIANTE, por tê-lo alienado fiduciariamente em garantia, não poderá constituir ônus sobre o imóvel, que por tal razão, não será objeto de penhora ou outros gravames;
- b) a FIDUCIÁRIA não poderá constituir ônus sobre o imóvel, que, por tal razão, não é penhorável, vinculado exclusivamente ao financiamento objeto desta escritura.

CLÁUSULA NONA - DA MORA E DO INADIMPLEMENTO

A mora da DEVEDORA no cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas neste contrato acarretará a responsabilidade pelo pagamento das seguintes penalidades:

a) atualização monetária, de acordo com a variação do **IGP-M da FGV** (Índice Geral de Preços para o Mercado, publicado pela Fundação Getúlio Vargas) ou, na falta deste, o **INCC** (Índice Nacional da Construção Civil), observado o critério a seguir:

a.1) quando o pagamento ocorrer além da data do vencimento da parcela, mas dentro do mês de seu vencimento, o valor da parcela, calculado na forma deste contrato, será atualizado monetariamente, desde o dia de seu vencimento, até o dia de seu efetivo pagamento, mediante incidência diária de 1/30 da última variação percentual disponível, entre os valores do índice eleito acima;

a.2) quando o pagamento ocorrer em mês posterior ao do vencimento da parcela, o valor desta será atualizado monetariamente até o mês em que se der o pagamento, com base no critério de atualização monetária aqui 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 sobre o valor do atraso, atualizado monetariamente, pactuada em 0,35% (zero vírgula trinta e cinco por cento) sobre o valor da parcela, limitada a 10% (dez por cento) ao mês;

e) honorários de advogado, na base de 20% (vinte por cento) sobre o valor do débito e acréscimos e despesas extrajudiciais;

f) despesas de publicidade, comissão de leiloeiro, na base de cinco por cento (5%) sobre o valor do débito (principal e acréscimos), na hipótese de alienação do imóvel em leilão público extrajudicial;

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Decorridos 30 (trinta) dias, contados do vencimento da parcela não paga, estará a FIDUCIANTE constituída em mora e a FIDUCIÁRIA, ou seu cessionário, poderá iniciar o procedimento de intimação e, mesmo que não concretizada, a FIDUCIANTE que pretender purgar a mora deverá fazê-la com o pagamento, além do principal atualizado (prestações vencidas e não pagas e as que se vencerem no curso da intimação), acrescido da multa e dos juros de mora, dos demais encargos e despesas judiciais e extrajudiciais, inclusive tributos, contribuições condominiais e associativas, provocadas por seu atraso, e mais honorários de advogado.

PARÁGRAFO SEGUNDO - A mora da FIDUCIANTE 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 a FIDUCIANTE 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 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, vir a ser realizada por



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE GOIÁS - MUNICÍPIO DE GOIÂNIA
4º TABELIONATO DE NOTAS
DA COMARCA DE GOIÂNIA - GOIÁS

LIVRO 6244-N
FOLHA 009
PROTOCOLO 00345162

009

seu preposto ou através do Tabelionato de Títulos e Documentos desta cidade, ou do domicílio de quem deva recebê-la ou, ainda, pelo Correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pela FIDUCIANTE ou por quem deva receber a intimação;

c) a intimação será feita pessoalmente à FIDUCIANTE, ou a seu representante legal ou a procurador regularmente constituído, sempre no endereço constante desta escritura, ou outro expressamente indicado pela FIDUCIANTE.

d) se o destinatário da intimação se encontrar em local incerto e não sabido, certificado pelo Oficial do Registro de Imóveis ou pelo de títulos e documentos, competirá ao primeiro 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 nesta cidade;

PARÁGRAFO QUINTO - Purgada a mora, concretizada mediante pagamento por intermédio de cheque administrativo, objeto da correspondente compensação bancária, nominativo, a 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 da FIDUCIANTE, 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 pela FIDUCIANTE 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 pela FIDUCIANTE juntamente com a primeira ou com a segunda parcela que se vencer após a purgação da mora.

PARÁGRAFO SÉTIMO - Na hipótese de a FIDUCIANTE deixar 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.

CLÁUSULA DÉCIMA - 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 dentro de 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 dentro de quinze (15) dias, contados da data do primeiro público leilão, devendo o imóvel ser ofertado pelo valor da dívida;
- d) o público leilão (primeiro e segundo) será anunciado mediante edital único com prazo de dez (10) dias, contados da primeira divulgação, publicado por três dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação nesta cidade;
- e) a FIDUCIÁRIA, já como seu titular de domínio pleno, e não mais resolúvel, transmitirá o domínio e a posse, indireta ou direta, do imóvel ao licitante vencedor;

Nº IA069972

f) se o imóvel estiver locado, 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, o maior dos dois abaixo:

a.1) ou o valor da compra e venda, que corresponde à quantia de **R\$2.108.132,00** (dois milhões, cento e oito mil e cento e trinta e dois reais), que antecede o financiamento imobiliário e alienação fiduciária em garantia, acrescendo o valor das benfeitorias necessárias, executadas às expensas da FIDUCIANTE, obedecidos os demais requisitos previstos neste contrato, sendo aquele e este atualizados monetariamente de acordo com a variação percentual acumulada pelo mesmo índice e periodicidade que atualizam o valor do saldo devedor do financiamento a partir da presente data, ou do efetivo dispêndio (quanto às benfeitorias necessárias) até a da realização do público leilão (primeiro ou segundo);

a.2) ou o valor da dívida, como a seguir definido.

b) valor da dívida é o equivalente à soma das seguintes quantias:

b.1) 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 e despesas abaixo elencadas;

b.2) ITR e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão);

b.3) taxa diária de ocupação, fixada em 0,033% sobre o valor do imóvel, atualizado pelo mesmo índice aqui pactuado, e devida desde a data da alienação em leilão até a data em que a CREDORA vier a ser emitida na posse do imóvel, até a data do leilão ou da efetiva desocupação, o que primeiramente ocorrer;

b.4) 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 à FIDUCIANTE;

b.5) imposto de transmissão que eventualmente tenha sido pago pela FIDUCIÁRIA, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento da FIDUCIANTE, e/ou aquele pago pela Fiduciária, caso for preciso promover o registro desta escritura;

b.6) o imposto de transmissão e as custas do registro de imóveis, que eventualmente a FIDUCIÁRIA adiantar, para registrar a presente escritura, isto na hipótese do compradora/fiduciante não o ter feito, pelo que, ela compradora/fiduciante, desde já, AUTORIZA, expressamente a FIDUCIÁRIA.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Se o maior lance oferecido, no primeiro leilão, for inferior ao valor do imóvel, será realizado segundo leilão e, se superior, a FIDUCIÁRIA entregará à FIDUCIANTE a importância que sobejar, como adiante estipulado.

PARÁGRAFO TERCEIRO - No segundo leilão:

a) será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, conceituado no presente contrato, hipótese em que nos cinco (5) dias subsequentes, ao integral e efetivo recebimento, a FIDUCIÁRIA entregará à FIDUCIANTE a importância que



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE GOIÁS - MUNICÍPIO DE GOIÂNIA
4º TABELIONATO DE NOTAS
DA COMARCA DE GOIÂNIA - GOIÁS

LIVRO	6244-N
FOLHA	011
PROTOCOLO	00345162

011

sobejar, como adiante disciplinado;

b) poderá ser recusado o maior lance oferecido, desde que inferior ao valor da dívida, como conceituado no presente contrato, caso em que a dívida perante a FIDUCIÁRIA será considerada extinta e exonerado a FIDUCIÁRIA da obrigação de restituição à FIDUCIANTE de qualquer quantia a que título for;

b.1) extinta a dívida, dentro de cinco (5) dias a contar da data da realização do segundo leilão, a FIDUCIÁRIA disponibilizará à FIDUCIANTE termo de extinção da obrigação;

b.2) também será extinta a dívida, se, no segundo leilão, não houver licitante, caso em que a dívida perante a FIDUCIÁRIA será considerada extinta e exonerada a FIDUCIÁRIA da obrigação de restituição à FIDUCIANTE de qualquer quantia a que título for; consolidando-se aí a plena propriedade em nome da FIDUCIÁRIA.

PARÁGRAFO QUARTO - Se, em primeiro ou segundo leilão, sobejar importância a ser restituída à FIDUCIANTE, a FIDUCIÁRIA colocar a diferença à sua disposição, considerado nela incluído o valor da indenização das benfeitorias, podendo tal diferença ser depositada em sua conta corrente.

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

PARÁGRAFO SEXTO - A FIDUCIANTE deverá restituir o imóvel, deixando-a livre e desimpedido de pessoas e coisas, dentro de prazo de trinta (30) dias, contados da data da realização do leilão (primeiro ou segundo), sob pena de pagamento a CREDORA, ou àquele que tiver adquirido o imóvel em leilão, da penalidade diária equivalente a 0,1% (um décimo por cento) sobre o valor do imóvel, como definido nesta escritura, sem prejuízo de sua responsabilidade pelo pagamento de todas as despesas necessárias à reposição do imóvel ao estado em que a recebeu.

PARÁGRAFO SÉTIMO - Não ocorrendo a desocupação do imóvel no prazo e forma ajustados, a FIDUCIÁRIA, seus cessionários ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel 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 do imóvel, 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.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

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

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

PARÁGRAFO QUARTO - A FIDUCIANTE, neste ato, nomeia e constitui a FIDUCIÁRIA, por sua representante, sua bastante procuradora, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos incisos I e II, do art. 1.317, do Código Civil, podendo a mandatária substabelecer, no todo ou em parte, com ou sem reservas de iguais poderes para si, com poderes especiais e únicos de representação dos outorgantes deste mandato perante o poder público municipal, para ali efetuar o Cadastro Imobiliário, em seus nomes, em decorrência da venda e compra.

PARÁGRAFO QUINTO - Além dos casos previstos neste contrato e dos contidos em 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 a FIDUCIANTE faltar ao pagamento de qualquer prestação de juros ou de capital, ou de qualquer outra quantia por ela devida em decorrência do presente contrato;
- b) em caso da falência, concordata, concurso de credores ou insolvência da FIDUCIANTE;
- c) se não forem mantidos em dia os pagamentos de todos os tributos, impostos, taxas ou quaisquer outras contribuições, foro, lançadas ou de responsabilidade do imóvel;
- d) se forem prestadas informações ou declarações falsas neste instrumento;
- e) se ocorrer cessão ou transferência, pela FIDUCIANTE, de seus direitos e obrigações decorrentes deste contrato ou cessão, empréstimo, promessa de venda, alienação do imóvel ou constituição sobre o mesmo de qualquer ônus, seja de que natureza for;
- f) se ocorrer a distribuição de ação desapropriatória;
- g) se a FIDUCIANTE não mantiver o imóvel em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, ou realizar, 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.

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

PARÁGRAFO SÉTIMO - Se, no dia de seu recebimento pela FIDUCIÁRIA, ajusta e prévia indenização for:

- a) superior ao valor da dívida, tal como definido neste contrato, para fins do leilão extrajudicial, a importância que sobejar será entregue à FIDUCIANTE na forma disciplinada neste contrato;
- b) inferior ao valor da dívida, tal como definido neste contrato, para fins do leilão extrajudicial, a dívida perante a FIDUCIÁRIA será considerada extinta e exonerada a FIDUCIANTE da obrigação de restituição a este de qualquer quantia a que título for.

PARÁGRAFO OITAVO - A FIDUCIANTE se obriga a comunicar à FIDUCIÁRIA:

- a) qualquer mudança de seu estado civil;



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE GOIÁS - MUNICÍPIO DE GOIÂNIA
4º TABELIONATO DE NOTAS
DA COMARCA DE GOIÂNIA - GOIÁS

LIVRO 6244-N
FOLHA 013
PROTOCOLO 00345162
013

b) qualquer mudança no endereço de sua residência principal.

PARÁGRAFO NONO - A FIDUCIANTE responde por todas as despesas decorrentes da presente compra e venda e do financiamento com alienação fiduciária em garantia, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante, 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 - A COMPRADORA obriga-se, expressamente, a incluir em eventuais contratos de locação do imóvel, desde que autorizado pela VENDEDORA e/ou FIDUCIÁRIA, na forma deste contrato, cláusula que 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, que tratam do prazo para denúncia da locação em caso de consolidação da propriedade em nome da FIDUCIÁRIA e ineficácia integral de contrato de locação celebrado ou prorrogado por prazo superior a 12 (doze) meses.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA FIEL DEPOSITÁRIA

Se a CREDORA tiver que recorrer aos meios de que dispõe por força desta escritura para haver o seu crédito, poderá, a critério seu, requerer vistoria "REI PERPETUA AD MEMORIAN", para o estabelecimento de responsabilidade quanto à integridade do imóvel e a partir de então nomeará a DEVEDORA, seus herdeiros ou sucessores, por força desta escritura, FIEL DEPOSITÁRIA, nos termos dos Artigos 627 à 629 do Código Civil Brasileiro, até que o imóvel seja desocupado e entregue a quem o tiver arrematado, no primeiro ou segundo leilões, acima previstos.

PARÁGRAFO ÚNICO - Para o efeito de indenização ou de restituição de importância que sobejar, resultante da retomada do imóvel, através de leilão realizado na forma das disposições desta escritura, devida à DEVEDORA proveniente de despesas realizadas por conta própria com a construção de benfeitorias, úteis, necessárias ou voluptuárias, ainda que autorizadas pela CREDORA, somente serão levadas em conta e aceitas aquelas que forem comprovadas mediante a apresentação das NOTAS FISCAIS emitidas em sua nome e destinadas à obra, por ocasião dos respectivos serviços e as provenientes com gastos de mão-de-obra, aquelas que tiverem sido oferecidas ao INSTITUTO NACIONAL DA SEGURIDADE SOCIAL (INSS), para o efeito de recolhimento das importâncias devidas a esse órgão.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS DECLARAÇÕES DAS PARTES

A) Pela COMPRADORA me foi dito que:

a.1) o IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS - ITBI, por força deste instrumento devido à Prefeitura de Formoso, Estado de Goiás, será pago, quando da sua apresentação ao Registro de Imóveis competente, para os fins de direito, de conformidade com o que estabelece o Artigo 1.245 do Código Civil Brasileiro;

Nº IA069974

a.2) Tem conhecimento que, conforme legislação específica, o georreferenciamento é obrigatório para a gleba de terras objeto da presente; portanto, concorda e aceita que a efetivação do registro desta escritura perante o Registro de Imóveis competente dependerá da realização do processo de georreferenciamento da área, bem como da regularização do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) e do Imposto Territorial Rural (ITR) para quitação dos débitos existentes;

a.3) Nos termos do Provimento nº 10, de 10 de outubro de 2016, da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Goiás, foi cientificada sobre a situação fiscal da vendedora, em relação à Fazenda Pública Federal, pois que as informações disponíveis na Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB sobre a contribuinte são insuficientes para a emissão de certidão por meio da Internet, pelo que dispensa a apresentação da referida certidão e declara conhecer a repercussão e alcance jurídico de tal fato, isentando a mim Escrevente, o Tabelião desta Serventia, e o Oficial Registrador de Imóveis de quaisquer responsabilidades solidárias, na forma do permitido no art. 84, VI, alínea "d" do Código de Normas e Procedimentos do Foro Extrajudicial da Corregedoria-Geral de Justiça e Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, assumindo total responsabilidade por esta declaração.

B) Declara a VENDEDORA, sob as penas da lei, que:

b.1) Contra si não existem ações reais, nem pessoais reipersecutórias sobre o objeto desta escritura;

b.2) Se compromete a apresentar para a COMPRADORA, em até 90 (noventa) dias, o requerimento de autorização para baixa do contrato de locação, constante no R-09-M-3.147, devidamente averbado no Registro de Imóveis de Formoso/GO.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DOS DOCUMENTOS FISCAIS

Transcrição das Certidões Fiscais da Vendedora:

I) "ESTADO DE GOIAS
SECRETARIA DE ESTADO DA ECONOMIA
SUPERINTENDENCIA EXECUTIVA DA RECEITA
SUPERINTENDENCIA DE RECUPERACAO DE CREDITOS
CERTIDAO DE DEBITO INSCRITO EM DIVIDA ATIVA - NEGATIVA
NR. CERTIDAO: N° 25585374
IDENTIFICACAO:
NOME: ROSELLE SERRANA DE MORAIS
CPF-MF: 323.084.691-53
DESPACHO:
NAO CONSTA DEBITO

FUNDAMENTO LEGAL:

Esta certidão é expedida nos termos do Parágrafo 2º do artigo 1º, combinado com a alínea "b" do inciso II do artigo 2º, ambos da IN nº. 405/1999-GSF, de 16 de dezembro de 1999, alterada pela IN nº. 828/2006-GSF, de 13 de novembro de 2006 e constitui documento hábil para comprovar a regularidade fiscal perante a Fazenda Pública Estadual, nos termos do inciso III do artigo 29 da Lei nº 8.666 de 21 de junho de 1993.

SEGURANÇA: Certidão VALIDA POR 60 DIAS

A autenticidade pode ser verificada pela INTERNET, no endereço: <http://www.sefaz.go.gov.br>. Fica ressalvado o direito de a Fazenda Pública Estadual inscrever na dívida ativa e COBRAR EVENTUAIS DEBITOS QUE VIEREM A SER APURADOS.

VALIDADOR: 5.555.673.294.869 EMITIDA VIA INTERNET

SGTI-SEFAZ: LOCAL E DATA: GOIANIA, 24 SETEMBRO DE 2020 HORA: 14:34:53:8

II) "Nº 4284860
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 1ª REGIÃO
CERTIDAO DE DISTRIBUICAO PARA FINS GERAIS
PROCESSOS ORIGINARIOS CIVEIS E CRIMINAIS



CERTIFICAMOS, após pesquisa nos registros eletrônicos de distribuição de ações e execuções Cíveis e Criminais mantidos no Tribunal Regional Federal da 1ª Região, que NADA CONSTA contra ROSELLE SERRANA DE MORAIS nem contra o CPF: 323.084.691-53.

Observações:
a) o parâmetro de pesquisa para confecção desta certidão levou em conta apenas e tão somente processos e procedimentos de competência originária do Tribunal e que estejam em tramitação, excluídos os processos em grau de recurso. Poderão, também, ser excluídos processos sigilosos cuja divulgação possa frustrar eventuais investigações;
b) a autenticidade desta certidão deverá ser confirmada na página do Tribunal Regional Federal da 1ª Região (portal.trf1.jus.br/), informando-se o número de controle acima descrito.
Nesta certidão estão sendo considerados os processos do PJe.
Certidão Emitida em: 24/09/2020 às 14:37 (hora e data de Brasília).
Última atualização dos bancos de dados: 24/09/2020, 14h37min.

III) "PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO

TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO 18ª REGIÃO

CERTIDÃO NEGATIVA DE AÇÕES TRABALHISTAS DA 1ª INSTÂNCIA (RECLAMADA)

Certifica-se, com parâmetro no sistema informatizado da 18ª Região da Justiça do Trabalho, que, até a presente data, NAO CONSTA AÇÃO TRABALHISTA, em andamento na 1ª Instância, em face de ROSELLE SERRANA DE MORAIS, inscrito(a) no CPF sob o nº 32308469153.

Certifica-se que a pesquisa foi realizada tendo como parâmetro o CPF/CNPJ informado e o CPF/CNPJ constante do cadastro da parte demandada nos processos judiciais da 1ª instância e não abrange as cartas precatórias, as ações de consignação em pagamento e os processos arquivados definitivamente.

Certidão requerida por YASMIN MARTINS, CPF nº 70361985169.

OBSERVAÇÕES:

a) A aceitação desta certidão condiciona-se à verificação de sua autenticidade no portal do TRT da 18ª Região na Internet (<http://www.trt18.jus.br/>), no menu "Serviços" "Certidão On-line", opção "Autenticar", informando o seguinte código de controle: LfroVGtlauKulv.

b) Esta certidão tem a mesma validade que as emitidas pelas unidades de distribuição ou Varas do Trabalho do TRT da 18ª Região da Justiça do Trabalho e NAO GERA os efeitos da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas - CNDT, documento que prova a regularidade trabalhista em todo o País para participar de licitações, nos termos da Lei nº 12.440, de 7 de julho de 2011.

c) No caso de pessoa jurídica, a Certidão atesta a empresa em relação a todos os seus estabelecimentos, agências ou filiais, no âmbito do TRT da 18ª Região.

d) Estão excluídos da consulta: as Ações Rescisórias (AR) em meio FÍSICO (processos físicos) cujo polo passivo da demanda seja reclamante e todas as Ações Rescisórias (AR) em meio ELETRÔNICO (processos do Sistema PJe-JT), as Ações de Consignação em Pagamento (ConPag), os Embargos de Terceiro (ET), os Inquéritos para Apuração de Falta Grave (IAFG), os Mandados de Segurança (MS) e os Mandados de Segurança Coletivos (MSCol).

e) Válida por 30 dias após sua emissão. Certidão emitida em: 24/09/2020 14:38:55"

IV) "PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO

TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO 18ª REGIÃO

CERTIDÃO NEGATIVA DE AÇÕES TRABALHISTAS DE COMPETÊNCIA ORIGINÁRIA DA 2ª INSTÂNCIA (RECLAMADA)

Certifica-se, com parâmetro no sistema informatizado da 18ª Região da Justiça do Trabalho, que, até a presente data, NAO CONSTA AÇÃO TRABALHISTA, em andamento na 2ª Instância, em face de ROSELLE SERRANA DE MORAIS, inscrito(a) no CPF sob o nº 32308469153.

Certifica-se que a pesquisa foi realizada tendo como parâmetro o CPF/CNPJ informado e o CPF/CNPJ constante do cadastro da parte demandada nos processos judiciais de competência originária da 2ª instância e não abrange os recursos, as cartas precatórias, as ações de consignação em pagamento e os processos arquivados definitivamente.

Certidão requerida por YASMIN MARTINS, CPF nº 70361985169.

OBSERVAÇÕES:

a) A aceitação desta certidão condiciona-se à verificação de sua autenticidade no portal do TRT da 18ª Região na Internet (<http://www.trt18.jus.br/>), no menu "Serviços" "Certidão On-line", opção "Autenticar", informando o seguinte código de controle: BtulaocBOxRdq.

b) Esta certidão tem a mesma validade que as emitidas pelas unidades de distribuição ou Varas do Trabalho do TRT da 18ª Região da Justiça do Trabalho e NAO GERA os efeitos da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas - CNDT, documento que prova a regularidade trabalhista em todo o País para participar de licitações, nos termos da Lei nº 12.440, de 7 de julho de 2011.

c) No caso de pessoa jurídica, a Certidão atesta a empresa em relação a todos os seus estabelecimentos, agências ou filiais, no âmbito do TRT da 18ª Região.

d) Estão excluídos da consulta: as Ações Rescisórias (AR) em meio FÍSICO (processos físicos) cujo polo passivo da demanda seja reclamante e todas as Ações Rescisórias (AR) em meio ELETRÔNICO (processos do Sistema

PJe-JT), as Ações de Consignação em Pagamento (ConPag), os Embargos de Terceiro (ET), os Inquéritos para Apuração de Falta Grave (IAFG), os Mandados de Segurança (MS) e os Mandados de Segurança Coletivos (MSCol).
e) Válida por 30 dias após sua emissão. Certidão emitida em: 24/09/2020 14:39:57"

V) "PODER JUDICIÁRIO

JUSTIÇA DO TRABALHO

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS

Nome: ROSELLE SERRANA DE MORAIS

CPF: 323.084.691-53

Certidão nº: 24242327/2020

Expedição: 24/09/2020, às 15:22:41

Validade: 22/03/2021 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição.

Certifica-se que ROSELLE SERRANA DE MORAIS, inscrito(a) no CPF sob o nº 323.084.691-53, NAO CONSTA do Banco Nacional de Devedores Trabalhistas.

Certidão emitida com base no art. 642-A da Consolidação das Leis do Trabalho, acrescentado pela Lei nº 12.440, de 7 de julho de 2011, e na Resolução Administrativa nº 1470/2011 do Tribunal Superior do Trabalho, de 24 de agosto de 2011.

Os dados constantes desta Certidão são de responsabilidade dos Tribunais do Trabalho e estão atualizados até 2 (dois) dias anteriores a data da sua expedição.

No caso de pessoa jurídica, a Certidão atesta a empresa em relação a todos os seus estabelecimentos, agências ou filiais.

A aceitação desta certidão condiciona-se à verificação de sua autenticidade no portal do Tribunal Superior do Trabalho na Internet (<http://www.tst.jus.br>).

Certidão emitida gratuitamente.

INFORMAÇÃO IMPORTANTE

Do Banco Nacional de Devedores Trabalhistas constam os dados necessários à identificação das pessoas naturais e jurídicas inadimplentes perante a Justiça do Trabalho quanto às obrigações estabelecidas em sentença condenatória transitada em julgado ou em acordos judiciais trabalhistas, inclusive no concernente aos recolhimentos previdenciários, a honorários, a custas, a emolumentos ou a recolhimentos determinados em lei, ou decorrentes de execução de acordos firmados perante o Ministério Público do Trabalho ou Comissão de Conciliação Prévia.

VI) "PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS

CERTIDÃO NEGATIVA DE AÇÕES CÍVEIS

Nº: 109795495402

CERTIFICADO que revendo os registros eletrônicos de distribuição de ações de NATUREZA CÍVEL no Sistema de Segundo Grau (SSG) do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, NADA CONSTA em tramitação contra

Requerente: ROSELLE SERRANA DE MORAIS

Nome da Mãe: ODICIA CONCEIÇÃO DE FATIMA MORAIS

Data de Nascimento: 22/11/1964

CPF: 32308469153

ESTA CERTIDÃO ABRANGE OS PROCESSOS DO SISTEMA DE SEGUNDO GRAU E SISTEMA DE PROCESSO DIGITAL, bem como OS PROCESSOS DA JUSTIÇA MILITAR ESTADUAL DE COMPETÊNCIA DO 2º GRAU DE JURISDIÇÃO (Art. 45 da LEI ESTADUAL Nº 9.129, DE 22 DE DEZEMBRO DE 1961).

a) a presente certidão foi expedida gratuitamente através da internet pelo usuário do sistema;

b) a informação do número do CPF é de responsabilidade do solicitante da certidão, pesquisados o nome e o CPF como digitados, sendo que o destinatário deve conferir o nome e a titularidade do número do CPF informado;

c) a autenticidade desta certidão deve ser confirmada no site do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás no endereço <https://projudi.tjgo.jus.br/CertidaoPublica>;

d) qualquer rasura ou emenda invalidará a presente certidão.

Esta certidão não abrange os processos do Sistema Eletrônico de Execução Unificado - SEEU.

Certidão expedida em 24 de setembro de 2020, às 15:25:12

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás - Divisão de Distribuição

Avenida Assis Chateaubriand n. 195 Setor Oeste CEP 74130-012

Data da última atualização do banco de dados: 24 de setembro de 2020

CODIGO DE AUTENTICAÇÃO: 109795495402

VII) Realizada consulta a base de dados da central nacional de indisponibilidade de bens - CNIB, foi verificado que constam as seguintes informações. Nome: **ROSELLE SERRANA DE MORAIS LEMOS ANDRADE**, CPF: 323.084.691-53, Data: 01/10/2020, Hora: 15:23:17, Hash: 847e.5f75.dcb1.c32d.3d4b.7c45.e044.31fa.d968.3bab, Status: negativo, Motivo: Nada consta.

VIII) Demais documentos necessários a comprovação da regularidade fiscal, tributária e ambiental, tanto da outorgante como do imóvel objeto desta escritura, serão



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE GOIÁS - MUNICÍPIO DE GOIÂNIA
4º TABELIONATO DE NOTAS
DA COMARCA DE GOIÂNIA - GOIÁS

LIVRO 6244-N
FOLHA 017
PROTOCOLO 00345162

017

apresentados na ocasião do registro do presente instrumento no registro imobiliário competente.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DECLARAÇÃO DE ESTADO CIVIL

Sob as penas da lei, a vendedora declara, em caráter irrevogável e irretratável, que possui o estado civil de divorciada e que não mantém, convivência duradoura, pública e continua com qualquer pessoa, razão pela qual a vendedora é proprietária do imóvel objeto deste instrumento, pelo que, ela vendedora além de expressamente resguardar a adquirente dos riscos da evicção, reforça essa garantia com a não possibilidade de ser pretendida a anulação da presente escritura em qualquer época por qualquer pessoa, e se tal vier a ocorrer a vendedora, seus herdeiros ou sucessores, obriga-se ao pagamento das perdas e danos que a adquirente venha a sofrer, ficando, desde logo, pactuado que ela adquirente exercerá contra o terceiro o direito de retenção do imóvel objeto deste negócio jurídico, enquanto não for prévia e integralmente ressarcida da totalidade de seu prejuízo, consistente no somatório: a) do valor da aquisição do imóvel; b) do valor das benfeitorias necessárias úteis e voluptuárias nele acrescidas; c) do imposto de transmissão dispendido; d) das custas cartorárias e de registro imobiliário suportadas; e) dos honorários advocatícios pagos pela assessoria e assistência prestados quando da aquisição; f) de todos os demais desembolsos havidos com a aquisição do imóvel, sendo certo que todas essas verbas serão acrescidas de juros de um por cento (1%) ao mês e correção monetária calculada e cobrada às mesmas taxas que remuneram as Cadernetas de Poupança, ambos incidentes desde quando efetuados os desembolsos, e, ainda, honorários advocatícios de vinte por cento (20%) sobre o somatório devido e custas judiciais.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DO REQUERIMENTO AO REGISTRO IMOBILIÁRIO

As partes acima qualificadas e adiante assinadas requerem ao Ilmo Sr. Oficial do Registro Imobiliário competente que averbe na matrícula **3.147**, o número correto do Cadastro de Pessoa Física (CPF) da vendedora **ROSELLE SERRANA DE MORAIS LEMOS ANDRADE**, cujos documentos necessários à comprovação dos fatos acompanharão o traslado da presente escritura.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DAS DECLARAÇÕES FINAIS

As partes autorizam o tabelião a representá-las perante o oficial do registro de imóveis competente, promovendo tudo que seja necessário para o registro da presente escritura, podendo requerer também averbações, retificações e suscitar a dúvida registral prevista na Lei 6.015/73, art. 198, se necessário for. As partes autorizam o tabelião a proceder a quaisquer averbações decorrentes de alteração dos dados constantes no ofício imobiliário e provadas por documentos apresentados ao tabelião, inclusive as previstas pela Lei 6.015/73, art. 246 e parágrafos. As partes solicitam e autorizam o oficial de registro imobiliário a proceder a todos e quaisquer atos, averbações e registros necessários.

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 1.112, de 28/12/2010, publicada no DOU em 30/12/2010.

Nº IA069976

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

O foro eleito para dirimir quaisquer questões ou dúvidas resultantes do presente contrato é o da Comarca de Formoso, Estado de Goiás.

E por se acharem assim justas e contratadas, as partes deste contrato aceitam-na em todos os seus termos. Eu, ROBERTA STEFANI FERNANDES, Escrevente, a escrevi e assino. (a.a) **ROSELLE SERRANA DE MORAIS LEMOS ANDRADE, KARLA CÍNTIA BORBA GALVÃO, LUIZ OTÁVIO DA CUNHA ALVARES.** É o que contém o referido ato, do qual bem e fielmente mandei extrair esta certidão, que conferi, subscrevo, dou fé e assino em público e raso. **NADA**

MAIS. CNIB: . Custo total da certidão: 142,44; Emolumentos: R\$ 99,12, Taxa Judiciária: R\$ 17,42, Estado: R\$ 0,00, Funpes: R\$ 0,00, Funesp: R\$ 0,00, Funemp: R\$ 2,90, Funcomp: R\$ 2,90, Funproge: R\$ 1,93, Fundepeg: R\$ 1,25, Adv Dativos: R\$ 1,93, Iss: R\$ 5,00, Fundesp: R\$ 9,99, Fundaf: R\$ 0,00, Femal: R\$ 0,00, Fesacoc: R\$ 0,00, Fecad: R\$ 0,00, paga conforme guia de recolhimento expedida pelo Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, emitida via rede mundial de computadores (internet), na data seguinte a lavratura deste ato. Selo eletrônico nº

00772212123018824420057, 00772212123019024430209, 00772212123019024430208,
00772212123019024430207, 00772212123019024430206, 00772212123019024430205,
00772212123019024430204, 00772212123019024430203, 00772212123019024430202,
00772212123019024430201, 00772212123019024430200, 00772212123019024430199,
00772212123019024430198, 00772212123019024430197, 00772212123019024430196,
00772212123019024430195, 00772212123019024430194, consulte:

<http://extrajudicial.tjgo.jus.br>. Goiânia, 19 de dezembro de 2022.



Em Testemunho da verdade

Yasmin de Souza Ferreira Martins
Escrevente