

2º Ofício

DE NOTAS, REGISTRO CIVIL, TÍTULOS E DOCUMENTOS,
PROTESTO DE TÍTULOS E PESSOAS JURÍDICAS DO DISTRITO FEDERALLivro: 0917-E
Folha: 086

ENDEREÇO: QUADRA CENTRAL - BLOCO 07 - LOJA 05 - ED. SYLVIA - SOBRADINHO - DF - CEP: 73010-517 - CNPJ: 23.416.184/0001-70 - FONE: (61) 3298-3300 - FAX: 3298-3345 - www.cartoriosobradinho.com.br

GERALDO FELIPE DE SOUTO SILVA - TABELIÃO E OFICIAL



ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS - ALPHAVILLE BRASÍLIA, NA FORMA ABAIXO:

S A I B A M, quantos a presente Escritura Pública de Compra e Venda com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças, firmada nos termos do art. 38 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei nº 9.514/97"), com a redação que lhe foi dada pelo art. 53 da Lei 11.076/2004 virem, que, aos **dezesesseis dias do mês de novembro do ano de dois mil e dezessete (16/11/2017)**, nesta cidade de Brasília-Distrito Federal, Capital da República Federativa do Brasil, na Região Administrativa de Sobradinho - RA-V, em Cartório, perante mim, Escrevente, compareceram as partes desta Escritura, que disseram estarem justas e contratadas sobre o que adiante se contém e declaram, que se obrigam a observar e a cumprir por si, seus herdeiros ou sucessores, que ajustaram entre si a presente compra e venda com alienação fiduciária mediante preço e sua forma de pagamento, mencionados nas citadas Condições Específicas e pelas Cláusulas e Condições Gerais a seguir pactuadas: **CONDICÕES ESPECÍFICAS - ("QUADRO RESUMO") - A - PARTES - A.1.** - Comparece neste ato na qualidade de **OUTORGANTE VENDEDORA**, e, posteriormente, como **CREDORA FIDUCIÁRIA** na Alienação Fiduciária em Garantia, a pessoa jurídica de direito privado, sob a razão social de: **SPE ALPHAVILLE BRASÍLIA ETAPA II EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Av. Nações Unidas, nº 8.501, 9º andar, Pinheiros, CEP: 05425-070, inscrita no CNPJ/MF nº 14.869.701/0001-76, neste ato representada na forma autorizada em seu contrato social, por sua bastante procurador **HENRIQUE MUGINSKI WIACZOREK**, brasileiro, solteiro, maior, coordenador, portador da cédula de identidade nº 42702307/SSP-SP e inscrito no CPF/MF sob nº 224.728.148-60, residente e domiciliado em São Paulo - SP, com escritório no endereço supra, conforme Procuração Pública originária não substabelecida, lavrada em 22/11/2016, às fls. 253/290, Livro 10722 do 9º Tabelião de Notas de São Paulo, SP, não outorgada em caráter "irrevogável" e "irretratável", da qual não constam poderes "em causa própria" ou equivalentes, não facultando ao seu outorgado fazer uso do instrumento na forma como se encontra normatizada pelo artigo 685 do Código Civil, cujo instrumento foi aceito pela partes pela forma nele expressa, e fica arquivado - **A.2.** - E, de outro lado na qualidade de **OUTORGADO COMPRADOR**, e, posteriormente, como **DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S)** na Alienação Fiduciária em Garantia: **WILSON JOSE PEREIRA**, brasileiro, divorciado, zootecnista, portador da carteira nacional de identidade nº 336094/SSP/DF e inscrito no CPF/MF sob nº 182.986.216-20, filho de Alex José Pereira e Marieta Tomaz Rocha, residente e domiciliado na(o) SQN 314 Bloco C Apartamento 212, Asa Norte-Distrito Federal, E-mail: Não informado; designado(s) de ora em diante apenas por "**COMPRADOR(ES)**" ou "**DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S)**" - **B - DO IMÓVEL:** **Lote nº 05, da Quadra P, com a área de 461,65m², situado na Cidade Ocidental - Goiás, no loteamento denominado "ALPHAVILLE RESIDENCIAL 2 e 3", mede 15,83m, em curva, de frente para a Alameda Noruega; na lateral esquerda, de quem de dentro do lote olha para a rua, mede 30,00m, confrontando com o Lote 04; na lateral direita mede 30,00m, confrontando com o Lote 06; nos fundos possui dois segmentos de reta: 12,92m, confrontando com o lote 18 e 2,00m, confrontando com o Lote 19; devidamente matriculado sob o nº 3832, no Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Cidade Ocidental - Goiás; que, o referido imóvel foi havido pela Vendedora conforme Registro anterior: R-1 e R-3, da matrícula nº 1.171 do Cartório de Registro Imobiliário supracitado; o Lote é parte integrante do Loteamento Alphaville Residencial 2 e 3, localizado na na Rodovia DF-140, KM 13,5, Bairro Jardim ABC, em Cidade Ocidental, Estado de Goiás, CEP: 73.980-000, devidamente aprovada pela Prefeitura Municipal de Cidade Ocidental**



2º Ofício

DE NOTAS, REGISTRO CIVIL, TÍTULOS E DOCUMENTOS,
PROTESTO DE TÍTULOS E PESSOAS JURÍDICAS DO DISTRITO FEDERAL.

Livro: 0917-E
Folha: 087

ENDEREÇO: QUADRA CENTRAL - BLOCO 07 - LOJA 05 - ED. SYLVIA - SOBRADINHO - DF - CEP: 73010-517 - CNPJ: 23.416.184/0001-70 - FONE: (61) 3298-3300 - FAX: 3298-3345 - www.cartoriosobradinho.com.br

GERALDO FELIPE DE SOUTO SILVA • TABELIÃO E OFICIAL

respeitar as restrições urbanísticas e convencionais, que compreendem disposições relativas às construções e aos usos, detalhadas no Regulamento do Loteamento, cuja cópia é entregue neste ato. -

C - DO LOTEAMENTO: - C.1. - Descrição do Loteamento: O LOTEAMENTO ALPHAVILLE RESIDENCIAL 2 E 3 foi desenvolvido conforme as descrições contidas nos Memoriais Descritivos da Área de Lazer e das Obras, com a localização dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, que as cópias estão arquivadas junto ao processo de registro do empreendimento. -

C.2. - Características básicas do Loteamento onde está inserido o lote objeto deste instrumento: Área Total da Gleba: 1.389.567,50m²; Área Privada: 574.196,27m² (Residencial 2: 203.650,83m²; Residencial 3: 207.718,57m²; Área Lotes de Apoio: 20.657,57m²; Área Lazer Clube: 31.098,08m²; Área Multifamiliar Vertical - MFI: 89.227,00m²; Área Uso Misto II: 21.844,22m²); Área de Proteção Permanente: 182.590,13m²; Faixa de Domínio - Linha de Transmissão: 31.605,65m²; Lotes destinados a equipamentos urbanos: 75.596,14 m²; Área Pública: 525.579,31m² (Sistema Viário: 270.606,14m²; Equipamentos de Uso Comunitário: 52.100,79m²; Espaços Livres de Uso Público: 202.872,38m²); Número de Lotes: 884; Residenciais Unifamiliar Total: 862; Residencial 2: 426; Residencial 3: 436; Apoio: 11; Lote Lazer Clube: 01; Multifamiliar Vertical - MFI: 08; Uso Misto II: 02 -

C.3. - Conclusão das Obras de infraestrutura: As obras de infraestrutura do loteamento **Alphaville Residencial 2 e 3** foram concluídas. -

D - DA ÁREA DE LAZER: A **ALPHAVILLE** e a **VENDEDORA** implantaram no empreendimento imobiliário, além dos lotes, a Área de Lazer, Portaria e Apoios, já entregues e destinados aos adquirentes de lotes do empreendimento, contendo as seguintes características básicas: A Sede do Clube (Clube House) tem área coberta aproximada de 1.750,00m² (mil setecentos e cinquenta metros quadrados) e conterá dois salões de festas, um deles com bar e pátio descoberto, espaço gourmet, jardins internos, sanitários sociais, terraço com bar, cinema, salão de jogos, espaço kids, sala de ginástica, quadra de squash, vestiário feminino e masculino, vestiário portador de necessidades especiais e sauna. A área de apoio e serviço será composta por cozinha, despensa, vestiários para funcionários, depósito, além de um pátio de serviço externo com abrigo para lixo, gás e boiler); Estacionamento descoberto e conterá aproximadamente 42 (quarenta e duas) vagas; 01 (uma) Piscina adulto circundada por solário; 01 (uma) Piscina infantil; 01 (uma) Piscina recreativa; 01 (um) deck molhado e 01 (um) seco em madeira; 01 (uma) quadra poliesportiva; 02 (duas) quadra de tênis; 01 (um) campo de futebol *society*; 01 (uma) quadra de peteca; 01 (um) playground; 01 (uma) Portaria de acesso ao Clube externo de aproximadamente 94 m²; 01 (uma) Portaria de acesso em estrutura metálica com forro em gesso com aproximadamente 260m² (duzentos e sessenta metros quadrados) e 04 (quatro) vias de acesso; 01 (uma) Portaria de pedestre acesso ao Clube interno com área coberta de aproximadamente 31m² (trinta e um metros quadrados) e estacionamento descoberto com 09 vagas; Apoio à Portaria com área construída aproximadamente de 290,00m² (conterá com área destinada à administração com recepção, copa, sala de administração, sala de reunião, sala para gerência, sanitário comum e sanitário com acesso para deficientes. Haverá vestiários masculino e feminino para funcionários, refeitório, área de serviço, telefonia e depósitos. Na área destinada à segurança, haverá eclusa, sala de monitoramento, sala técnica e sanitário); -

D.1. - Os materiais e serviços necessários à implementação das Áreas de Lazer, Portaria e Apoios foram custeados pela VENDEDORA e conferidos pela VENDEDORA à Associação Alphaville Residencial 2 e 3, sem ônus para os proprietários de lotes do Loteamento. -

D.2. - As descrições das construções e equipamentos acima referidos se encontram na Planta Conceitual, no Memorial das Obras das Áreas de Lazer e Apoio e no Projeto arquitetônico, devidamente aprovada pelos órgãos públicos competentes. -

D.3. - Implementação: As Áreas de Lazer, Portaria e Apoio foram desenvolvidas nas: **a) Apoio:** Quadra AV; AW; AX; AY; AZ; BA (04 lotes); BB; BC; **b) Clube:** Quadra AU, cujas posses dos lotes em que se situarem serão transmitidas pela **VENDEDORA** à Associação Alphaville Residencial 2 e 3, mediante contrato de Comodato, sem



2º Ofício

DE NOTAS, REGISTRO CIVIL, TÍTULOS E DOCUMENTOS,
PROTESTO DE TÍTULOS E PESSOAS JURÍDICAS DO DISTRITO FEDERAL

Livro: 0917-E
Folha: 088

ENDERECO: QUADRA CENTRAL - BLOCO 07 - LOJA 05 - EQ. SYLVIA - SOBRADINHO - DF - CEP: 73010-517 - CNPJ: 23.416.184/0001-70 - FONE: (61) 3298-3300 - FAX: 3298-3345 - www.cartoriosobradinho.com.br

GERALDO FELIPE DE SOUTO SILVA - TABELIÃO E OFICIAL

entregues, e será usufruída pelos adquirentes de lotes do empreendimento. - **D.5. - Utilização:** Poderão frequentar e utilizar as instalações da Área de Lazer, devendo observar o disposto no Regulamento da Área de Lazer: (a) os associados da Associação Alphaville Residencial 2 e 3 titulares de lotes residenciais e seus dependentes; (b) terceiros não associados, conforme o previsto no estatuto social da Associação Alphaville Residencial 2 e 3. - **D.6. - Alphaville Residencial 2 e 3 Clube:** A Área de Lazer é também designada, para os fins do presente empreendimento imobiliário, como Alphaville Residencial 2 e 3 Clube. - **E - ADMINISTRAÇÃO DO LOTEAMENTO:** - **E.1. -** Foi constituída uma associação, denominada **ASSOCIAÇÃO ALPHAVILLE RESIDENCIAL 2 E 3**, sem fins econômicos, cujo Estatuto Social foi devidamente registrado no Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Cidade Ocidental, Estado de Goiás, no intuito de incrementar a qualidade de vida e cordialidade nas relações entre os adquirentes de lotes, que será responsável pela administração e manutenção do Loteamento, bem como de suas áreas de lazer, portaria e apoio. - **E.2. -** A Associação tem por objetivo: (a) propiciar aos Associados a administração, manutenção, limpeza, vigilância e conservação do Loteamento, neles incluídos os lotes residenciais, a área de lazer, portaria e apoio, equipamentos urbanos internos, bem como a implementação de melhorias em relação aos serviços e bens próprios, sempre em caráter suplementar aos serviços públicos prestados pela Municipalidade; incumbe, ainda, à Associação diligenciar junto aos órgãos públicos a regular prestação dos serviços públicos ao Loteamento; (b) realizar a administração, manutenção, limpeza, vigilância e conservação do Loteamento como um todo, incluídas as áreas verdes, vielas, área de preservação permanente, jardins privados e áreas de apoio; (c) fiscalizar a observância das restrições urbanísticas aplicáveis aos lotes, referentes ao uso do solo, e ao direito de construir e utilizar, e zelar para que os Associados conservem os lotes e respectivas edificações nos termos do Regulamento, doravante denominado "Regulamento do Loteamento"; (d) analisar os projetos apresentados pelos proprietários de lotes residenciais, localizados no Loteamento, visando sua aprovação na forma disposta no Regulamento do Loteamento, desde que o adquirente (Associado) esteja adimplente com o pagamento das despesas devidas à Associação, e apresente cópia da matrícula do respectivo lote, como registro da Escritura de Venda e Compra (com ou sem alienação fiduciária em garantia); (e) zelar pelo regular funcionamento do "Alphaville Residencial 2 e 3 Clube" e pela observância das normas a ele aplicáveis, nos termos dispostos em seu regulamento próprio, doravante denominado "Regulamento da Área de Lazer", propiciando aos seus associados e frequentadores, sem distinção de raça, sexo, nacionalidade, credo político ou religioso e de classe, a prática de esportes, bem como a realização de atividades sociais, culturais, recreativas e cívicas nos termos dispostos neste Estatuto Social e no Regulamento da Área de Lazer; (f) responsabilizar-se pelo cumprimento de condicionantes ambientais e demais obrigações assumidas por quaisquer das Associadas Fundadoras quando dos licenciamentos do loteamento pelos órgãos públicos, cujas responsabilidades se estendam após o término das obras do loteamento, arcando com os custos de tais obrigações a partir da conclusão das obras de infraestrutura, devendo para tanto providenciar o que necessário for, para apresentação aos órgãos competentes, nos prazos e condições estabelecidos nas condicionantes, incluindo-se a apresentação de Relatórios periódicos, quando for o caso; (g) arcar com os impostos e demais encargos incidentes sobre a Área de Lazer, Portarias e Apoios, áreas verdes, vielas e lotes internos destinados aos equipamentos urbanos, bem como com o repasse das taxas devidas pelos associados à Associação Geral Brasília, e com o imposto de transmissão dos imóveis a serem doados à associação pela Loteadora e pelas despesas com escrituras e registros no Registro de Imóveis, respeitado o disposto nos parágrafos primeiro, segundo e sexto, infra; (h) incrementar a qualidade de vida e cordialidade nas relações entre os associados, bem como entre estes e os frequentadores do "Alphaville Residencial 2 e 3 Clube"; (i) representar os associados, ativa e passivamente, na defesa de direitos coletivos. - **E.3. - Associadas fundadoras:** a **VENDEDORA** e a **ALPHAVILLE**

2º Ofício

DE NOTAS, REGISTRO CIVIL, TÍTULOS E DOCUMENTOS,
PROTESTO DE TÍTULOS E PESSOAS JURÍDICAS DO DISTRITO FEDERALLivro: 0917-E
Folha: 089

GERALDO FELIPE DE SOUTO SILVA · TABELIÃO E OFICIAL



respectivo lote deverão ser obrigatoriamente transferidos ao(s) promitente(s) **COMPRADOR(ES)**, cessionário(s) ou promitente(s) cessionário(s), na forma do Estatuto Social da Associação Alphaville Residencial 2 e 3, permanecendo o proprietário como responsável solidário. - **E.5.** - O(s) **COMPRADOR(ES)** tem ciência de que o lote objeto deste instrumento está inserido em um loteamento que fará parte de um complexo de empreendimentos. Com o intuito de haver uma administração geral para o citado complexo, a Associação Alphaville Residencial 2 e 3 se associará à Associação Geral Alphaville Brasília, constituída para promover a administração geral, manutenção, limpeza, vigilância e conservação das áreas de acesso, áreas verdes e de preservação permanente, bem como de todas as áreas localizadas no perímetro externo dos Residenciais Alphaville, bem como, visando a implementação de melhorias em relação aos serviços e bens próprios, sempre em caráter suplementar aos serviços públicos prestados pela Municipalidade e demais órgãos públicos, e ainda a definição de normas de ocupação de toda a área do complexo do Alphaville Residencial, sempre respeitadas as disposições dos órgãos públicos. - **E.6.** - Os lotes multifamiliares e de uso misto, integrantes do Loteamento Alphaville Residencial 2 e 3 estarão vinculados à Associação Alphaville Brasília Empresarial, constituída para congregar todos os lotes não residenciais do **EMPREENDIMENTO ALPHAVILLE BRASÍLIA**, não estando, portanto, vinculados à **Associação Alphaville Residencial 2 e 3**. - **E.7.** - Parte do valor arrecadado pela Associação Alphaville Residencial 2 e 3 será repassado à Associação Geral Alphaville Brasília, nos termos de seu Estatuto Social. - **E.8.** - O(s) **COMPRADOR(ES)**, independente de associar(em)-se à entidade gestora do empreendimento, como condição deste negócio, por si e seus sucessores, pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, obriga(m)-se a concorrer na satisfação de todas as despesas necessárias para a manutenção e segurança do loteamento, tais como: as decorrentes da limpeza dos lotes, serviços de vigilância, serviços de portaria, conservação de muros e grades de segurança, tratamento dos jardins e paisagismo, manutenção das áreas de lazer, equipamentos esportivos e sociais, consumo de energia elétrica, água, esgoto e demais despesas relativas ao uso de coisas e serviços comuns a todos, justificando-se a sua exigibilidade, pelo princípio legal que veda o enriquecimento sem causa advindo da fruição de benefícios e serviços providos por outros na mesma condição. - **E.9.** - A posse dos lotes em que se situarem as Áreas de lazer, Portarias e de Apoio às Portarias serão transmitidas em comodato para a Associação, podendo referidos lotes serem doados para a Associação, que deverão recebê-los e arcar com as despesas e tributos incidentes sobre a doação. - **F - PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO:** - **F.1.** - O Preço total de aquisição do imóvel é de **RS 538.789,61** (quinhentos e trinta e oito mil e setecentos e oitenta e nove reais e sessenta e um centavos), tendo sido pago o valor de **RS 19.886,10** (dezenove mil e oitocentos e oitenta e seis reais e dez centavos), restando um saldo remanescente de **RS 518.903,51** (quinhentos e dezoito mil e novecentos e três reais e cinquenta e um centavos), a serem pagos da seguinte maneira: (i) Parcela(s) mensal(is): 12 (doze) mensais e sucessivas no valor atual de **RS 622,84** (seiscentos e vinte e dois reais e oitenta e quatro centavos) cada, vencendo a primeira no dia 15/10/2017, e as demais a cada dia 15 (quinze) dos meses seguintes; (ii) Parcela(s) mensal(is): 06 (seis) mensais e sucessivas no valor atual de **RS 866,52** (oitocentos e sessenta e seis reais e cinquenta e dois centavos) cada, vencendo a primeira no dia 15/10/2017, e as demais a cada dia 15 (quinze) dos meses seguintes; (iii) Parcela(s) anual(is): 19 (dezenove) anuais e sucessivas no valor atual de **RS 6.228,24** (seis mil e duzentos e vinte e oito reais e vinte e quatro centavos) cada, vencendo a primeira no dia 15/07/2018, e as demais a cada dia 15 (quinze) dos anos seguintes; (iv) Parcela(s) mensal(is): 216 (duzentos e dezesseis) mensais e sucessivas no valor atual de **RS 1.795,83** (um mil e setecentos e noventa e cinco reais e oitenta e três centavos) cada, vencendo a primeira no dia 15/10/2018, e as demais a cada dia 15 (quinze) dos meses seguintes; - **F.2.** - Os pagamentos serão feitos diretamente à **VENDEDORA**. - **F.3.** - **Atualização monetária das parcelas:** As parcelas do preço estarão sujeitas à atualização monetária pelo IJCA/IRGE, utilizando-se como base o índice divulgado nos dois meses anteriores ao mês de

2º Ofício

Livro: 0917-E
Folha: 090DE NOTAS, REGISTRO CIVIL, TÍTULOS E DOCUMENTOS,
PROTESTO DE TÍTULOS E PESSOAS JURÍDICAS DO DISTRITO FEDERAL

ENDERECO: QUADRA CENTRAL - BLOCO 07 - LOJA 06 - ED. SYLVIA - SOBRADINHO - DF - CEP-73010-517 - CNPJ: 23.416.184/0001-70 - FONE: (61) 3298-3300 - FAX: 3298-3345 - www.cartoriosobradinho.com.br

GERALDO FELIPE DE SOUTO SILVA - TABELIÃO E OFICIAL

O atraso no pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista neste instrumento acarretará a imposição de multa moratória de 2% (dois por cento) do valor devido, atualizado pelo IGP-M, apurado na forma da [Cláusula Quinta], acrescido de juros de mora "pro rata die", à razão de 0,034% ao dia, limitados a 1% (um por cento) ao mês, além dos honorários advocatícios, na hipótese de atuação de advogado em composição extrajudicial ou procedimento judicial. - **F.6. - Preço para Público Leilão:** O valor de avaliação do(s) imóvel(is) aqui objetivado(s), para hipótese de Público Leilão previsto na Lei nº 9.514, de 20.11.97 é o de **R\$ 538.789,61** (quinhentos e trinta e oito mil e setecentos e oitenta e nove reais e sessenta e um centavos). - **F.6.1 - Preço Médio de Área Construída para fins da Alienação Fiduciária (caso exista área construída à época do inadimplemento): R\$ 1.167,09** (um mil e cento e sessenta e sete reais e nove centavos). - **G - SEGURO POR MORTE OU INVALIDEZ PERMANENTE:** - **G.1 - O(s) COMPRADOR(ES)**, em razão da alienação fiduciária em garantia, declara(m) neste ato, ter(em) conhecimento e concordar(em) com a contratação sob suas expensas, de Apólice de Seguro por MIP (Morte ou Invalidez Permanente), no importe de 0,035% a.m. sobre o saldo devedor. Para tanto, se compromete(m) a prestar quaisquer informações necessárias para a contratação do seguro, responsabilizando-se pela veracidade das informações fornecidas, não possuindo o **VENDEDOR** qualquer responsabilidade pela aprovação ou não do Seguro MIP. - **G.2 - O(s) COMPRADOR(ES)** deverá(ão) preencher de próprio punho proposta de adesão à Apólice de Seguro MIP, que será submetida à análise da Companhia responsável pelo Seguro e, em sendo aprovada, será efetivada a adesão do(s) **COMPRADOR(ES)**. A Apólice de Seguro MIP vigorará durante todo o período deste instrumento, sendo parte integrante, e terá por objetivo garantir à **VENDEDORA** e à **ALPHAVILLE** o pagamento do Capital Segurado na ocorrência de Morte ou Invalidez permanente do(s) **COMPRADOR(ES)**. - **H - ENCARGOS ASSOCIATIVOS:** **H.1. - Taxas da Associação:** A Associação Alphaville Residencial 2 e 3, efetuará mensalmente a cobrança de taxa, necessária para custear as despesas de manutenção e vigilância e demais atividades necessárias ao bom funcionamento do Loteamento, cujos valores constarão do Estatuto Social e serão compostos da seguinte forma ("**Taxa de Manutenção**"): **(a)** valor variável correspondente a R\$ 0,93 (noventa e três centavos) por metro quadrado de área de terreno do Lote Residencial, sendo concedido um desconto de 10% (dez por cento) quando tiver sido concluída a construção sobre o Lote, desde que: i) o respectivo "habite-se" tenha sido expedido pela Prefeitura Municipal e cópia dele tenha sido entregue à Associação; ii) analisado o "habite-se", a Associação verifique que a construção obedeceu às restrições existentes e que sobre ela incidem; e, **(b)** valor fixo de R\$ 140,00 (cento e quarenta reais), por lote residencial. - **H.1.1. - A 'Taxa de Manutenção' prevista no item "a" acima será devida a partir da data de entrega do Loteamento, já a taxa prevista no item "b" acima, será devida a partir da data de conclusão das obras das Áreas de Lazer e de Apoio. - H.1.2. - A Associação Alphaville Residencial 2 e 3 efetuará, também, a cobrança da Taxa de Aprovação de Projeto, referente à análise de adequação dos projetos de construção às regras e restrições urbanísticas, na forma do disposto no Regulamento do Loteamento e no respectivo Estatuto Social, o valor equivalente a R\$ 0,50 (cinquenta centavos) por metro quadrado de área construída ou no mínimo R\$ 100,00 (cem reais). - H.1.4. - Em caso de alteração de projeto, será cobrada a Taxa de Alteração de Projeto, referente à análise de adequação das alterações do projeto de construção anteriormente aprovado às regras e restrições urbanísticas, na forma do disposto no Regulamento do Loteamento e no respectivo Estatuto Social, no valor equivalente a R\$ 0,50 (cinquenta centavos) fixado por metro quadrado em relação à área construída total do projeto. - H.4.1. - As Taxas de Aprovação e de Alteração de Projeto serão devidas nas hipóteses definidas no Regulamento do Loteamento. - H.6. - As taxas previstas neste item serão atualizadas de acordo com a variação do IGPM, desde a data do registro do Loteamento até a data de Conclusão das Obras de Infraestrutura, com a expedição do habite-se/TVO pela Prefeitura. Após, tais valores poderão ser alterados pelo Conselho Diretor da Associação Alphaville Residencial 2 e 3, na**



2º Ofício

DE NOTAS, REGISTRO CIVIL, TÍTULOS E DOCUMENTOS,
PROTESTO DE TÍTULOS E PESSOAS JURÍDICAS DO DISTRITO FEDERAL

Livro: 0917-E
Folha: 091

GERALDO FELIPE DE SOUTO SILVA - TABELIÃO E OFICIAL

realizadas ou que venham a sê-lo posteriormente ao registro do loteamento, sendo-lhe(s) vedada a alegação de desconhecimento para se escusar(em) das obrigações previstas em referidos documentos. -

I - TRIBUTOS: - I.1. - O pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano - I.P.T.U., uma vez lançado pela Prefeitura Municipal de Cidade Ocidental/GO, de forma individualizada, e quaisquer outros tributos, que incidem ou venham a incidir em relação ao Lote, serão de responsabilidade do(s) COMPRADOR(ES), a partir da data de assinatura desta Escritura. -

J - CARTILHA DE DIREITOS DO CONSUMIDOR: - J.1. - O(S) COMPRADOR(ES) declara(m) que recebeu(ram) a "Cartilha dos Direitos do Consumidor", identificando os direitos e deveres do adquirente de lote. -

K - MEIO DE COMUNICAÇÃO E REPRESENTAÇÃO: - K.1. - O(s) COMPRADOR(ES) concorda(m) que os avisos e as comunicações relativas a esta escritura, pedidos de atualização cadastral, convites para reuniões ou para tratativas de assuntos pertinentes a esta transação, além de outros comunicados diversos e de interesse para o bom andamento das relações contratuais, possam ser enviados, por intermédio de correspondência física ao seu endereço, ou por mensagem SMS, para a linha de telefonia móvel n.º (61) 61 98440-0061, de titularidade do(s) COMPRADOR(ES). -

L - AUTORIZAÇÃO: - L.1. - O(s) COMPRADOR(ES) concorda(m) em receber, através de correio eletrônico, informativos, sobre o empreendimento imobiliário objeto do presente instrumento e/ou sobre outros empreendimentos implantados ou a implantar pela

ALPHAVILLE. - M - DEMAIS DECLARAÇÕES: - M.1. - A VENDEDORA, por seus representantes declara expressamente, sob as penas da lei, que não existem feitos ajuizados fundados em ações reais ou pessoais sobre o(s) imóvel(eis) objeto desta. -

M.2. - O(s) COMPRADOR(ES) declara(m) ainda que: (i) Recebeu(ram), cópia dos seguintes instrumentos que são partes integrantes e indissociáveis do presente Instrumento: Estatuto Social, Ata da Assembleia Geral de Constituição e Termo de Inscrição e Compromisso da Associação Alphaville Residencial 2 e 3; Regulamento do Loteamento; Regulamento da Área de Lazer; Memorial das Obras do Loteamento; Memorial Descritivo da Área de Lazer; Planta Conceitual; Planta do Lote; Matrícula e Cartilha dos "Direitos do Consumidor", comprometendo-se a respeitar e cumprir o conteúdo dos referidos instrumentos; (ii) Informará(ão) qualquer mudança de seu estado civil, se pessoa física, e qualquer mudança de tipo societário, ou fusão, cisão e incorporação, se pessoa jurídica, obrigando-se a manter atualizados todos os seus dados cadastrais; (iii) Tem ciência de que responde por todas as despesas decorrentes do presente instrumento, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da Municipalidade e de propriedade, as necessárias a sua efetivação e as demais que se lhe seguirem, bem como as relativas a emolumentos e custas de serviços de Notas e de Registro de Imóveis, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação de transferência do imóvel, que venha a ser cobrado ou criado; (vi) Ser(em) plenamente capaz(es) para o presente ato, bem como declara(m) ter(em) lido minuciosamente este instrumento e seus anexos, achando-o conforme com os ajustes previamente entabulados, concordando com o mesmo e aceitando-o em seus expressos termos e relações, a fim de que produza seus desejados efeitos jurídicos.

CONDICÕES GERAIS - CLAUSULA PRIMEIRA - DA FINALIDADE E TERMINOLOGIA -

1.1. - A finalidade deste instrumento é a contratação da compra e venda de imóvel, a alienação fiduciária desse imóvel em garantia do pagamento de seu preço. -

1.2. - O presente instrumento é firmado de acordo com o regime da Lei n.º 9.514/97 e com base nos seguintes pressupostos, tendo em vista que: (a) para preservar a base do negócio, a presente Escritura deverá manter sempre as condições definidas no art. 5.º da Lei n.º 9.514/97, isto é: (i) reposição do capital parcelado no seu valor integral, incluindo a reposição de diferenças decorrentes de depreciação monetária ou de custo de captação de recursos no mercado financeiro; (ii) remuneração do capital parcelado às taxas aqui convencionadas; -

1.3. - Nos termos da Lei n.º 9.514/97, as partes reiteram os conceitos aplicáveis aos negócios decorrentes do presente instrumento, a saber: (a) alienação fiduciária de imóveis é um negócio jurídico, pelo qual: (i) a propriedade fiduciária e a posse indireta do imóvel permanece com a VENDEDORA até que o(s) COMPRADOR(ES) complete(m) o pagamento da dívida, com seus encargos; (ii) o(s) COMPRADOR(ES) obtém(êm) a propriedade plena e

2º Ofício

DE NOTAS, REGISTRO CIVIL, TÍTULOS E DOCUMENTOS,
PROTESTO DE TÍTULOS E PESSOAS JURÍDICAS DO DISTRITO FEDERALLivro: 0917-E
Folha: 092

GERALDO FELIPE DE SOUTO SILVA - TABELIÃO E OFICIAL



imóvel permanece com o(s) COMPRADOR(ES), desde que este(s) esteja(m) em dia com suas obrigações, estando o(s) COMPRADOR(ES) sujeito(s) a perder essa posse caso se torne inadimplente, de acordo com o art. 27 da Lei nº 9.514/97; (b) pela alienação fiduciária, se o(s) COMPRADOR(ES) deixar(em) de pagar a dívida, o imóvel será vendido em leilão público, processado por meio extrajudicial, devendo a VENDEDORA, depois de deduzidas as despesas, entregar ao(s) COMPRADOR(ES) o saldo que for apurado, se existe, observado que: (i) dívida é o saldo devedor do preço, na data do leilão, acrescido dos juros convencionais, das penalidades e dos demais encargos contratuais; (ii) despesas correspondem à soma dos valores dos encargos e custas de intimação e das quantias despendidas para a realização do leilão, nestas compreendidas, entre outras, as dos anúncios e a comissão do leiloeiro; e, (iii) para fins de leilão o valor do imóvel é aquele que as partes estabelecem neste instrumento, observada sua revisão pelos critérios aqui estabelecidos. - 1.4. - As partes neste ato declaram que: (a) é de livre e espontânea vontade que resolvem firmar o presente instrumento, sendo este todo o entendimento entre as partes e reflexo do consenso atingido, preservando assim a liberdade e a igualdade das partes contratantes; (b) tanto na confecção dos termos deste instrumento quanto durante a execução deste primarão pela honestidade e lealdade das partes. - 1.5. - As partes reiteram o princípio de boa-fé que deve prevalecer nas relações jurídicas, de forma que buscarão, através dos critérios definidos neste instrumento na [Cláusula Décima], o valor do Lote mais justo e próximo ao seu valor de mercado, ressaltando que: (a) caso o Lote seja supervalorizado, para fins do primeiro leilão, estabelecido na Lei nº 9.514/97, o Lote certamente não será vendido e, por consequência, o(s) COMPRADOR(ES) deixará(ão) de receber a eventual diferença existente entre o valor da dívida e o valor de mercado do Lote; (b) caso o Lote seja subvalorizado, para fins do primeiro leilão estabelecido na Lei nº 9.514/97, o Imóvel certamente será vendido por preço inferior ao seu valor de mercado o que diminuirá o eventual valor da diferença existente entre o valor da dívida e o valor de mercado do Lote a ser recebida pelo(s) COMPRADOR(ES).

CLÁUSULA SEGUNDA - DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO - LOTEAMENTO ALPHAVILLE RESIDENCIAL 2 E 3

2.1. - A VENDEDORA desenvolveu o Loteamento cujas características estão sumariamente descritas no item "C" das Condições Gerais (Quadro Resumo), de acordo com o Memorial Descritivo registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Cidade Ocidental - Goiás ("Memorial Descritivo"), e projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Cidade Ocidental, nos termos da Lei nº 6.766, de 20 de dezembro de 1979 ("Loteamento"). - **Parágrafo Primeiro.** - O Lote foi implementado no imóvel de propriedade da VENDEDORA, localizado no Município de Cidade Ocidental, Estado de Goiás, objeto da matrícula nº 3832, Cartório de Registro de Imóveis de Cidade Ocidental - Goiás ("Lote"). - **Parágrafo Segundo.** - Para os fins deste contrato, são consideradas obras de infraestrutura: terraplenagem, demarcação dos lotes, galerias e escoamento das águas pluviais, rede e equipamento de iluminação pública, rede coletora de esgoto sanitário, de abastecimento de água potável e de energia elétrica, guias, sarjetas e as vias de circulação pavimentadas ("Obras de Infraestrutura"). - **Parágrafo Terceiro.** - No Loteamento, foram executadas as áreas de lazer, que contém as edificações e equipamentos descritos no Memorial de Obras da área de Lazer ("Área de Lazer"), observada a aprovação do projeto arquitetônico. - **Parágrafo Quarto.** - Os serviços e materiais necessários à execução das obras das Áreas de Lazer, Portaria e de Equipamentos Urbanos, descritas nos Memoriais Descritivos, foram fornecidos pela ALPHAVILLE, igualmente na condição de associada fundadora, e se constituirão parte do patrimônio da Associação Alphaville Residencial 2 e 3. - **Parágrafo Quinto.** - Não se compreende no objeto do presente instrumento, não se constituindo, pois, em obrigação da VENDEDORA e/ou da ALPHAVILLE, mas sim do(s) COMPRADOR(ES) ou da Associação que for responsável pela administração do loteamento, no que lhe competir, o fornecimento, a construção e/ou a instalação de tudo quanto não estiver expressamente consignado neste Instrumento ou no Memorial Descritivo do Loteamento, arquivado no Cartório de Registro de Imóveis de Cidade Ocidental - Goiás, quando do registro do Loteamento. - **Parágrafo Sexto.** - As obras da Área de Lazer foram concluídas. - **Parágrafo Sétimo.** - Foi constituída a Associação Alphaville Residencial 2 e 3, cujo objetivo está indicado acima. - **Parágrafo Oitavo.** - O(s) COMPRADOR(ES), como condição imprescindível deste negócio, e tendo em vista que a Associação Alphaville Residencial 2 e 3 desenvolve, sem interesse



2º Ofício

DE NOTAS, REGISTRO CIVIL, TÍTULOS E DOCUMENTOS,
PROTESTO DE TÍTULOS E PESSOAS JURÍDICAS DO DISTRITO FEDERAL

Livro: 0917-E
Folha: 093

GERALDO FELIPE DE SOUTO SILVA · TABELIÃO E OFICIAL

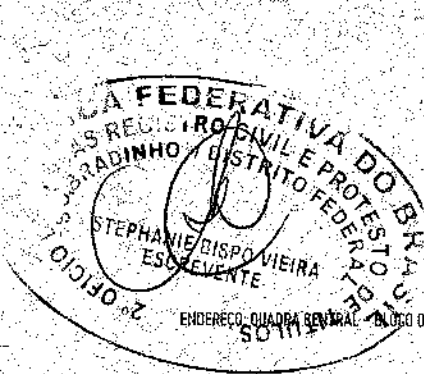
irrevogável, sendo que, neste ato, associa(m)-se à Associação, assim permanecendo enquanto for(em) titular(es) de direitos do Lote, cumprindo fielmente todas as obrigações e regras aplicáveis ao Loteamento, em especial as constantes do Estatuto Social da Associação e do Regulamento do Loteamento. - **2.2.** - A Associação Alphaville Residencial 2 e 3, na forma de seu Estatuto Social, será responsável pela administração e manutenção das áreas de lazer, portaria e apoio do Loteamento, devendo conter as edificações e equipamentos constantes do Memorial das Obras da Área de Lazer, Portaria e Apoio ("Área de Lazer"), observada a aprovação do projeto arquitetônico, pelos órgãos governamentais competentes. - **Parágrafo Primeiro.** - A posse das Áreas destinadas a Área de Lazer, Portaria e Apoio do empreendimento Alphaville Residencial 2 e 3, serão transmitidas por meio de Contrato de Comodato pela **VENDEDORA** à Associação Alphaville Residencial 2 e 3, na qualidade de associada fundadora, sem prejuízo da futura transferência de domínio das áreas para titularidade da Associação, devendo esta última solicitar e custear as despesas, emolumentos e tributos para o recebimento das referidas áreas. - **Parágrafo Segundo.** - O(s) **COMPRADOR(ES)**, como condição imprescindível deste negócio, compromete(m)-se por si, herdeiros e/ou sucessores, em caráter irrevogável e irretroatável, enquanto continuar titular de direitos do Lote, a cumprir fielmente todas as obrigações e regras constantes do Regulamento do Loteamento e da Área de Lazer. **CLÁUSULA TERCEIRA - DO INSTRUMENTO DE COMPRA E VENDA. OBJETO.** - **3.1.** - Constitui objeto deste instrumento, dentre outros, a venda em caráter definitivo pela **VENDEDORA** ao(s) **COMPRADOR(ES)**, do lote descrito no item "B" do Quadro Resumo, cujas especificações são de conhecimento do(s) **COMPRADOR(ES)**, considerando que foram por ele lidos, examinados, achados conformes, aceitos, rubricados e entregues todos os documentos identificados no item "M". - **Parágrafo Primeiro.** - O(s) **COMPRADOR(ES)** declara(m) ter ciência e concorda(m), sem restrições de qualquer natureza, em (a) respeitar as restrições urbanísticas convencionais constantes do Regulamento do Loteamento, sob pena de arcar(em) com as multas lá previstas, sem prejuízo das demais cominações decorrentes do descumprimento desta obrigação previstas nesta Escritura, e, (b) que, em razão da conformação, das características e especificações próprias do Lote, deverá(ão) analisar e providenciar, às próprias expensas, as sondagens do solo necessárias à elaboração do projeto de fundações e de escoamento de águas pluviais, tomando todas as demais medidas pertinentes, com vista a evitar prejuízos à edificação que implantará no Lote, e aos lotes vizinhos. - **Parágrafo Segundo.** - A área e as medidas do perímetro do Lote poderão sofrer alteração, à maior ou à menor, em até 5% (cinco por cento), sem que tal fato gere direito a qualquer ressarcimento ou indenização, nos termos do artigo 500 do Código Civil. **CLÁUSULA QUARTA - PREÇO.** - **4.1.** - As partes, livres, capazes e de comum acordo, estabelecem o preço constante do item "F" do Quadro Resumo, que O(s) **COMPRADOR(ES)** reconhece(m) dever e se compromete(m) a pagar na forma expressa no referido item e nos dispositivos a seguir. - **Parágrafo Único.** - As partes estabelecem que a manutenção do preço estipulado no item "F" do Quadro Resumo é condição essencial desta Escritura, esclarecendo que a fixação do mesmo decorre do amplo exercício da liberdade de negociação e contratação e constitui elemento fundamental ao equilíbrio econômico-financeiro desta Escritura. **CLÁUSULA QUINTA - REAJUSTE.** - **5.1.** A fim de preservar o necessário equilíbrio econômico-financeiro, as partes convencionam, como condição essencial do presente negócio, que o saldo do preço e as parcelas vincendas a partir da data de assinatura deste Instrumento serão reajustados mensalmente de acordo com a variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE. - **Parágrafo Primeiro.** - Os reajustes serão calculados levando-se em consideração a variação do indexador utilizado desde dois meses anteriores ao de assinatura desta Escritura até dois meses anteriores ao do vencimento de cada parcela. O disposto nesta cláusula não se aplica no caso de pagamento a vista ou em até 12 (doze) parcelas em um prazo de até 01 (um) ano. - **Parágrafo Segundo.** - As partes reconhecem que a atualização monetária prevista neste instrumento não caracteriza qualquer pena ou remuneração, mas significa apenas o restabelecimento do poder de compra da moeda diante dos efeitos da inflação, tendo em vista preservar o equilíbrio econômico-financeiro deste Instrumento. - **Parágrafo Terceiro.** - Na hipótese de o índice escolhido pelas partes vir a ser extinto, deixar de ser publicado ou sofrer algum

2º Ofício

DE NOTAS, REGISTRO CIVIL, TÍTULOS E DOCUMENTOS,
PROTESTO DE TÍTULOS E PESSOAS JURÍDICAS DO DISTRITO FEDERALLivro: 0917-E
Folha: 094

GERALDO FELIPE DE SOUTO SILVA - TABELIÃO E OFICIAL

Preços), publicado pela Fundação Getúlio Vargas. Caso venha a ocorrer qualquer das hipóteses retro previstas de extinção, não publicação ou impedimento, continuará a fluir a atualização das parcelas do preço com base na variação acumulada de qualquer outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletirem a inflação do período. - **Parágrafo Quarto.** - Fica convencionado, ainda, pelas Partes, que se aplica ao presente Instrumento o princípio constitucional do respeito ao direito adquirido e ao ato jurídico perfeito. Assim sendo, a atualização monetária estipulada na presente contratação implicará no reajustamento do valor sobre o qual incidir e no saldo devedor em aberto, atingindo não só as prestações vincendas, assim como aquelas que, vencidas, não tenham sido pagas. - **Parágrafo Quinto.** - Caso o vencimento de qualquer das parcelas do preço ocorrer em dias de final de semana (sábado ou domingo), ou de feriado nacional, seu pagamento poderá ser feito no primeiro dia útil subsequente. **CLAUSULA SEXTA - PAGAMENTO.** - **6.1.** Tendo em vista o contrato de parceria firmado entre a **ALPHAVILLE** e a **VENDEDORA**, conforme disposto acima, a **ALPHAVILLE** fará a gestão e administração da carteira de recebíveis decorrentes das vendas dos lotes, em nome e por conta da **VENDEDORA**, ficando responsável por receber as parcelas do preço de aquisição do Lote, pagas pelo(s) **COMPRADOR(ES)**, com poderes para dar quitação e repassar, em decorrência do retro citado instrumento de parceria, os valores que lhe são devidos e os devidos à **VENDEDORA**. - **Parágrafo Primeiro.** - O pagamento deverá ser realizado através de boleto bancário enviado pela **ALPHAVILLE** para o endereço do(s) **COMPRADOR(ES)**, observado, ainda, o quanto disposto na Cláusula Décima Segunda, abaixo. - **Parágrafo Segundo.** - A falta do recebimento do boleto bancário pelo(s) **COMPRADOR(ES)** em até 03 (três) dias úteis da data de vencimento não o exime de efetuar o pagamento das parcelas previstas (e das penalidades moratórias decorrentes de eventual mora), nem constitui justificativa para atraso em suas liquidações, uma vez que poderá obter as informações necessárias com antecedência aos vencimentos, através de todos os canais de comunicação disponibilizados, nos escritórios da **ALPHAVILLE URBANISMO S.A.** e via *internet*, especialmente solicitar a segunda via do boleto na sede da mesma, no endereço Avenida Nações Unidas, nº 8501, 9º andar, Pinheiros, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 05425-070, em atendimento nos dias úteis, no horário das 09:00h às 14:00h, ocasião em que receberá um boleto avulso, no valor da parcela, para pagamento em instituição bancária na data do vencimento original. - **Parágrafo Terceiro.** - Os pagamentos feitos por meio de cheque somente serão considerados como realizados após a efetiva e correta compensação, com o consequente crédito na conta da **ALPHAVILLE**. Transcorridos os prazos previstos para a compensação bancária, sem que esta tenha efetivamente ocorrido, O(s) **COMPRADOR(ES)** será considerado inadimplente, sofrendo as consequências da mora nos termos deste Instrumento. - **Parágrafo Quarto.** - Os eventuais créditos que sejam lançados na conta bancária da **ALPHAVILLE**, sem a prévia e expressa autorização desta e sem o uso dos boletos bancários, serão considerados pagamentos genéricos, não quitando parcela específica deste Instrumento e nem servirão para purgar a mora. - **Parágrafo Quinto.** - O(s) **COMPRADOR(ES)** somente poderá(ão) efetuar o pagamento de qualquer parcela do preço após a quitação das parcelas vencidas anteriormente. Em nenhuma hipótese, pagamentos posteriores presumirão quitação de débitos anteriores, ainda que não haja ressalva. - **Parágrafo Sexto.** - Eventuais diferenças de parcelas pagas serão satisfeitas da seguinte maneira: (a) caso tenha havido pagamento de quantia inferior à devida, o(s) **COMPRADOR(ES)** deverá(ão) efetuar o pagamento da diferença, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas contadas da respectiva apuração; ou, (b) caso tenha havido pagamento de parcela em quantia superior à devida, o excedente será compensado com as parcelas vincendas ou, caso ultrapasse o valor do saldo devedor, será devolvido ao(s) **COMPRADOR(ES)** no prazo de 48 (quarenta e oito) horas contadas da apuração da diferença. - **Parágrafo Sétimo.** - Se, por liberalidade de **ALPHAVILLE** ou em decorrência de entendimentos ocorridos entre as Partes, o pagamento ocorrer fora da data prevista, qualquer procedimento antecipado de entrega de valores para pagamento do Preço, seja total ou parcial, mesmo se aplicado uma ou mais vezes, será reduzido a termo escrito, porém não representará novação ou modificação da presente Escritura e, em particular, dos pactos de atualização monetária e de ajuste de valores, obedecendo-se assim, quanto a este aspecto, o que dispõe este instrumento. - **Parágrafo Oitavo.** - O(s) **COMPRADOR(ES)**



2º Ofício

DE NOTAS, REGISTRO CIVIL, TÍTULOS E DOCUMENTOS,
PROTESTO DE TÍTULOS E PESSOAS JURÍDICAS DO DISTRITO FEDERAL

Livro: 0917-E
Folha: 095

ENDERECO: QUADRA CENTRAL - BLOCO 07 - LOJA 05 - ED. SYLVIA - SOBRADINHO - DF - CEP: 73010-517 - CNPJ: 23.416.184/0001-70 - FONE: (61) 3298-3300 - FAX: 3298-3345 - www.carteriosobradinho.com.br

GERALDO FELIPE DE SOUTO SILVA · TABELIÃO E OFICIAL

citada comunicação pela **ALPHAVILLE**. - **Parágrafo Nono** - Fica ajustado, ainda, que a **VENDEDORA** e a **ALPHAVILLE** poderão livremente ceder ou dar em garantia os créditos decorrentes do presente instrumento para, entre outros, sociedades de propósito específico, fundos de investimento, instituições financeiras, companhias securitizadoras ou quaisquer outros veículos de investimento. **CLÁUSULA SÉTIMA - ANTECIPAÇÃO DE PAGAMENTOS**. - **7.1.** - O(S) **COMPRADOR(ES)** poderá(ão) pagar parcelas futuras do preço, desde que: (i) o pagamento seja realizado em ordem decrescente de vencimento, ou seja, da última para a primeira; (ii) comprove(m) a inexistência de débitos tributários e demais encargos incidentes sobre o Lote; (iii) comunique(m) tal intenção, por escrito, à **ALPHAVILLE** até o dia 20 (vinte) do mês em curso; e (iv) efetue(m) o pagamento até o último dia útil do mesmo mês. - **Parágrafo Primeiro**. - As parcelas pagas antes da data do respectivo vencimento serão atualizadas na forma da Cláusula Quinta, acima, realizando-se os cálculos proporcionalmente entre a data da assinatura deste Instrumento e a data do efetivo pagamento antecipado. - **Parágrafo Segundo**. - O pagamento antecipado das parcelas não afasta a incidência dos reajustes previstos até a data da quitação das respectivas parcelas (nos contratos em que aplicar-se a correção monetária sobre o preço), sendo que qualquer forma de antecipação diversa da aqui prevista somente será aceita se decorrer de acordo expresso das partes. - **Parágrafo Terceiro**. - A antecipação do pagamento das parcelas não ensejará a concessão de qualquer tipo de desconto, índice de deflação ou redutor, tendo em vista a securitização dos créditos decorrentes desta Escritura; portanto, o pagamento do preço, na forma e condições ora pactuadas, ser condição essencial para o equilíbrio econômico-financeiro desta Escritura. **CLÁUSULA OITAVA - DA MORA E INADIMPLEMENTO**. - **8.1.** O atraso no pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista neste instrumento acarretará a imposição dos encargos moratórios previstos no item "F" do Quadro Resumo, acrescidos de correção monetária prevista no item "F" do Quadro Resumo, além dos honorários advocatícios, na hipótese de atuação de advogado em procedimento judicial. **8.2.** A constituição em mora do(s) **COMPRADOR(ES)** far-se-á mediante intimação realizada pela **ALPHAVILLE**, com prazo de 15 (quinze) dias para a purga da mora. **Parágrafo único**. - O pagamento do principal, sem correção monetária, juros de mora e demais acréscimos, não exonerará o(s) **COMPRADOR(ES)** da responsabilidade de liquidar(em) tais obrigações, continuando em mora, para todos os efeitos legais e contratuais. No caso de a **ALPHAVILLE** e/ou a **VENDEDORA**, por sua mera liberalidade, mesmo que reiteradamente, retardar pleito de purgação da mora, a fim de se evitar, desde logo, as consequências legais e contratuais acarretadas por tal medida, fica expressamente aceito e convencionado entre os contratantes que essa conduta da **VENDEDORA/ALPHAVILLE** não poderá ser interpretada como novação ou alteração contratual, sob qualquer hipótese. **CLÁUSULA NONA - DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA**. - **9.1.** - Em garantia do pagamento do saldo do preço de aquisição do Lote objeto da compra e venda, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações, contratuais e legais, previstas neste instrumento, o(s) **COMPRADOR(ES)** aliena(m) à **VENDEDORA**, em caráter fiduciário, o Lote descrito e caracterizado no item "B" do Quadro Resumo ("Condições Específicas") supra, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97, incorporando-se à garantia todas as acessões e benfeitorias que acrescerem ao Lote ("**Alienação Fiduciária**"). - **Parágrafo Primeiro**. - O(s) **COMPRADOR(ES)** compromete(m)-se a contratar Apólice de Seguro contra Morte e Invalidez Permanente (MIP), nos termos do item "G" do Quadro Resumo. - **Parágrafo Segundo**. - A garantia ora constituída vigorará durante o prazo da reposição integral do valor preço de aquisição do respectivo Lote e do cumprimento de todas as obrigações convencionadas no presente Instrumento. - **Parágrafo Terceiro**. - Fica assegurado ao(s) **COMPRADOR(ES)**, enquanto estiver(em) adimplente(s) com as obrigações assumidas no presente instrumento, a livre utilização do imóvel por sua conta e risco, assumindo assim, toda a responsabilidade por sua guarda e conservação, incumbindo ao(s) **COMPRADOR(ES)** pagar todos os tributos, taxas, seguros, e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel ou que sejam inerentes à Alienação Fiduciária. - **Parágrafo Quarto**. - A **VENDEDORA** e a **ALPHAVILLE** reservam-se no direito de, a qualquer tempo, exigir comprovantes de pagamento dos referidos encargos fiscais e/ou tributários, ou quaisquer outras contribuições. - **Parágrafo Quinto**. - Qualquer acessão ou

2º Ofício

DE NOTAS, REGISTRO CIVIL, TÍTULOS E DOCUMENTOS,
PROTESTO DE TÍTULOS E PESSOAS JURÍDICAS DO DISTRITO FEDERAL

Livro: 0917-E
Folha: 096

GERALDO FELIPE DE SOUTO SILVA · TABELIÃO E OFICIAL



necessárias, sendo que, a exclusivo critério da ALPHAVILLE, os acréscimos ocorridos poderão se incorporar ao valor do Lote, para fins de realização do leilão extrajudicial, não podendo o(s) COMPRADOR(ES) invocar(em) direito de indenização ou de retenção, não importa a que título ou pretexto. - **Parágrafo Sexto.** - Nos termos do disposto nos parágrafos 4º e 5º do artigo 27 da Lei nº 9.514/97, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias introduzidas no lote. - **Parágrafo Sétimo.** - Mediante o registro da Alienação Fiduciária, ora celebrada, estará constituída a propriedade fiduciária em nome da **VENDEDORA**, e efetiva-se o desdobramento da posse, tornando-se o(s) COMPRADOR(ES) possuidor(es) direto(s) e a **VENDEDORA** possuidora indireta do Lote objeto da Alienação Fiduciária. - **Parágrafo Oitavo.** - No prazo de 30 (trinta) dias, contados da data em que se efetivar a liquidação total da dívida, a **ALPHAVILLE** outorgará o pertinente Termo de Quitação ao(s) COMPRADOR(ES), para que ele(s) proceda(m) com o cancelamento do registro da propriedade fiduciária no competente Cartório de Registro de Imóveis, com a conseqüente consolidação plena da propriedade do imóvel em seu(s) nome(s). As custas da averbação do cancelamento da propriedade fiduciária junto ao Registro de Imóveis correrão por conta do(s) COMPRADOR(ES). - **Parágrafo Nono.** - Considerando a alienação fiduciária do Lote em garantia, o(s) COMPRADOR(ES) não poderá(ão) constituir quaisquer ônus sobre este, que, por tal razão, é insuscetível de penhora, pois constitui patrimônio afetado exclusivamente ao financiamento objeto do presente instrumento. - **9.2.** Ao contratar a Alienação Fiduciária em Garantia do pagamento do saldo devedor do lote objeto do presente instrumento, as partes declaram ciência sobre as disposições contidas no artigo 26 da Lei 9.514/97, bem como aos procedimentos dispostos no art. 27 da Lei nº 9.514/97, assim transcritos: **Art. 26.** *Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário. § 1º Para os fins do disposto neste artigo, o fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, será intimado, a requerimento do fiduciário, pelo Oficial do Competente Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de 15 dias, a prestação vencida e as que vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais, as imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação. § 2º O contrato definirá o prazo de carência após o qual será expedida a intimação. § 3º A intimação far-se-á pessoalmente ao 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 recebê-la, ou pelo Correio, com aviso de recebimento. § 4º Quando o 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 de Comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária. § 5º Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalidará o contrato de alienação fiduciária. § 6º O Oficial do Registro de Imóveis nos três dias seguintes à purgação da mora, entregará ao fiduciário as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e de intimação. § 7º Decorrido o prazo de que trata o § 1º, sem a purgação da mora, o Oficial do competente Registro de Imóveis, certificando este fato, promoverá a averbação na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, à vista da prova do pagamento por este, do imposto de transmissão Inter Vivos e, se for o caso, do laudêmio. § 8º O fiduciante pode, com anuência do fiduciário, dar seu direito eventual ao imóvel em pagamento da dívida, dispensados os procedimentos previstos no artigo 27. **Art. 27.** Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel. § 1º Se, no primeiro público leilão, o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado na forma do inciso VI do art. 24, será realizado o segundo leilão, nos quinze dias seguintes. § 2º 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 das contribuições condominiais. § 3º Para os fins do disposto neste artigo,*

2º Ofício

DE NOTAS, REGISTRO CIVIL, TÍTULOS E DOCUMENTOS,
PROTESTO DE TÍTULOS E PESSOAS JURÍDICAS DO DISTRITO FEDERALLivro: 0917-E
Folha: 097

GERALDO FELIPE DE SOUTO SILVA • TABELIÃO E OFICIAL

leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro. § 4º Nos cinco dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, o credor entregará ao devedor a importância que sobejar, considerando-se nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos de que tratam os §§ 2º e 3º, fato esse que importará em recíproca quitação, não se aplicando o disposto na parte final do art. 516 do Código Civil. § 5º Se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor referido no § 2º, considerar-se-á extinta a dívida e exonerado o credor da obrigação de que trata o § 4º. § 6º Na hipótese de que trata o parágrafo anterior, o credor, no prazo de cinco dias a contar da data do segundo Leilão, dará ao devedor quitação da dívida, mediante termo próprio. 9.3. - Haja vista a outorga do mandato pela **VENDEDORA à ALPHAVILLE**, prevista no Parágrafo Décimo Quarto, da Cláusula Décima, todo o processo de execução da Alienação Fiduciária será realizado pela própria **ALPHAVILLE**, em benefício da **VENDEDORA**, da forma a seguir prevista: (i) O inadimplemento das parcelas do preço, na forma e prazos estabelecidos neste instrumento, autorizará a constituição em mora do(s) **COMPRADOR(ES)** na forma do disposto na Lei nº 9.514/97; (ii) A purga da mora deverá se dar com o pagamento do principal atualizado (prestações vencidas e não pagas e as que se vencerem no curso da intimação), com acréscimo dos encargos previstos no item "F" do Quadro Resumo, e demais encargos e despesas judiciais e extrajudiciais, inclusive tributos e tarifas, contribuições condominiais e honorários advocatícios; (iii) O pagamento somente do principal, sem reajuste monetário (nos contratos em que ficar ajustada correção monetária) e demais acréscimos, não exonerará o(s) **COMPRADOR(ES)** da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em mora, para todos os efeitos legais e contratuais; e, (iv) O descumprimento de qualquer obrigação pecuniária estipulada neste Instrumento desobriga a **VENDEDORA** de proceder à entrega do Lote, até que ocorra o adimplemento da obrigação. - **Parágrafo Primeiro.** - No caso de a **ALPHAVILLE** e/ou a **VENDEDORA**, por sua mera liberalidade, mesmo que reiteradamente, retardar pleito de purgação da mora, a fim de se evitar, desde logo, as consequências legais e contratuais acarretadas por tal medida, fica expressamente aceito e convencionado entre os contratantes que essa conduta da **VENDEDORA/ALPHAVILLE** não poderá ser interpretada como novação ou alteração contratual, sob qualquer hipótese. - **Parágrafo Segundo.** - Decorridos 10 (dez) dias, contados do vencimento de cada parcela, a **ALPHAVILLE**, poderá iniciar o procedimento de intimação do(s) **COMPRADOR(ES)** na forma do disposto na Lei nº 9.514/97, que obedecerá aos seguintes requisitos: (a) será requerido pela **ALPHAVILLE**, ao Oficial do competente Registro de Imóveis, indicando o valor vencido e não pago e penalidades moratórias; (b) far-se-á, a critério do Oficial do Registro de Imóveis, por intermédio de seu preposto, ou pelo Oficial do Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do Lote ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento firmado pelo(s) **COMPRADOR(ES)**, ou por quem deva receber a intimação; e, (c) realizar-se-a pessoalmente ao(s) **COMPRADOR(ES)**, ou a seu representante legal ou a procurador regularmente constituído. - **Parágrafo Terceiro.** - Se o destinatário da intimação encontrar-se 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 10 (dez) dias, contados da primeira divulgação, publicado por três dias, ao menos, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação no local do Lote ou em outra de comarca de fácil acesso, se, no local do Lote, não houver imprensa com circulação diária. - **Parágrafo Quarto.** - Purgada a mora, concretizada mediante pagamento por intermédio de cheque administrativo, objeto da correspondente compensação bancária, nominativo a **ALPHAVILLE**, ou a quem expressamente indicado no requerimento de intimação, convalidará o instrumento de alienação fiduciária em garantia, caso em que, nos três dias seguintes, o Oficial entregará a **ALPHAVILLE** as importâncias recebidas do(s) **COMPRADOR(ES)**, sendo certo que o reembolso das despesas de cobrança e de intimação será diretamente efetuado pelo(s) **COMPRADOR(ES)** ao Oficial, em dinheiro ou por intermédio de cheque administrativo. - **Parágrafo Quinto.** - Eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação será pago pelo(s) **COMPRADOR(ES)** juntamente com a primeira ou com a segunda prestação que se vencer após a purgação da mora. - **Parágrafo Sexto.** - Não purgada a mora, no prazo

2º Ofício

DE NOTAS, REGISTRO CIVIL, TÍTULOS E DOCUMENTOS,
PROTESTO DE TÍTULOS E PESSOAS JURÍDICAS DO DISTRITO FEDERAL

Livro: 0917-E
Folha: 098

GERALDO FELIPE DE SOUTO SILVA · TABELIÃO E OFICIAL

EXTRAJUDICIAL - 10.1. Consolidada a propriedade em nome da **CREDORA FIDUCIÁRIA**, o imóvel será alienado a terceiros, da seguinte forma: **(a)** a alienação se fará sempre por público leilão extrajudicial; **(b)** o primeiro público leilão realizar-se-á dentro de 30 (trinta) dias, contados da data do registro da consolidação da plena propriedade em nome da **CREDORA FIDUCIÁRIA**; e, **(c)** o segundo público leilão, se necessário, realizar-se-á dentro de 15 (quinze) dias, contados da data do primeiro leilão, tendo como referencial o valor da dívida. - **Parágrafo Primeiro.** - O público leilão (primeiro e segundo) será anunciado mediante edital único com prazo de 10 (dez) dias, contados da primeira divulgação, publicado por três dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação local do Lote ou em outra comarca de fácil acesso, se, no local do Lote, não houver imprensa com circulação diária. - **Parágrafo Segundo.** - A **CREDORA FIDUCIÁRIA**, já, então, como titular da propriedade plena do imóvel, transmitirá o domínio e a posse do imóvel ao licitante vencedor. - **Parágrafo Terceiro.** - Para fins do leilão, os contratantes adotam os seguintes conceitos: **(a)** o valor do imóvel é o da compra e venda acima celebrada, que antecede a alienação fiduciária em garantia, podendo ser incluído o valor das acessões e benfeitorias executadas a expensas do(s) **COMPRADOR(ES)**, desde que as obras tenham sido realizadas após a obtenção de TVO e obedecidos, os demais requisitos previstos nesta escritura, atualizado monetariamente de acordo com a variação percentual acumulada pelo mesmo índice e periodicidade que atualizam o valor do saldo devedor a partir da presente data, desde que observado o seguinte procedimento: **(a.1)** O(s) **COMPRADOR(ES)** deve(m) encaminhar à **ALPHAVILLE**, em até 30 (trinta) dias de sua obtenção, cópia autenticada do Projeto e Alvará de Construção (“Alvará de Construção”) concedido pelo Poder Público Municipal; **(a.2)** o valor total das benfeitorias (“Valor das Benfeitorias”) será o produto obtido a partir da multiplicação da quantidade em metros quadrados (m²) de área construída constante do Alvará de Construção pelo valor médio do m² (“Preço Médio de Área Construída”) indicado no item “D.2”, do Quadro Resumo; **(a.3)** o Valor das Benfeitorias será depreciado a taxa de cinco por cento (5%) ao ano, a partir da averbação da construção na matrícula do Lote; e, **(a.4)** caso a construção não esteja concluída, o Valor das Benfeitorias não será levado em consideração e as respectivas obras das Benfeitorias não finalizadas poderão ser demolidas a expensas do(s) **COMPRADOR(ES)** pela **ALPHAVILLE**; **(b)** valor da dívida é o equivalente à soma das seguintes quantias: **(i)** o valor do saldo devedor, nele incluídas as parcelas vencidas e os prêmios de seguro vencidos e não pagos, atualizados monetariamente até o dia da consolidação da plena propriedade na pessoa da **CREDORA FIDUCIÁRIA** e acrescidas das penalidades moratórias e despesas abaixo elencadas; **(ii)** Despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos até a data do leilão, se houver); **(iii)** IPTU e demais tributos, encargos associativos, tarifas ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos até a data do leilão, se houver); **(iv)** Taxa por mês ou fração de ocupação, fixada em 1% (um por cento) sobre o valor do imóvel, atualizado pelo mesmo índice pactuado neste instrumento, e devida desde o primeiro dia subsequente ao da consolidação da plena propriedade na pessoa da **CREDORA FIDUCIÁRIA**; **(v)** Qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela **CREDORA FIDUCIÁRIA** ou pela **ALPHAVILLE** em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia ao(s) **COMPRADOR(ES)**; **(vi)** custeio dos reparos necessários à reposição do imóvel em idêntico estado de quando foi entregue ao(s) **COMPRADOR(ES)**, a menos que ele já o tenha devolvido em tais condições à **ALPHAVILLE** ou ao adquirente no leilão extrajudicial; e, **(vii)** O imposto de transmissão que tenha sido pago pela **CREDORA FIDUCIÁRIA** ou pela **ALPHAVILLE**, em decorrência da consolidação da plena propriedade do imóvel, em decorrência do inadimplemento do(s) **COMPRADOR(ES)**. - **Parágrafo Quarto.** - Se, no primeiro leilão, o maior lance oferecido: **(a)** for inferior ao valor do imóvel, será realizado o segundo leilão; **(b)** for superior ao valor do imóvel, a **CREDORA FIDUCIÁRIA** entregará ao(s) **COMPRADOR(ES)** a importância que sobejar, como adiante disciplinado. - **Parágrafo Quinto.** - No segundo leilão: **(a)** será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, conceituado neste instrumento, hipótese em que, nos 05 (cinco) dias úteis subsequentes ao integral e efetivo recebimento, a **CREDORA FIDUCIÁRIA** entregará ao(s) **COMPRADOR(ES)** a importância que sobejar, como adiante disciplinado; **(b)** poderá ser recusado o maior lance oferecido, desde que inferior ao valor da dívida, como

2º Ofício

Livro: 0917-E
Folha: 099DE NOTAS, REGISTRO CIVIL, TÍTULOS E DOCUMENTOS,
PROTESTO DE TÍTULOS E PESSOAS JURÍDICAS DO DISTRITO FEDERAL

ENDEREÇO: QUADRA CENTRAL - BLOCO 07 - LOJA 05 - ED. SYLVIA - SOBRADINHO - DF - CEP: 73010-517 - CNPJ: 23.416.184/0001-70 - FONE: (61) 3298-3300 - FAX: 3298-3345 - www.cartoriosobradinho.com.br

GERALDO FELIPE DE SOUTO SILVA · TABELIÃO E OFICIAL

da data da realização do segundo leilão, a CREDORA FIDUCIÁRIA disponibilizará ao(s) COMPRADOR(ES) termo de extinção da obrigação. - **Parágrafo Sexto.** - Também será extinta a dívida, se, no segundo leilão não houver licitante. - **Parágrafo Sétimo.** - Se, no primeiro ou no segundo leilão, sobejar importância a ser restituída ao(s) COMPRADOR(ES), a mencionada diferença será colocada à sua disposição, considerando nela incluído o valor da indenização das benfeitorias, podendo tal importância ser depositada em conta corrente do(s) COMPRADOR(ES). - **Parágrafo Oitavo.** - A CREDORA FIDUCIÁRIA manterá em seu escritório, à disposição do(s) COMPRADOR(ES), a correspondente prestação de contas pelo período de 12 (doze) meses, contados da data da realização do leilão (primeiro ou segundo). - **Parágrafo Nono.** - O(s) COMPRADOR(ES) restituirá(ão) o Lote, livre e desimpedido de pessoas e/ou coisas, dentro do prazo de 10 (dez) dias, contados da consolidação da propriedade fiduciária em nome da CREDORA FIDUCIÁRIA, sob pena de pagamento à CREDORA ao adquirente do imóvel em leilão, a contar da data da alienação em leilão, até a data em que a CREDORA FIDUCIÁRIA, ou seus sucessores, for reintegrado na posse do imóvel da taxa de ocupação mensal ou por fração de mês equivalente a 1% (um por cento) sobre o valor do imóvel, como definido neste instrumento, sem prejuízo de sua responsabilidade pelo pagamento: (a) de todas as despesas de impostos, encargos associativos, taxas, água, luz e gás incorridas, ou que venham a incorrer, após a data da realização do público leilão, até a data em que a CREDORA FIDUCIÁRIA, ou seus sucessores, venha a ser reintegrada na posse plena do imóvel, e, (b) de todas as despesas necessárias à reposição do imóvel ao estado em que o recebeu. - **Parágrafo Décimo.** - Não ocorrendo a desocupação do imóvel no prazo e forma ajustados, a CREDORA FIDUCIÁRIA, seus cessionários ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel em leilão, poderá requerer a sua reintegração na posse, que será concedida liminarmente, para que o imóvel seja desocupado no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidão da matrícula do imóvel, a consolidação da plena propriedade em nome da CREDORA FIDUCIÁRIA, ou do registro do contrato celebrado em decorrência do leilão, conforme quem seja o autor da reintegração na posse, cumulada com a cobrança do valor da taxa diária de ocupação e demais despesas previstas neste instrumento. - **Parágrafo Décimo Primeiro.** - O(s) COMPRADOR(ES) tem ciência inequívoca quanto à desnecessidade de sua intimação pessoal, a respeito da data da realização do leilão extrajudicial. Caso, ele(s), o(s) COMPRADOR(ES), tenha(m) interesse em acompanhar o leilão extrajudicial, ser-lhe-á(ão) facultado(s) solicitar, por escrito, informações junto à CREDORA FIDUCIÁRIA, sem prejuízo, evidentemente, da continuidade plena do leilão extrajudicial. - **Parágrafo Décimo Segundo.** - Caso no primeiro leilão ocorra a venda do Imóvel objeto da Alienação Fiduciária, a indenização por benfeitorias nunca será superior ao saldo que sobejar, depois de deduzidos todo o saldo dívida e demais acréscimos legais. - **Parágrafo Décimo Terceiro.** - Levando-se em consideração todas as atualizações do valor do imóvel para fins de leilão, de modo a garantir o valor mais justo sobre o imóvel ao(s) COMPRADOR(ES) no primeiro leilão, caso não haja a venda do Lote naquele momento, não haverá nenhum direito de indenização pelas benfeitorias em favor do(s) COMPRADOR(ES). - **Parágrafo Décimo Quarto.** - Para os fins da execução da garantia fiduciária representada pela Alienação Fiduciária, a CREDORA FIDUCIÁRIA outorga mandato, em caráter irrevogável e irretratável, à ALPHAVILLE, podendo esta (a) celebrar todo e qualquer instrumento, público ou particular, preliminar ou definitivo, com a finalidade de ajustar preço, valores, prazo, cláusulas e condições; receber e dar quitação; receber posse, domínio, direitos e ações; e, (b) representar a CREDORA FIDUCIÁRIA perante o Oficial de Registro de Imóveis competente, ou junto a quaisquer repartições públicas, federais, estaduais, municipais e autarquias, concessionárias de serviços públicos, notadamente junto à Prefeitura Municipal, Vara de Registros Públicos, Cartórios de Notas e CREA, a fim de, nos termos da Lei nº 6.799/1979, e legislação pertinente, efetivar, no momento próprio, os registros dos instrumentos de loteamento, instituição, divisão, especificação de lotes, assim como as averbações e alterações que se fizerem necessárias, podendo os procuradores, para tanto, assinar tais instrumentos, estabelecendo e aceitando cláusulas e condições, cumprir eventuais exigências do referido Oficial de Registro de Imóveis, bem como assinar projetos, declarações, termos e requerimentos, enfim, usar e praticar todos os poderes necessários ao bom, fiel e completo

2º Ofício

DE NOTAS, REGISTRO CIVIL, TÍTULOS E DOCUMENTOS,
PROTESTO DE TÍTULOS E PESSOAS JURÍDICAS DO DISTRITO FEDERALLivro: 0917-E
Folha: 100

GERALDO FELIPE DE SOUTO SILVA · TABELIÃO E OFICIAL

INFRAESTRUTURA DO LOTEAMENTO. - 11.1. As Obras de Infraestrutura do Loteamento foram concluídas conforme item "C.3." do Quadro Resumo. - **Parágrafo Primeiro** - Caberá ao(s) COMPRADOR(ES) solicitar(em), às suas expensas, as ligações dos serviços públicos (água, luz, esgoto, telefone e qualquer outro) em relação ao Lote. - **Parágrafo Segundo** - O(s) COMPRADOR(ES) se compromete(m) a promover a atualização cadastral de seus dados perante a Municipalidade, e demais concessionárias de serviço público, no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da assinatura deste Instrumento, devendo encaminhar à ALPHAVILLE cópia do protocolo respectivo, a fim de evitar eventuais acionamentos em nome da VENDEDORA/ALPHAVILLE, objetivando o cumprimento de obrigações e a cobrança de valores ou encargos de responsabilidade do(s) COMPRADOR(ES), respondendo este(s) pelos ônus de sua inércia.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - POSSE E PROPRIEDADE. - 12.1. - Por meio deste instrumento é transferida a propriedade do Lote ao(s) COMPRADOR(ES), todavia, este(s) apenas será(ão) imitado(s) na posse do Lote mediante a comprovação do registro deste instrumento na matrícula do lote indicado no item "B" supra. - **Parágrafo Primeiro:** O(s) COMPRADOR(ES), somente poderá(ão) promover qualquer edificação no lote, após aprovar seu projeto perante a entidade gestora do empreendimento (Associação) e junto a Municipalidade, devendo apresentar(em) perante a Associação cópia do título aquisitivo devidamente registrada na matrícula do lote, ostentando assim sua qualidade de proprietário(s) do lote. - **Parágrafo Segundo** - O(s) COMPRADOR(ES), desde o recebimento do Lote até o cancelamento do registro da propriedade fiduciária, deverá(ão) adotar todas as medidas necessárias para a correta conservação do Lote, respondendo diretamente por qualquer dano causado ao lote, à construção eventualmente nele realizada ou, ainda, às áreas públicas e privativas do Loteamento, sem prejuízo da responsabilidade civil decorrente prevista em lei. - **Parágrafo Terceiro** - O(s) COMPRADOR(ES), na posse do Lote, deverá(ão) certificar(em)-se, por meio de profissional habilitado, sobre a correta posição dos marcos demarcatórios do Lote, tendo em vista que eles estão expostos a várias situações (rodas de veículos, escavações próximas, etc.), as quais, eventualmente, poderão provocar seu deslocamento físico, ocorrências estas impossíveis de serem fiscalizadas, resultando daí a necessidade de conferência quando da utilização definitiva. **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - TAXAS E TRIBUTOS.**

13.1. Todos os tributos, contribuições e despesas incidentes sobre o imóvel objeto do presente instrumento, cujos vencimentos ocorreram até a data de assinatura do presente Instrumento são de responsabilidade da VENDEDORA/ALPHAVILLE. Entretanto, os que incidirem, ou vierem a incidir a partir da data de assinatura do Instrumento serão da responsabilidade do(s) COMPRADOR(ES), ainda que lançados em nome da VENDEDORA, ou de terceiros. - **Parágrafo Primeiro** - O(s) COMPRADOR(ES) se obriga(m) a cumprir, a partir desta data, todas as determinações e exigências estabelecidas ou que venham a ser instituídas pelas autoridades públicas municipais, estaduais e federais e pelas concessionárias de serviços públicos, bem como ao pagamento a partir desta data e nas épocas próprias de todas as parcelas vincendas do IPTU, taxas, contribuições de melhoria ou quaisquer outros tributos que incidam ou que venham a incidir sobre o lote, objeto do presente instrumento, ainda que tais lançamentos sejam feitos em nome da VENDEDORA/ALPHAVILLE. - **Parágrafo Segundo** - O(s) COMPRADOR(ES) reconhece(m) que o IPTU é imposto de competência da Municipalidade a qual poderá iniciar a cobrança antes da conclusão das obras de infraestrutura, sem que isto altere ou diminua a responsabilidades dos mesmos ao respectivo pagamento. A VENDEDORA e a ALPHAVILLE poderão financiar os custos aqui mencionados, caso seja de interesse do(s) COMPRADOR(ES). - **Parágrafo Terceiro** - O(s) COMPRADOR(ES) se compromete(m) a efetuar o pagamento de todas as despesas e custos de manutenção incidentes sobre o Lote, além das taxas associativas, quais sejam: (i) **Taxa de Manutenção**, necessária para custear as despesas de manutenção, vigilância e demais serviços necessários ao bom funcionamento do Loteamento da Área de Lazer do Alphaville Residencial 2 e 3, abrangendo os equipamentos urbanísticos nele instalados, cujo valor estimado consta do item "H" do Quadro Resumo, e será atualizado de acordo com o previsto no Estatuto Social da Associação, que é devida a partir da Conclusão das Obras de Infraestrutura, inclusive na hipótese de as redes de água potável, de esgoto sanitário, de energia elétrica e iluminação pública não estarem em operação no local onde se situa o Lote; (ii) **Taxa de**

2º Ofício

DE NOTAS, REGISTRO CIVIL, TÍTULOS E DOCUMENTOS,
PROTESTO DE TÍTULOS E PESSOAS JURÍDICAS DO DISTRITO FEDERAL.

Livro: 0917-E
Folha: 101



2 - ENDEREÇO: QUADRA CENTRAL - BLOCO 07 - LOJA 05 - ED. SYLVIA - SOBRADINHO - DF - CEP: 73010-517 - CNPJ: 23.416.184/0001-70 - FONE: (61) 3298-3300 - FAX: 3298-3345 - www.carforiosobradinho.com.br

GERALDO FELIPE DE SOUTO SILVA - TABELIÃO E OFICIAL

Associação; e (iii) **Taxa de Alteração de Projeto**, relativa à análise de adequação da alteração de projeto de construção anteriormente aprovado às regras e restrições urbanísticas, conforme disposto no Regulamento do Loteamento, cujo valor está fixado de acordo com o previsto no Estatuto Social da Associação. **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - CESSÃO DE DIREITOS E CESSÃO DE CRÉDITOS. - 14.1.** O(S) COMPRADOR(ES) poderá(ão) ceder os direitos e obrigações decorrentes deste Contrato, observado o prévio e expresso consentimento da **VENDEDORA** e da **ALPHAVILLE**, que dependerá da análise do crédito dos eventuais cessionários e do pagamento de taxa, a título de ressarcimento de despesas administrativas, no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais), a ser paga à **ALPHAVILLE** na data de assinatura do respectivo instrumento de cessão. **Parágrafo Primeiro.** Na hipótese de cessão e/ou transferência, pelo(s) COMPRADOR(ES), deste Contrato e direitos por ele assegurados, parcial ou total, inclusive em relação à posse, sem o prévio e expresso consentimento da **VENDEDORA** e da **ALPHAVILLE**, O(s) COMPRADOR(ES) permanecerá(ão) como responsável(is) em relação a todas as obrigações previstas nesta escritura, na forma do disposto no art. 31, § 1º, da Lei nº 6.766/79, ressalvado o direito de regresso. **Parágrafo Segundo.** A **VENDEDORA** e/ou a **ALPHAVILLE** poderão ceder para terceiros ou dar em garantia a totalidade dos créditos vencidos e vincendos decorrentes desta Escritura, ficando, desde já, autorizadas a fazê-lo. **Parágrafo Terceiro.** O **FIDUCIANTE**, com a anuência expressa do **FIDUCIÁRIO**, poderá transmitir os direitos de que seja titular sobre o Lote objeto da alienação fiduciária em garantia, assumindo o cessionário as respectivas obrigações. **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - MARCAS, NOMES COMERCIAIS E PROPAGANDA. - 15.1.** As partes reconhecem, para todos os fins, que a marca **ALPHAVILLE** constitui propriedade exclusiva da Alphaville Urbanismo S.A., que, em instrumento próprio, autorizou o uso deste nome para o Loteamento, vedada a sua utilização para quaisquer outros fins. - **Parágrafo Único.** - As partes estabelecem que a **VENDEDORA** e a **ALPHAVILLE** poderão manter no empreendimento, indefinidamente, suas placas e sinais, inclusive luminosos, bem como equipe de corretores, até 36 (trinta e seis) meses após a conclusão do Loteamento, estando autorizada a utilizar-se da sede da Associação, para a venda de lotes do empreendimento, bem como de quaisquer outros produtos com a marca **ALPHAVILLE**. Marco com o nome do empreendimento e da **ALPHAVILLE** será definitivamente instalado no Loteamento. **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - MULTA CONVENCIONAL. - 16.1.** Se outra penalidade mais específica não for prevista nesta Escritura, a infração de qualquer cláusula deste instrumento sujeitará o infrator à multa equivalente a 10% (dez por cento) do valor atualizado do preço de aquisição do Lote, sem prejuízo de a parte inocente exigir, independente e simultaneamente, o cumprimento da obrigação específica. **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES RECÍPROCAS. - 17.1.** As partes obrigam-se, reciprocamente, a: (a) respeitar a destinação do Lote, devidamente prevista no item "B" do Quadro Resumo, arcando de forma isolada e exclusiva com as consequências do eventual descumprimento; e, (b) respeitar as cláusulas e condições previstas neste instrumento, que somente poderão ser alteradas mediante termo aditivo expressamente e por escrito; (c) as edificações a serem realizadas no Lote deverão respeitar as restrições urbanísticas convencionais, que compreendem disposições relativas às construções e aos usos, detalhadas no Regulamento do Loteamento. **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - MANDATOS. - I. SOLIDARIEDADE E MANDATOS RECÍPROCOS. - 18.1.** Havendo mais de um **COMPRADOR** para o Lote, ainda que sejam marido e mulher, são solidários nas obrigações assumidas nesta Escritura, bem como serão considerados procuradores um do outro, por força do mandato que reciprocamente se outorgam neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, na forma do art. 684 do Código Civil, incluindo poderes para receber intimações, notificações e citações, confessar, reconhecer a procedência do pedido, transigir, desistir, renunciar ao direito sobre que se funda a ação, receber, dar quitação, inclusive para que a **VENDEDORA** e a **ALPHAVILLE** possa constituir-los em mora, de acordo com o artigo 32 da Lei Federal nº 6.766/79, tudo relacionado com o objeto desta Escritura. Caso O(s) **COMPRADOR(ES)** seja casado com absoluta separação de bens, mandato, com iguais poderes, ficam atribuídos ao seu cônjuge. - **II. RATIFICAÇÃO DO MANDATO. - 18.2.** A **VENDEDORA**, neste ato, ratifica os poderes conferidos a **ALPHAVILLE**, em caráter irrevogável e irretratável, na forma do art. 684 do



2º Ofício

DE NOTAS, REGISTRO CIVIL, TÍTULOS E DOCUMENTOS,
PROTESTO DE TÍTULOS E PESSOAS JURÍDICAS DO DISTRITO FEDERAL

Livro: 0917-E
Folha: 102

ENFEREIRO: QUADRA CEN 914 - LOTE 07 - LOJA 05 - ED. SYLVIA - SOBRADINHO - DF - CEP: 73010-517 - CNPJ: 23.416.184/0001-70 - FONE: (61) 3298-3300 - FAX: 3298-3345 - www.cartoriosobradinho.com.br

GERALDO FELIPE DE SOUTO SILVA · TABELIÃO E OFICIAL

conferidos, no todo ou em parte, inclusive para o foro em geral. **CLÁUSULA DÉCIMA NONA - FECHAMENTO DO PERÍMETRO DA ÁREA RESIDENCIAL DO LOTEAMENTO.** - 19.1. - O(s)

COMPRADOR(ES) tem ciência e concorda que a **VENDEDORA** e/ou a **ALPHAVILLE** tomaram as providências necessárias e cabíveis, envidando seus melhores esforços, obtendo das autoridades governamentais competentes contrato administrativo que possibilitou a outorga do uso privativo das vias públicas, áreas verdes, praças, do perímetro da área residencial do Loteamento, de forma a permitir o controle de acesso ao interior da área residencial do Loteamento, restringindo o tráfego local de veículos apenas para seus moradores e visitantes, por meio de guarita de controle, estando ciente O(s) COMPRADOR(ES) das obrigações daí decorrentes, obrigando-se a arcar(em), portanto, com os custos decorrentes da manutenção de referidas áreas. - **Parágrafo Primeiro.** - O Contrato Administrativo, em razão da respectiva natureza legal, poderá não caracterizar direito adquirido dos proprietários de lotes do Loteamento. - **Parágrafo Segundo.** - O

controle de acesso uma vez autorizado pelas autoridades competentes, não significa o fechamento do Lote e sim do perímetro da área residencial do Loteamento, e será exercido pela Associação Alphaville Residencial 2 e 3, a quem incumbirá administrá-lo, bem como gerir a manutenção do Loteamento, promovendo o rateio das despesas daí decorrentes e o seu respectivo recebimento. - **Parágrafo Terceiro.** - Tendo obtido o Contrato Administrativo com as autoridades governamentais competentes, a **ALPHAVILLE** executou as obras necessárias para o "fechamento" do perímetro da área residencial do Loteamento, na forma do Memorial das Obras do Loteamento, por meio de muro, alambrado, gradil ou cerca, podendo ocupar as áreas públicas e privadas, limítrofes dos lotes confrontantes com o referido perímetro, sem ensejar aos proprietários dos respectivos lotes direitos a indenização de qualquer natureza. **CLÁUSULA VIGÉSIMA - ASPECTOS AMBIENTAIS E RESTRICÕES URBANÍSTICAS.** - 20.1. O(s) COMPRADOR(ES) deverá(ão) utilizar o

Lote nos termos permitidos pela legislação ambiental, federal, estadual e municipal, obrigando-se pelo cumprimento de todas as disposições federais, estaduais e municipais, e comprometendo-se a: (i) manter(em) quaisquer cursos d'água eventualmente existentes no Lote; e (ii) não alterar(em) Áreas de Preservação Permanente - APP eventualmente existentes no Lote e/ou áreas verdes do Loteamento. - **Parágrafo Primeiro.**

- No caso de descumprimento de tais disposições, o infrator responderá por tais ações perante aos órgãos ambientais competentes, sem prejuízo da responsabilidade civil. - **Parágrafo Segundo.** - As restrições urbanísticas instituídas no loteamento, aplicam-se ao lote objeto do presente ajuste e aos demais lotes residenciais, todos localizados dentro dos limites do empreendimento e foram estabelecidas para assegurar o uso adequado dos imóveis, por seus proprietários ou quem tiver a posse, visando melhores condições de vida e convívio social, bem como para inibir edificações que venham a provocar desvalorização patrimonial, lesando os interesses da comunidade. - **Parágrafo Terceiro.** - O(s) COMPRADOR(ES) e os seus sucessores, seja a que título for, ficam sujeitos às restrições construtivas convencionais constantes do Regulamento do Loteamento,

assim como das escrituras referentes às transações futuras. As partes, desde já, autorizam o Oficial do Registro de Imóveis a proceder à inscrição das regras aqui previstas no assento competente. - **Parágrafo Quarto.** - As restrições e obrigações em tratamento, consideradas convencionais, suplementam as normas federais, estaduais e municipais aplicáveis à espécie e sua observância pelas partes é indeclinável. **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - DISPOSIÇÕES FINAIS** - 21.1. As partes declaram que são verdadeiras as informações prestadas para elaboração deste instrumento e seus Anexos e declaram que não possuem qualquer impedimento que de algum modo possa afetar a validade das obrigações e deveres decorrentes do presente contrato e seus Anexos, bem como que o presente Instrumento supera e revoga todos os ajustes, instrumentos, contratos, acordos e acertos, verbais ou expressos, anteriores que sejam concernentes ao mesmo objeto. - 21.2. - Os termos, prazos e condições deste Instrumento são estabelecidos em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes, sucessores ou herdeiros. - 21.3. - As obrigações constituídas por este instrumento são extensivas e obrigatórias aos herdeiros, sucessores e cessionários ou promitentes cessionários dos contratantes, ficando, desde já, autorizados todos os registros, averbações e cancelamentos que forem necessários perante o Ofício de Registro de Imóveis competente. - 21.4. - Caso alguma cláusula ou parágrafo desta Escritura venha a ser



DE NOTAS, REGISTRO CIVIL, TÍTULOS E DOCUMENTOS,
PROTESTO DE TÍTULOS E PESSOAS JURÍDICAS DO DISTRITO FEDERAL.

Livro: 0917-E
Folha: 103

GERALDO FELIPE DE SOUTO SILVA · TABELIÃO E OFICIAL

e prazos especificados neste instrumento, assumindo os riscos do inadimplemento de suas obrigações.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - FORO. - 22.1. - As partes elegem o Foro da Comarca de Cidade Ocidental, Estado de Goiás, situação do imóvel, para dirimir dúvidas e controvérsias porventura oriundas deste Instrumento. **DECLARAÇÕES DA VENDEDORA:** Disse, na forma representada que: **a)** declara sob

responsabilidade civil e penal, inexistirem outras ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel objeto desta escritura, de outros ônus reais incidentes sobre o mesmo; **b)** que assume em caráter irrevogável e exclusivo a responsabilidade por quaisquer ações, porventura existentes, não constantes das certidões apresentadas e que venham a comprometer o imóvel desta objeto; - **DECLARAÇÕES DO(S)**

COMPRADOR(ES): Disse(ram) o(s) **COMPRADOR(ES):** **a)** que aceita(m) esta escritura nos termos referidos; **b)** lhes foram apresentadas pela **VENDEDORA**, as certidões exigidas pela Lei Federal 7433/85, regulamentada pelo Decreto 93.240/86, incluindo-se a certidão negativa de ações e ônus reais sobre o imóvel que pelo(s) **COMPRADOR(ES)** foram examinadas, e que ficam arquivadas nestas Notas; **c)** declara(m) sob as penas da Lei que tem pleno conhecimento e aceita(m) todas as cláusulas da presente Escritura; **d)** declara(m) finalmente o(s) **COMPRADOR(ES)** por livre e espontânea vontade, estar(em) se associando aos demais proprietários de lotes do Alphaville Residencial 2 e 3, passando a integrar a Associação Alphaville Residencial 2 e-3, obrigando por si, seus herdeiros e sucessores a respeitar(em), cumprir(em) e fazer(em) cumprir as normas e disposições do Ato Constitutivo e de Normatização, chamado de Estatuto da Associação, tendo conhecimento do inteiro teor do aludido estatuto registrado no Cartório de Registro de Pessoas Jurídicas da Comarca de Cidade Ocidental - GO; **e)** declara(m) ainda o(s) **OUTORGADO(S) COMPRADOR(ES)** assumir(em) a obrigação de permitir, se necessário, sem direito a qualquer indenização, a passagem de águas pluviais das ruas e terrenos situados a montante para que ali corra naturalmente; **f)** obriga(m)-se pelo registro da presente escritura e respectiva garantia fiduciária, no registro de imóveis competente, dentro do prazo de 30 dias, a contar desta data. **DOCUMENTOS:** Em seguida, foram-me apresentados os seguintes documentos: **a)** Os Compradores, como permite o estabelecido no art. 130, "caput", parte final, do Código Tributário Nacional, c/c o parágrafo segundo do art. 1º do Decreto-Lei nº 93.240, de 9 de setembro de 1986, c/c o inciso VII do parágrafo primeiro do art. 45 do Provimento-Geral da Corregedoria de Justiça do Distrito Federal aplicado aos Serviços Notariais e de Registro, dispensa a apresentação da Certidão Negativa de Tributos Imobiliários que incide sobre o imóvel objeto desta escritura, assumindo total responsabilidade por esta declaração a partir da data do pré-contrato de promessa de venda e compra; **b)** Certidão de ônus reais e pessoais reipersecutórias relativa ao imóvel ora transacionado; **c)** Certidão(ões) Negativa(s) de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida(s) pela Secretaria da Receita Federal do Brasil/Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, sob o(s) nº(s) **DA798.014E.85B0.5131**, as 09:50:05, do dia 11/09/2017, válida até 10/03/2018, em nome da **VENDEDORA**; **d)** Certidão negativa de débito inscrito em Dívida Ativa expedida pela Secretaria da Fazenda do Estado de Goiás em 27/07/2017, às 14:18, válida por 60 (sessenta) dias, em nome da **VENDEDORA**; **e)** Certidões expedidas pelos Distribuidores da Justiça dos Estados de Goiás e São Paulo em nome da **VENDEDORA**; **f)-** Certidões dos feitos ajuizados expedidas pela Justiça comum do Distrito Federal e dos Territórios, expedida pelo TJDF, do Estado de Goiás - Comarca de Cidade Ocidental e do Estado de São Paulo- Comarca da Capital, Justiça Federal - (1ª e 2ª Regiões Seções DF, GO e SP), Justiça do Trabalho (TRT 2ª, 10ª e 18ª Regiões), Certidão(ões) Negativa(s) de Débitos Trabalhista (CNDT); em nome da Vendedora, cujo teor, nesta data, cada qual tomou conhecimento; **f.1)-** Certidões dos feitos ajuizados expedidas pela Justiça comum do Distrito Federal e dos Territórios, expedida pelo TJDF, do Estado de Goiás - Comarca de Cidade Ocidental, Justiça Federal - (1ª Região Seções DF e GO), Justiça do Trabalho (TRT 10ª e 18ª Regiões), Certidão(ões) Negativa(s) de Débitos Trabalhista (CNDT); em nome dos Compradores, cujo teor, nesta data, cada qual tomou conhecimento(das quais constam feitos ajuizados). **Pelo(s) outorgado(s)**

COMPRADOR(ES)(es) em foi dito que tem pleno conhecimento que, a guia do imposto de transmissão "inter vivos" - ITBI será paga e apresentada no ato do registro perante o Cartório de Registro de Imóveis competente. Pelas partes me foi dito que deixaram de exibir as certidões de feitos ajuizados em relação ao(s)

2º Ofício

DE NOTAS, REGISTRO CIVIL, TÍTULOS E DOCUMENTOS,
PROTESTO DE TÍTULOS E PESSOAS JURÍDICAS DO DISTRITO FEDERAL

Livro: 0917-E
Folha: 104

ENDEREÇO: QUADRA CENTRAL - BLOCO 07 - LOJA 05 - ED. SYLVIA - SOBRADINHO - DF - CEP: 73010-517 - CNPJ: 23.416.184/0001-70 - FONE: (61) 3298-3300 - FAX: 3298-3345 - www.cartoriosobradinho.com.br

GERALDO FELIPE DE SOUTO SILVA - TABELIÃO E OFICIAL

certidões para a segurança jurídica da negociação entabulada. Declararam as partes ter pleno conhecimento do conteúdo das citadas advertências e que aceitam e assumem os eventuais riscos. Pela **VENDEDORA** foi dito que dispensa, por sua conta e risco, a apresentação da certidão de situação fiscal em relação aos débitos da Fazenda Nacional e do Distrito Federal em nome do(s) **COMPRADORES**, conforme dicção legal constante no artigo 45 do Provimento Geral da Corregedoria de Justiça do TJDF. O(s) **COMPRADOR(ES)** dispensa(m) a apresentação, por sua conta e risco, da certidão de situação fiscal em relação aos débitos do Distrito Federal, dos Estados de Goiás e São Paulo, em nome da alienante, nos termos do inciso VII, parágrafo 1º, do art. 45 do Provimento Geral da Corregedoria de Justiça do TJDF. Guia de custas número -----, paga no valor de **RS 1.214,30**, Base Legal: Tabela F, Inciso V, Alínea g, Decreto-Lei 115/67. Assim o disseram e me pediram que fosse lavrada esta escritura, a qual feita e lhes sendo lida, acharam conforme, outorgam e assinam. Dispensadas as testemunhas nos termos da Lei. Realizada consulta à base de dados da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, foi verificado que consta as seguintes informações: NOME: SPE ALPHAVILLE BRASILIA ETAPA II EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA - CPF: 14869701000176 - DATA: 16/11/2017 - HORA: 09:34:00 - HASH: 2b2f.c66f.f018.7eea.d764.35be.c5e3.d532.9055.5328 - STATUS: Negativa- NOME: WILSON JOSE PEREIRA - CPF: 18298621620 - DATA: 16/11/2017 - HORA: 09:35:00 - HASH: d9ee.48f7.1706.278c.4c92.1a85.c051.82ab.c3ea.9f59 - STATUS: Negativa- Foram cumpridas as exigências legais e fiscais inerentes à legitimidade do presente ato. Eu, (STEPHANIE BISPO VIEIRA), escrevente autorizada, a lavrei, conferi, li e colhi as assinaturas. Eu (ISABEL CRISTINA DE SOUSA MIRANDA), Tabeliã Substituta, encerro o presente ato. E eu GERALDO FELIPE DE SOUTO SILVA) Tabelião e Oficial, dou fé e assino. (a.a.) (p.p.) HENRIQUE MUGISNKI WIACZOREK, WILSON JOSE PEREIRA, GERALDO FELIPE DE SOUTO SILVA. NADA MAIS. TRASLADADA NA MESMA DATA. Eu _____ a subscrevi.

EM TESTE DA VERDADE.

Selo: TJDF20170180227174UHWX, disponível no site: www.tjdft.jus.br

República Federativa do Brasil
Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil das
Pessoas Jurídicas, Civil das Pessoas Naturais e de Interações e Tutelas,
da Comarca de Cidade Ocidental/GO

Protocolo: 47.260 Livro: 1-K Folha: 013
Em: 15 de dezembro de 2017.

ATOS PRATICADOS:
K-2 - N.3.832 - COMPRA E VENDA
K-3 - N.3.832 - ALIEN FIDUCIARIA

Emolumentos/Tx. Fisc. - R\$ 5261,14 - ISSQN R\$ 105,22.
Fundos: R\$2051,86 Selo Digital: 06901206190822096406382
Consulte a autenticidade deste selo em:
<http://extrajudicial.tjgo.jus.br>
Em 16/01/2018 15:29:21. O Oficial.

AAA063735

Marcio Silva Fernandes
Oficial Registrador

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CARTÓRIO DE REGISTRO CIVIL E PROTESTO DE TÍTULOS
SOBRADINHO - DISTRITO FEDERAL

STEPHANIE BISPO VIEIRA
ESCREVENTE

2º OFÍCIO