



QNA 04 - LOTES 32/34 (PRAÇA DO DI) - TAGUATINGA - DF - CEP 72110-040

FONE:(61) 3961-8900 / 3351-8787 - FAX:(61) 3351-6992

Site: www.cartoriodenotasdf.com.br - email: cartorio5df@gmail.com

ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, NA FORMA ABAIXO:



S A I B A M quantos esta virem que aos dezenove dias do mês de setembro do ano de dois mil e quatorze (19/09/2014), nesta Cidade de Taguatinga, Distrito Federal, em Cartório, perante mim, escrevente autorizado do 5º Ofício de Notas, compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber: de um lado como outorgante vendedora e credora fiduciária, **VBE - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, empresa com sede no SGA/Sul, Quadra 607, Conjunto B, Consultório 202, Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 11.150.524/0001-85, com seus atos constitutivos devidamente registrados na JCDF sob n.º 53.2.0158514-0, em 16/09/2009, conforme certidão simplificada da Junta Comercial do Distrito Federal, aqui arquivada, neste ato, representada por seu sócio gerente, **GUSTAVO MARTINS MUNDIM**, brasileiro, casado, empresário, CI n.º 1.327.733 SSP/DF e CPF n.º 647.885.711-53, residente e domiciliado no SHIS QI 15, Conjunto 02, Casa 21, Brasília-DF; e, de outro lado como outorgados compradores e devedores fiduciários, **JOÃO EVANGELISTA DOS SANTOS FILHO**, técnico em eletrônica, Carteira Nacional de Habilitação n.º 00149507223 DETRAN/DF e CPF n.º 831.409.301-78 e sua mulher **BRUNA GABRIELA DA COSTA ROCHA DOS SANTOS**, assistente jurídica, Carteira Nacional de Habilitação n.º 04026674618 DETRAN/DF e CPF n.º 020.955.261-12, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n.º 6.515/77, residentes e domiciliados na QNP 26, Conjunto P, Casa 45, Ceilândia-DF; todos os presentes são maiores e capazes, e identificados como os próprios por mim, escrevente autorizado, à vista dos documentos que me foram exibidos, do que dou fé. E pelas partes contratantes me foi dito o seguinte: **CLÁUSULA PRIMEIRA – DA COMPRA E VENDA:** Que ela vendedora, é senhora e legítima possuidora, a justo título e boa fé, em mansa e pacífica posse, do imóvel designado pelo **APARTAMENTO N.º 1006, VAGA DE GARAGEM N.º 48, LOTE N.º 9, RUA 25 SUL, ÁGUAS CLARAS-DF, descrito e caracterizado na matrícula n.º 309532, do 3º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal.** **CLÁUSULA SEGUNDA:** Que ela vendedora, sem embargo da apresentação das certidões ao final mencionadas e sob as penas da lei, declara que o aludido imóvel encontra-se livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus ou encargos real ou pessoal, judicial ou extrajudicial, penhora, arresto, seqüestro, foro ou pensão, locação a prazo fixo ou por tempo indeterminado, quite de impostos, taxas, contribuições, inclusive de hipotecas, no mencionado registro imobiliário, e foi adquirido da seguinte forma: **o terreno conforme registro anterior R.7 da matrícula n.º 140920 e a construção conforme Av.6 na matrícula n.º 309532, do referido registro imobiliário.** **CLÁUSULA TERCEIRA – DO PREÇO:** Que, o preço certo, justo e contratado para a presente transação é de **RS 378.100,00 (trezentos e setenta e oito mil e cem reais)**, sendo: a) **RS 50.100,04 (cinquenta mil e cem reais e quatro centavos)** pago através de moeda corrente e legal do país, de cujo valor a vendedora dá plena e irrevogável quitação; b) e o restante, ou seja, **RS 327.999,96 (trezentos e vinte e sete mil e novecentos e noventa e nove reais e noventa e seis centavos)**, a ser pago conforme dispõe a **cláusula quarta**. Que assim, pela presente escritura e na melhor forma de direito, a vendedora, vende, como de fato vendido têm à ora compradora e devedora fiduciante, o imóvel perfeitamente caracterizado na Cláusula Primeira desta escritura, dando-lhe quitação do valor pago e transmitindo-lhe desde já toda a posse, domínio, direitos e ações que sobre o referido imóvel que tinha e vinha exercendo, para que dele possa a devedora fiduciante, com a restrição da **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** adiante instituída, livremente usar, gozar e dispor como bem e melhor lhe aprouver, obrigando-se a vendedora, por si e seus sucessores a fazerem a presente venda sempre válida, lícita e eficaz, na forma da lei e a responder pela evicção de direito, se chamada a autoria. **CLÁUSULA QUARTA – DA DÍVIDA, FORMA DE PAGAMENTO E PACTO DE**

9137-58f8-281c-1f3d  
6bd0-0bfe-4915-2ff1  
www.cartorio5df.com.br





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

9137-58f8-281c-1f3d  
6bd0-0bfe-4915-2ff1  
www.cartorion.com.br

no valor inicial de **RS 1.500,00 (um mil e quinhentos reais) cada uma**, com vencimento inicial em **10/10/2014**, e as demais em igual dia dos meses subsequentes; **2) 12 (doze) parcelas intermediárias de RS 12.333,33 (doze mil e trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos) cada uma**, com vencimentos anuais e consecutivos a partir de **25/12/2015**. Todas as parcelas do saldo devedor serão corrigidas mensalmente a partir da assinatura do contrato inicial, em **27/08/2014**, pelo índice da Construção Civil - ICC, até a data da concessão do Habite-se e, após a data de concessão do habite-se, serão corrigidas pelo IGPM - Índice Geral de Preços de Mercado - coluna 2, da FGV, e acrescidas de juros de **1,0% (um por cento ao mês)**, acumulados mensalmente, a partir daquela data até a do efetivo pagamento. b) como garantia do pagamento da totalidade das parcelas vincendas, bem ainda de eventuais complementos de parcelas pagas a menor, a devedora fiduciante dá à credora fiduciária, em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, o imóvel de sua propriedade, adquirido neste ato, de modo que, ela FIDUCIÁRIA, manter-se-á no domínio resolúvel e na posse indireta do referido bem imóvel, ficando assegurado à FIDUCIANTE, enquanto adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária; dito imóvel encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus legais ou convencionais, com as características, limites e confrontações descritas e pormenorizadas na Cláusula Primeira desta escritura; c) a dívida a que se refere a **letra "a"**, desta cláusula corresponde ao saldo de parcelas e encargos contratuais devidos pela devedora fiduciante; d) para a hipótese da ocorrência da venda do imóvel em público leilão, estima-se o valor do mesmo nesta data em **RS 378.100,00 (trezentos e setenta e oito mil e cem reais)**, devendo esse valor ser revisto, quando do efetivo leilão, por meio de **2 (dois) laudos de avaliações firmados por duas imobiliárias idôneas**; e) após a quitação do débito, será fornecido o competente termo de quitação à devedora fiduciante para ser averbado na matrícula do imóvel, no prazo de trinta dias, a contar da data de liquidação da dívida. **CLÁUSULA QUINTA:** a) vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida, e constituída em mora a fiduciante, consolidar-se-á, nos termos desta cláusula, a propriedade do imóvel em nome da fiduciária. b) para os fins do disposto na letra "a" supra, a fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, será intimada, a requerimento da fiduciária, pelo oficial do competente registro de imóveis, a satisfazer, no prazo de quinze dias, a prestação vencida e as que venceram até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação; b.1) a respectiva intimação será expedida após 30 (trinta) dias da data de vencimento da prestação inadimplida; c) a intimação far-se-á pessoalmente à fiduciante, ou ao seu representante legal ou ao procurador regularmente constituído, podendo ser promovida, por solicitação do oficial do registro de imóveis, por oficial de registro de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento; d) quando a fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído se encontrar em outro local, incerto e não sabido, o oficial certificará o fato, cabendo, então, ao oficial do competente registro de imóveis promover a intimação por edital, publicado por três dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação local ou noutra da comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária; e) purgada a mora no registro de imóveis, convalidará o contrato de alienação fiduciária; f) O oficial do registro de imóveis, nos três dias seguintes à purgação da mora, entregará à fiduciária as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e de intimação; g) decorrido o prazo de que trata a letra "b" desta cláusula, sem a purgação da mora, o oficial do competente registro de imóveis, certificando esse fato, promoverá, à vista da prova do pagamento, pela credora fiduciária, do imposto de transmissão *inter vivos*, o registro na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome da fiduciária. **CLÁUSULA SEXTA:** a) Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, a fiduciária, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do art. 26 da citada Lei nº 9.514, de 20/11/1997, promoverá público leilão para a alienação do imóvel; b) se, entretanto, no primeiro público leilão o maior lance oferecido for inferior ao preço mínimo estabelecido, o oficial do competente registro de imóveis, certificando esse fato, promoverá, à vista da prova do pagamento, pela credora fiduciária, do imposto de transmissão *inter vivos*, o registro na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome da fiduciária.



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

9137-56f8-281c-1f3d  
6bcd0-0bfe-4915-2ff1  
www.cartorios.com.br

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



QNA 04 - LOTES 32/34 (PRAÇA DO DI) - TAGUATINGA - DF - CEP 72110-040

FONE:(61) 3961-8900 / 3351-8787 - FAX:(61) 3351-6992

Site: www.cartoriodenotasdf.com.br - email: cartorio5df@gmail.com

9137-58f8-281c-1f3d  
6bd0-0bfe-4915-2ff1  
www.cartorios.com.br

00129515, no valor de R\$ 964,05, referente ao recolhimento dos emolumentos cartorários; guia nº 17/09/2014/979/000019-8, referente ao imposto de transmissão INTER VIVOS, pago ao GDF em 18/09/2014, conforme termo de quitação emitida pelo Sistema de Controle da Secretaria de Fazenda do Distrito Federal, no valor de R\$ 7.562,00, correspondente a 2% do valor da avaliação do imóvel para fins fiscais de R\$ 378.100,00; certidão negativa de débitos de tributos imobiliários do GDF nº 286-01.132.015/2014, expedida em 17/09/2014, válida até 16/12/2014, inscrição do imóvel no GDF nº 51931761; certidão conjunta negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil e Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, expedida sob o n.º 5D3A.9B73.9793.BE93, às 09h44min19s do dia 30/05/2014 e válida até 26/11/2014; certidão negativa de débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil sob o n.º 180342014-88888524, emitida em 16/06/2014 e válida até 13/12/2014; referentes à VBE - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA; certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais e à dívida ativa da União, administrados pela Receita Federal e Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, expedida sob o n.º 7400.A769.0180.A199, em 07/07/2014, às 17h08m32s, válida até 03/01/2015; certidão positiva de débitos com efeito de negativa de tributos do Distrito Federal, expedida pela Secretaria de Estado de Fazenda do Distrito Federal sob o n.º 288-01.133.930/2014, em 18/09/2014, válida até 17/12/2014, referentes ao comprador/devedor fiduciante JOÃO EVANGELISTA DOS SANTOS FILHO; certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais e à dívida ativa da União, administrados pela Receita Federal e Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, expedida sob o n.º 453B.A816.A051.7D55, em 02/06/2014, às 12h14m31s, válida até 29/11/2014; referente à compradora/devedora fiduciante BRUNA GABRIELA DA COSTA ROCHA DOS SANTOS; certidão de ônus e de ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel objeto desta escritura, expedida pelo Registro Imobiliário competente; certidões de feitos ajuizados de que trata a Lei nº 7.433/85, regulamentada pelo Decreto nº 93.240/86, expedidas pela Justiça do DF, Justiça Federal, Justiça do Trabalho e certidão negativa de débitos trabalhistas (CNDT), expedida pelo TST, em nome da vendedora e da fiduciante, cujo teor das ações ajuizadas, nesta data, a-compradora e a credora tomaram conhecimento. Os compradores/devedores e a Credora dispensam a certidão de situação fiscal em relação aos débitos do Distrito Federal, em nome da vendedora e da compradora/devedora, por sua conta e risco, conforme inciso VII, § 1º, do art. 45 do Provimento Geral da Corregedoria do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios. E de como assim disseram, me pediram e lhes lavrei a presente que feita, lida e achada conforme, outorgaram, aceitaram e assinam. Dou Fé. Eu, VIVIAN MAFRA LIMA MEDEIROS, Escrevente Autorizada, a lavrei, conferi, li em voz alta na presença das partes e encerro o presente ato colhendo as assinaturas. E eu, Tabelião Substituto, dou fé, assino e subscrevo. (aa.) MARCELO DE FARIA COSTA, Tabelião Substituto, GUSTAVO MARTINS MUNDIM, JOÃO EVANGELISTA DOS SANTOS FILHO, BRUNA GABRIELA DA COSTA ROCHA DOS SANTOS, nada mais. Traslada em seguida. E eu, \_\_\_\_\_, subscrevo, dou fé, e assino em público e raso. Selo Digital nº TJDFT20140100713414DAKY. Para consultar o selo, acesse www.tjdft.jus.br

EM TESTEMUNHO ( ) DA VERDADE.

