

S A I B A M quantos esta virem que, nesta Cidade de Brasília, DF, neste Serviço Notarial, perante mim, Escrevente, compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber: de um lado, como Outorgante Vendedora e, ao mesmo tempo, Credora ou Fiduciária, **EMPLAVI XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, sociedade empresária com sede nesta Capital, no SHS Quadra 06 Conjunto "A" Bloco "A", Salas 701 a 712, inscrita no CNPJ sob o nº **XXXXXXXXXXXX**, com seu Contrato Social originário arquivado na Junta Comercial do Distrito Federal sob o NIRE nº **XXXXXXXXXXXX**, por despacho de __/__/__, bem como sua ___ª Alteração Contratual, arquivada na mesma Junta Comercial sob o nº **XXXXXXXXXXXX**, por despacho de __/__/__, neste ato representada por seu sócio **XXXXXXXXXX**, **XXXX**, **XXXXXXXXXX**, portador da identidade nº **XXXXXX SSP/___** e do CPF nº **XXXXXXXX**, e por seu procurador **XXXXXXXXXXXX**, **XXXXXXXXXX**, **XXXXXXXXXX**, portador da identidade RG nº **XXXX SSP/___** e inscrito no CPF/MF sob o nº **XXXXXXXXXX**, conforme procuração lavrada no Cartório do XXº Ofício de Notas de Brasília, DF, às fls. **XXX**, do Livro nº **XXX**, em data de __/__/__, com validade até __/__/__, cujo traslado aqui fica arquivado, declarando o mandatário, sob responsabilidade civil e penal, que desconhece a existência de quaisquer das causas de extinção do mandato, mencionadas no art. 682 do Código Civil, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta capital, com escritório profissional localizado na sede da Outorgante Vendedora, **cujas cópias dos atos constitutivos da outorgante, dos documentos de identificação de seu representante e procurador, encontram-se arquivadas no dossiê de folhas __/___, do livro XXXX**; e, outro lado, como Outorgado Comprador e ao mesmo tempo devedor fiduciário: **XXXXXXXXXXXX**, adiante designado simplesmente **QUALIFICACAO_OUTOGADO(A)(S)comprador e/ou devedor** ou ainda, fiduciante. Todos os presentes juridicamente capazes, reconhecidos e identificados como os próprios por mim, Escrevente, de cuja capacidade jurídica dou fé. O presente instrumento tem por finalidade a venda e compra de bem imóvel, a prazo, com simultânea transferência da propriedade resolúvel do bem imóvel objeto do negócio descrito na Cláusula Primeira, nos termos e nas condições da Lei nº 9.514/97, com as alterações introduzidas pela Lei 10.931 de 02/08/2004 e mediante as condições a seguir pactuadas. **CLÁUSULA PRIMEIRA – PROPRIEDADE E POSSE** - Que a vendedora é senhora e legítima possuidora, a justo título e boa fé, em mansa e pacífica posse, livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais, arresto, sequestro, foro ou pensão, inclusive de hipotecas, mesmo legais, da propriedade plena, do imóvel designado por: **sala nº XX, do bloco , do prédio XXXedificado no conjunto XXXXXXXXXXXXXXX, desta Capital**, possuindo a ela vinculada a vaga de garagem nº, situada no **XXXXXXXXXX**, cujas áreas, fração ideal do terreno, e demais características são as constantes da matrícula nº **XXXX**, do Cartório do ___º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal; cujo imóvel encontra-se cadastrado na Secretaria de Fazenda do GDF sob o nº; e foi havido por ela Vendedora da seguinte forma: o lote de terreno por força dos registros anteriores nºs **XXX** e **XXX**, da matrícula nº **XXXX**, Livro **XX** - Registro Geral, e a unidade ora transacionada, por construção própria, conforme averbação nº **Av. XX**, da matrícula individualizada, tudo do Cartório do **XXº** Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal. **CLÁUSULA SEGUNDA– PREÇO DA VENDA e FORMA DE PAGAMENTO** - **A)** A Vendedora, pela presente e na melhor forma de direito, tem justo e contratado vender, como efetivamente vendido tem ao comprador, o imóvel acima descrito e caracterizado, tal como o possui com todas as benfeitorias, pertences e servidões, pelo preço certo e ajustado de **R\$ XXXXXX** , sendo , em sinal de negócio, pago valor do sinal anteriormente em moeda corrente nacional do país, cujo valor dá plena quitação; **B)** o saldo devedor restante, isto é, , apurado em saldo devedor restantedata em que foi , está sendo pago à vendedora, nas condições constantes da cláusula terceira apuradodeste instrumento. Que, assim, ela vendedora, transfere ao comprador o domínio, posse, direito e ação sobre o imóvel ora vendido, por força desta escritura,

obrigando por si e seus sucessores a fazer esta venda sempre firme, boa e valiosa, e a responder pela evicção de direito. **CLÁUSULA TERCEIRA – VALOR FINANCIADO, PRAZO, TAXA DE JUROS, FORMA E LOCAL DE PAGAMENTO** - A parcela restante do preço, correspondente a letra "B" da cláusula anterior está sendo paga por meio de nº de mensais e consecutivas, cada uma no valor inicial de , prestações valor da prestação com vencimentos mensais e consecutivos, sendo que a primeira, teve seu vencimento em , e as demais em igual dia dos meses subsequentes, até final vencimento da 1ª parcelaliquidação; e prestações intermediárias anuais, cada nº de prestações intermediárias uma, no valor de , sendo que a primeira teve o seu vencimento em valor da intermediária, e as demais no mesmo dia e mês do ano vencimento da prestação intermediária subsequente.

Parágrafo Primeiro - Durante o período de construção não incidirão juros compensatórios sobre as prestações. Após a emissão da carta de "Habite-se", incidirão juros de 12% (doze por cento) ao ano sobre o saldo devedor calculados pela tabela *Price*, originando um novo valor para as prestações. As parcelas descritas na Cláusula 3ª, com exceção do sinal terão seus valores corrigidos mensalmente pelo Índice de Custo da Construção Civil publicado pela FGV – Revista Conjuntura Econômica, Coluna 18, durante o período de construção. Após a emissão da carta de "Habite-se", as parcelas restantes serão corrigidas mensalmente pelo I.G.P.M. (Índice Geral de Preços de Mercado), publicado pela FGV. As partes contratantes aceitam, desde já, que, em ambos os casos, as prestações sejam corrigidas utilizando-se o índice do segundo mês anterior à data que estiverem sendo efetuados os pagamentos, tendo como índice inicial o do mês anterior à data do contrato preliminar de nº do contrato de promessa de , não registrado, o que fica dispensado em virtude do presente negócio compra e venda jurídico. A correção visará única e exclusivamente o reequilíbrio econômico-financeiro deste contrato devendo ser aplicado o índice positivo ou negativo que determinará aumento ou redução do valor do imóvel objeto deste contrato. **Parágrafo Segundo** - O pagamento de uma prestação não quita outras anteriores enquanto não pagas, e o recebimento da mesma não significa, a qualquer modo, perdão da dívida correspondente.

Parágrafo Terceiro - Considerando-se a forma de cálculo do reajuste do saldo do preço e das parcelas conforme adiante mencionado, as partes convencionam, desde já, que qualquer quitação conferida pela Outorgante, acha-se condicionada à apuração posterior de eventual diferença entre os valores efetivamente pagos e a atualização monetária a eles correspondentes, ainda que tal ressalva não conste expressamente do respectivo recibo.

Parágrafo Quarto - O pagamento de qualquer parcela de preço não pressupõe o pagamento de parcelas vencidas anteriormente. **Parágrafo Quinto** - A falta de recebimento de aviso de cobrança, não justificará quaisquer atrasos nos pagamentos os quais, nesse caso, deverão ser efetuados no escritório da Outorgante.

Parágrafo Sexto - O recebimento de qualquer importância devida pelo Outorgado, depois de seu vencimento, constituirá ato de mera tolerância da Outorgante que não poderá ser invocado como precedente, nem implicará em novação ou modificação das presentes avenças. Todo e qualquer pagamento acaso aceito por tolerância, depois de seu vencimento, será exigido pela Outorgante, acrescido de atualização monetária pro-rata die pelo IGP-M/ FGV, juros moratórios a razão de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, e multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito atualizado. A multa moratória será imediatamente elevada ao maior limite que venha a ser admitido por lei, na data de sua entrada em vigor. **CLÁUSULA QUARTA –**

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA - Como garantia do pagamento da totalidade das parcelas vincendas, o devedor 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(s), a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária; o dito imóvel encontram-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus legais ou convencionais, com as características, limites e confrontações descritas e pormenorizadas na Cláusula Primeira, desta escritura. **Parágrafo**

Primeiro - Para fins de leilão extrajudicial a ser procedido de acordo com o artigo 27 da Lei 9514/97, as partes declaram que o valor referencial do imóvel para o 1º leilão será o mesmo valor de venda mencionado na Cláusula Segunda, letra "A" da presente escritura, atualizado monetariamente, acrescido dos juros convencionados, dos encargos de mora antes referidos e de todas as despesas havidas com esse procedimento. Para o 2º leilão as partes ajustam estabelecer o valor da dívida apurada na ocasião, nos moldes estipulados neste instrumento. **Parágrafo Segundo** - No **segundo leilão** será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios, dos encargos legais e de mora, inclusive tributos, e das contribuições condominiais. **Parágrafo Terceiro** - Após a quitação do débito, será fornecido o competente termo de quitação ao(s) devedor(a)(es) fiduciante(s) 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 constituído em mora o(a)(s) fiduciante(s), 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, serão intimados, a requerimento da fiduciária, pelo Oficial do competente Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de 15 (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 ao(à)(s) fiduciante(s), 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 o(a)(s) fiduciante(s), 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 noutro da Comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária; **e)** purgada a mora no Registro de Imóveis, convalescerá 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 fiduciária, do imposto de transmissão inter vivos, os registros 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 30 (trinta dias), contados da data do registro de que trata o § 7º do art. 26 da citada Lei nº 9.514, de 20/11/1997, promoverá público leilão para a alienação do imóvel; **b)** se, entretanto, **no primeiro público leilão**, o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel estipulado na forma da cláusula quarta, será realizado o segundo leilão, nos quinze dias seguintes; **c)** no segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais; **d)** nos cinco dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão a Fiduciária, entregará à devedora 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 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 - O Fiduciante, com anuência expressa da Fiduciária, poderá transmitir os direitos de que seja titular sobre o imóvel objetos da alienação fiduciária em garantia, assumindo o(a)(s) adquirente(s) as respectivas obrigações.

CLÁUSULA OITAVA - É assegurada à Fiduciária, seu concessionário ou sucessor, inclusive o(a)(s) adquirente(s) 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 60 (sessenta dias), desde que comprovada, na forma atrás referida, a consolidação de propriedade em seu(s) nome(s).

CLÁUSULA NONA - O(s) terceiro(s) interessado(s) que pagar(em) a(s) dívida(s) ficará(ão) sub-rogado(s), de pleno direito, no crédito e na propriedade fiduciária.

CLÁUSULA DÉCIMA - Na hipótese de insolvência dos(as) fiduciante(s), 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 Cartório de Registro de Imóveis competente serão suportadas pelo fiduciante que, igualmente, se obriga 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 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 Cartório de Registro de Imóveis competente a proceder a todos os registros e averbações que ser fizerem necessários; **b)** que, aceitam a presente escritura em todos os seus expressos termos; **c)** que, o Fiduciante, constitui a credora, 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 - OUTORGA DE PROCURAÇÃO - devedores entre si, constituem-se procuradores, até o pagamento integral do saldo devedor, com poderes irrevogáveis para foro em geral e os especiais para requerer, concordar, recorrer, transigir, receber e dar quitação, desistir, receber citações, notificações, intimações, inclusive de penhora, leilão ou praça, embargar, enfim, praticar todos os atos necessários ao bom e fiel desempenho do presente mandato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - Pelo outorgado comprador me foi dito que se obriga a pagar rigorosamente em dia, sob pena de responder por perdas e danos em favor da outorgante vendedora, todo e qualquer débito de IPTU/TLP que porventura venha ser lançado em nome dela, vendedora. Pelas partes me foi dito que aceitam esta escritura em seu inteiro teor, tal como se acha redigida, por estar em tudo de acordo com o ajustado. Em seguida, foram-me apresentados os seguintes documentos para esta: **a)** Guia de custas número **xxxxx**, paga no valor de **R\$ xxxxxx**, Base Legal: xxxxxxxx, Decreto-Lei 115/67; **b)** Guia de ITBI nº , paga no xxxxxxxx valor de R\$, em data de , sobre o valor tributável de R\$, xxxxxxxx/_____/_____xxxreferente ao imposto de transmissão "inter-vivos"; **c)** Certidão positiva de débitos ---- ou negativa de débitos ----- de tributos imobiliários (IPTU/TLP) expedida pelo GDF sob o nº. , válida até ; **d)** -Certidão de ônus reais e pessoais xxxxx_____/_____/_____reipersecutórias relativa ao imóvel ora transacionado; **e)** Certidões de feitos ajuizados emitidas em nome da Outorgante Vendedora e do(a)(s) devedor(a)(es) e/ou fiduciante(s), de cujo teor, nesta data, cada qual tomou conhecimento,

certidões estas exigidas em atendimento ao disposto no Parágrafo 2º do Art. 1º da Lei Federal nº 7.433, de 18.12.1985, regulamentada pelo Decreto 93.240, de 09.09.1986, c/c com o Inciso II do § 1º do Art. 42 do Provimento-Geral da Corregedoria da Justiça do Distrito Federal, bem como a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas - CNDT, emitidas em nome da Outorgante Vendedora e do devedor e/ou fiduciante de cujo teor, nesta data, cada qual tomou conhecimento; **f)** Outorgante Vendedora e o(a)(s) Outorgante(s) Devedor(a)(es) e/ou Fiduciante(s) declaram, sob pena de responsabilidade civil e penal, que não há contra si, nenhum feito ajuizado, fundado em ações reais ou pessoais que envolva o(s) imóvel(is) ora transacionado(s) ou demandas que o(s) possam reduzir à insolvência, bem como a existência de ações reais e pessoais reipersecutórias e de outros ônus reais ou pessoais sobre o(s) dito(s) imóvel(is); **g)** Certidão negativa de débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros, emitida pelo *site* da Receita Federal do Brasil com base na Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 1, de 20 de janeiro de 2010, no dia 31/08/2012, sob o nº 001192012-23001740, válida até 27/02/2013, **g.1)** Certidão Conjunta negativa de débitos relativos aos tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pelo *site* da Receita Federal do Brasil, com base na Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 3, de 02/05/2007, no dia 01/12/2012, às 18:41:53 h, sob o código de controle nº 011A.D24F.BA4B.77ED, válida até 30/05/2013. Para fins do disposto na Lei nº 7.433, de 18.12.85, o(a) Outorgante(s) declara(m) estar quite(s) com as obrigações condominiais referentes ao(s) imóvel(is) objeto da presente. Emitida **DOI**-Declaração Sobre Operação Imobiliária, conforme Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal. E de como assim o disseram e me pediram, lhes lavrei a presente, que, lida na presença das partes e achada conforme, outorgaram, aceitaram e assinam.