**ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**,na forma abaixo:

= S A I B A M = quantos esta virem que, æData\_lav1>,nesta cidade de Brasília, Distrito Federal, nesta Serventia, perante mim, tabelião substituto, compareceram partes entre si justas e contratadas, a saber: de um lado como outorgante vendedora e ao mesmo tempo credora fiduciária, **EMPLAVI XXXXXXXXXXXXXXXXX LTDA**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob nº XXXXXXXXXXXXXXXX, estabelecida no SHS, quadra 06, conjunto A, bloco A, salas 701 a 712, nesta Capital; estando ela, neste ato, representada por seu sócio administrador, XXXXXXXXXX, ESTADO CIVIL, PROFISSÃO, portador da identidade RG nº XXXXXXXXX-SSP/XX e inscrito no CPF/MF sob nº XXXXXXXXXXXX; e, por seu procurador, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX, ESTADO CIVIL, PROFISSÃO, portador da identidade RG nº XXXXXXXXX-SSP/XX e inscrito no CPF/MF sob nº XXXXXXXXXXXX, conforme procuração lavrada, nestas notas, lavrada aos XX/XX/XXXX, às fls. XXXXX, do Livro XXXXXX, válida até XX/XX/XXXX, declarando o mandatário, sob responsabilidade civil e penal, que não ocorreram quaisquer das causas de extinção do mandato, tratadas no artigo 682 do vigente Código Civil brasileiro, ambos brasileiros, com endereço profissional localizado na sede da comprador, conforme cláusula oitava da XXª alteração contratual consolidada, devidamente registrada na JCDF sob o nº XXXXXXXX, por despacho de XX/XX/XXXX; cujas cópias dos documentos da vendedora, seu sócio e procurador, encontram- se arquivados no dossiê de livro XXXXXX, fls. XX; e, de outro lado, como outorgado(a) comprador(a) e ao mesmo tempo devedor(s) fiduciante(s), **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, xxxxxxx, xxxxxxxx, residente e domiciliado nesta Capital. Todos os presentes juridicamente capazes, reconhecidos e identificados como os próprios por mim, tabelião substituto, 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 n° 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, legais, à exceção da concessão de direito real de uso, devidamente averbada sob o nº Av.03, da matrícula do imóvel objeto desta e, a seguir, mencionada, da propriedade plena, do imóvel designado por: **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, desta cidade**, com vagas de garagem nºs xxxxxxxxxxxxx, a ele vinculadas, situadas no xxxxxxx, com área privativa de xxxxxxm² e área total de xxxxxxm² e respectiva fração ideal de xxxxxxxx da projeção "xxx";e demais características constantes da matrícula nº **xxxxxx**,do Cartório do **xxº** Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal; que, o referido imóvel foi havido pela Vendedora, da seguinte forma: o lote de terreno por força do registro anterior nº R-xx, da matrícula nº xxxxxxx, livro xx - registro geral; e, o imóvel objeto desta por construção própria, em conformidade com a averbação nº Av.xxx, 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 aos compradores, o imóvel acima descrito e caracterizado, tal como o possui com todas as benfeitorias, pertences e servidões, pelo preço certo e ajustado de **R$ xxxxxxxxxxx** (xxxxxxxxxxxxx), sendo, **R$ xxxxxxxx** (xxxxxxxxxxxxx), em sinal de negócio, pago anteriormente em moeda corrente nacional do país, cujo valor dá plena quitação; **B)** o saldo devedor restante, isto é, **R$ xxxxxxxxxxxx** (xxxxxxxxxxxxxx), apurado aos xx/xx/xxxx, será pago à vendedora, nas condições constantes da cláusula terceira deste instrumento. Que, assim, ela vendedora, transfere ao(s) comprador(a)(es) 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, E, AINDA, INADIPLEMENTO -** A parcela restante do preço, correspondente a letra "B" da cláusula anterior será paga da seguinte forma: **a) xx** (xxxx) parcela no valor de **R$ xxxxxx** (xxxxxxxxx), com vencimento aos **xx/xx/xxxx**; **b) xx** **(xxx) parcela no valor de R$ xxxxxxxxx** (xxxxxxxxx), com vencimento aos **xx/xx/xxxx**. A(s) parcela(s) do preço, descrita no item "a) e b)" acima, deverão ser paga(s) por boleto bancário, cuja quitação dar-se-á tão logo houver a compensação e efetivo crédito bancário do referido valor em favor dela, outorgante vendedora e ao mesmo tempo credora fiduciária. A falta de recebimento do boleto bancário não justificará qualquer atraso nos pagamentos. Neste caso, o(a)(s) comprador(a)(s) deverá(ão) solicitar uma segunda via do boleto antes do vencimento da prestação. **Parágrafo primeiro - A mora dos compradores ocorrerá sempre de pleno direito, independentemente de aviso ou notificação extrajudicial, de modo que a falta de pagamento da parcela descrita acima, no respectivo vencimento, acarretará a incidência de multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados tanto a multa quanto o juros sobre o valor da parcela devida, inclusive com correção monetária pela variação pelo índice nacional de preços ao consumidor amplo IPCA, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Parágrafo segundo** - Que no âmbito do direito obrigacional, as partes estipulam que cumprirão, também, as cláusulas e condições estipuladas no contrato de promessa de compra e venda, antes celebrado entre eles, nº xxxxx, e seus eventuais aditivos, não registrados, o que as partes dispensam, tendo em vista a presente escritura, naquilo que não constar nesta escritura; e, o não cumprimento de qualquer cláusula contratual por mais de 30(trinta) dias, e que necessite a interferência de advogado, a parte infratora suportará os honorários do referido profissional na forma prevista no estatuto da advocacia (lei 8.906 DE 04/07/1994). **CLÁUSULA QUARTA – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA -** Como garantia do pagamento da totalidade das parcelas vincendas, o(a)(s) devedor(a)(es) fiduciante(s) dá(m) 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 o(a)(s) fiduciante(s), 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 07 (sete) 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, o(a)(s) fiduciante(s), 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 **90 (noventa)** 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 dos 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 ao(à)(s) fiduciante(s) quitação da dívida, mediante termo próprio. **CLÁUSULA SÉTIMA -** O(a)(s) Fiduciante(s), 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(a)(s) fiduciante(s) que, igualmente, se obriga a promover o registro e comprová-lo junto à fiduciáira 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(a)(s) Fiduciante(s), 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 -** Pelo(a)(s) outorgado(a)(s) comprador(a)(es) me foi(ram) dito que se obriga(m) a pagar rigorosamente em dia, sob pena de responder(m) por perdas e danos em favor da outorgante vendedora, todo e qualquer débito de IPTU/TLP e condomínio que porventura venha ser lançado em nome dela, vendedora. **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - 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 SÉTIMA- O imóvel objeto deste contrato é um imóvel pronto e está sendo vendido da forma e no estado físico em que se encontra. O(s) COMPRADOR(ES), declara(m), nesta oportunidade, que vistoriou(aram) *in loco* o imóvel objeto deste Contrato, o qual se encontra em perfeitas condições de habitabilidade. Declaram(m) ainda que visitou(aram) as áreas de uso comum do empreendimento e que foi(ram) esclarecido(s) de que todas as informações contidas em materiais publicitários destinados à comercialização do empreendimento durante o período de construção não têm validade para a Compra e Venda ora contratada, a qual é realizada na modalidade *ad corpus*, na qual o imóvel encontra-se pronto e, é negociado de acordo com as características físicas por ele apresentadas. Por fim, o(a)(s) Comprador(a)(es) sub-roga(m)-se nos direitos e obrigações relativos à concessão de uso não oneroso das áreas contíguas à Projeção onde foi edificado o bloco, do qual fará parte o imóvel objeto da presente. Tais áreas destinam-se, exclusivamente, a avanço em subsolo (garagens), para instalação técnica - laje técnica, avanço em espaço aéreo (varandas/expansão de compartimento), em nível de de solo (torre de circulação vertical) e instalação técnica (central de gás GLP) e suas utilizações devem ser feitas em estrita obediência às respectivas normas urbanísticas, de acordo com Termo de Concessão de Direito Real de Uso, objeto do Av.3, da matrícula nº 140.912, do Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal**. 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, inclusive quanto à procuração apresentada pela vendedora. Em seguida, foram-me apresentados os seguintes documentos para esta: **a)** Guia de ITBI nº xxxxxxxxxxxxxx, paga aos xx/xx/xxxx, no valor de R$ xxxxxxx, sobre o valor tributável de R$ xxxxxxxxxx, calculado sobre a alíquota de 3%, referente ao imposto de transmissão "inter-vivos"; **b)** Certidão negativa de débitos de tributos Imobiliários (IPTU/TLP) expedida pelo GDF sob o nº xxxxxxxxxxxxx, válida até **xx/xx/xxxx -** inscrição do imóvel junto à SEFAZ/DF nº **xxxxxxx**; **c)** Certidão de ônus reais e pessoais reipersecutórias relativa ao imóvel ora transacionado; **d)** A 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); **e)** A Outorgante Vendedora, nos termos dos atos constitutivos apresentados, atende às condições mencionadas no *caput* do artigo 17 da Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 1751 de 02/10/2014, devidamente publicada na D.O.U. de 03/10/2014, e declara, por meio de seu(s) representante(s), sob as penas da lei, que o imóvel ora transacionado não integra, nem integrou, o seu ativo permanente, razões pelas quais deixam de ser apresentadas a certidão conjunta negativa de débitos relativos aos tributos federais e à Dívida Ativa da União, e a certidão de débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros. As partes declaram-se cientes sobre a possibilidade de obtenção prévia das certidões de feitos ajuizados expedidas pela Justiça do Distrito Federal e dos Territórios ou Estadual, Justiça Federal e Justiça do Trabalho, em nome do(s) alienante(s), em atendimento ao disposto no artigo 45º, § 6º do Provimento Geral da Corregedoria da Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, bem como a certidão negativa de débitos trabalhistas - CNDT, em conformidade com a recomendação nº 03 de 15 de março de 2012 do Conselho Nacional de Justiça. Certifica que, foi feita a consulta prévia junto a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, no CNPJ da **Outorgante Vendedora**, conforme código hash nº "bb50. f1a9. fb38. 0f93. 9627. b629. 9aed. d172. deec. f595", com o resultado **NEGATIVO**; e, no CPF do(a)(s) outorgado(a)(s) comprador(a)(es), conforme código hash nº "1d88. 8f10. bdd5. 5e93. 94c5. e61c. cfb6. 5e82. 6ea6. 648d" e "da98. 030f. 4a85. 54a7. 47b9. 0293. 73d9. ea18. d3ce. 1f00", também, com o resultado **NEGATIVO**, conforme dispõe o artigo 7º, do Provimento nº 39/2014, da Corregedoria Nacional de Justiça, datado de 25 de Julho de 2014. 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. Por fim, o(a)(s) comprador(a)(es) dispensa(m) a apresentação da certidão de situação fiscal em relação aos débitos do Distrito Federal, em nome e CNPJ da Vendedora, e a Vendedora dispensa a apresentação das certidões de situação fiscal em relação aos débitos da Fazenda do Distrito Federal e da Fazenda Nacional em nome do(a)(s) comprador(a)(es) conforme artigo 45 do Provimento Geral da Corregedoria do Distrito Federal aplicado aos Serviços Notariais e de Registro. Por fim, as partes aceitam celebrar o presente negócio jurídico em razão do instrumento de mandato apresentado. Emitida **DOI-**Declaração Sobre Operação Imobiliária, conforme Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal.