



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



Colégio Notarial do Brasil
Correio Federal

LIVRO 3829-N

FOLHA 127

PROCOLO 00209001



1º Traslado

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª CIRCUNSCRIÇÃO
Bel. Wandemarck de Pitágora V. Montenegro
Oficial Substituto
Rua 07, nº 195 - Avenida - Goiânia - GO - Fone: (61) 3225-1333 / 3225-2519

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA

na declarada forma abaixo:

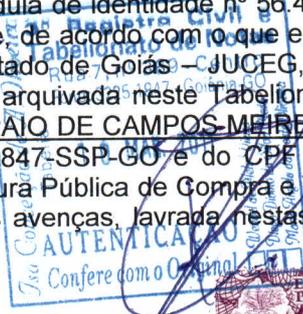
Rua: 4396 0547

Aos dois dias do mês de março do ano de dois mil e dez (02/03/2010), no **CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA**, 4º Tabelionato de Notas da Comarca de Goiânia, Capital do Estado de Goiás, República Federativa do Brasil, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 02.884.484/0001-04, instalado na Rua 9 esquina com a Rua João de Abreu, nº 1.155, Sala 01, Edifício Aton Business Style, Setor Oeste, perante mim, Nilva de Castro Rodrigues, brasileira, casada, notária, portadora da Cédula de Identidade número 1.630.874-SSP/GO e do CPF/MF número 387.442.361-15, residente e domiciliada nesta cidade, escrevente autorizada pelo Tabelião, estiveram presentes as partes deste contrato que disseram estar justas e contratadas sobre o que adiante se contém e declara, que se obrigam a observar e a cumprir por si, seus herdeiros ou sucessores, a saber:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS PARTES DESTES INSTRUMENTO

De um lado, como outorgante vendedora, a sociedade de direito privado sob a razão social de **FGR URBANISMO S/A**, atual denominação social da FGR CONSTRUTORA S/A, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ), do Ministério da Fazenda sob o número 02.171.304/0001-47, com sede na Primeira Avenida, quadra 1-B, lote 17, Cidade Empresarial, no Bairro Cidade Vera Cruz, no município de Aparecida de Goiânia, Estado de Goiás, neste ato representada por seus bastantes procuradores **ADONIRAM GOMES MAGALHÃES**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade Profissional nº 38891-D-CREA/RJ e inscrito no C.P.F./M.F. sob o nº 596.403.327-04, domiciliado na cidade de Aparecida de Goiânia, Estado de Goiás e **JOÃO VICTOR SILVA ARAÚJO**, brasileiro, solteiro, advogado, portador da Cédula de Identidade nº 4.252.059-DGPC/GO, OAB-GO nº 25.048 e inscrito no C.P.F./M.F. sob o nº 993.698.181-20, todos domiciliados em Aparecida de Goiânia, deste Estado, nos termos do Instrumento Público de Procuração lavrado nestas Notas no livro 2.040-P, às folhas 107/109 em 27/11/2009, com validade até 30/07/2010, de ora avante chamada **VENDEDORA**, simplesmente; do outro lado, como outorgados compradores, **LEANDRO MARCELINO DE SOUZA**, brasileiro, engenheiro civil, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 01.859.921.405-DETRAN-GO, Cédula de Identidade Profissional nº 5062293947-CREA-SP, inscrito no CPF/MF nº 992.596.211-00, residente e domiciliado na Rua 54, número 450, Apto. 1.204, Edifício Al Mare, Jardim Goiás, nesta Capital, casado com **PATRICIA LEONY LYRA COELHO MARCELINO** sob o regime de comunhão parcial de bens e **TATIANE MARCELINO DE SOUZA**, brasileira, solteira, médica, portadora da Cédula de Identidade nº 4.624.490-SSP-GO e inscrita no C.P.F./M.F. sob o nº 007.352.911-79, residente e domiciliada na Rua 54, número 450, Apto. 1.204, Edifício Al Mare, nesta Capital, sendo que o primeiro outorgado, neste ato, assina por si e representando a outra compradora, Tatiane Marcelino de Souza, conforme procuração lavrada no 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Limeira, Estado de São Paulo, no livro 650, folha 130, em 10 de setembro de 2009, de ora avante chamados **COMPRADORES**, e ainda na qualidade de **INTERVENIENTE ANUENTE** a empresa **LUSANE AGROPECUÁRIA LTDA**, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ) sob o número 06.296.626/0001-73, com sede à Avenida Goiás, nº 112, sala 105, Edifício Tropical, nesta capital, neste ato representada por seu sócio, Sr. LUIZ SAMPAIO NETO, brasileiro, agropecuarista, portador da cédula de identidade nº 56.412 SSP/GO e do CPF/MF nº 002.938.491-53, residente e domiciliado nesta cidade, de acordo com o que estabelece o seu Contrato Social devidamente arquivado na Junta Comercial do Estado de Goiás - JUCEG, sob o nº 52202097172 em 02 de junho de 2.004, do qual cópia autêntica ficará arquivada neste Tabelionato, neste ato representado por seu bastante procurador, **JOSÉ CARLOS SAMPAIO DE CAMPOS MEIRELLES**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade nº 60.847-SSP-GO e do CPF nº 011.116.711-68, residente e domiciliado nesta Capital, nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, Constituição de Garantia Hipotecária, Assunção de Compromissos e outras avenças, lavrada nestas notas às folhas 162/189, do livro de número 2707-N, em 26/05/2006. Os

Handwritten signature/initials.



Handwritten signatures and initials.



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



LIVRO 3829-N

FOLHA 128

PROTOCOLO 00209001



1º Traslado

presentes conhecidos entre si e reconhecidos como os próprios de que trato, por mim, de cujas identidades e capacidade jurídica, à vista dos seus documentos pessoais, dou fé.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO EMPREENDIMENTO

A VENDEDORA **FGR URBANISMO S/A**, na forma aqui representada diz que:

a) é senhora e legítima possuidora da Gleba de terras com área de **64,36.43 ha = 13alq. 23 lts. 528m²**, **PARTE DA FAZENDA SANTA CRUZ – GLEBA 1C – ÁREA REMANESCENTE**, nesta Capital, registrada no Cartório de Registro de Imóveis da **4ª Circunscrição** desta cidade, matriculado sob o número **54.915**;

b) sobre a referida área, fará o **LOTEAMENTO (PARCELAMENTO)** caracterizado como Núcleo Residencial Fechado denominado **"JARDINS VALÊNCIA"**, devidamente aprovado pelo Decreto nº 546, de 04 de março de 2008, devidamente registrado no Registro Imobiliário da **4ª Circunscrição** desta cidade, sob o número **R-5-54.915** a seguir transcrito:

“REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE GOIÁS COMARCA DE GOIÂNIA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª CIRCUNSCRIÇÃO
Rua 07, nº 195 – Centro – CEP 74023-020 – Goiânia – GO
Tel./Fax:(062) 3225-2519 / 3225-1506

CERTIDÃO DE MATRÍCULA

Ricardo de Castro Ribêiro, Oficial do Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição Goiânia, Capital do Estado de Goiás, na forma da Lei, etc...

CERTIFICO, que a presente é reprodução autêntica da matrícula nº 54.915, foi extraída por meio reprográfico nos termos do Art.19, §1º, da Lei 6.015 de 1973 e Art. 41 da Lei 8.935 de 18/11/1994 e está conforme o original **IMOVÉL**: Uma Gleba de terras com área de **64,36.43 há = 13alq. 23 lts. 528m²**, **PARTE FAZENDA SANTA CRUZ – GLEBA 1C – ÁREA REMANESCENTE**, dentro dos seguintes limites e confrontações: Começam no **marco 14**, cravado na lateral da Avenida Diogenes Dolival Sampaio, definido pelas coordenadas geográficas: SAD 69 - M.C. 51º Lat. = 16º43'20.59" Sul; Long. = 49º12'16.27 Wgr e Coordenadas U.T.M. E=691.422,7961 e N=8.150.285,8355; daí seguem confrontando com a referida Avenida, com os seguintes Azimutes Verdadeiros, distâncias e elementos de Curva circular: az. 205º02'42" - 829,29m, até o **Marco 05**; AC=41º39'23" R=487,016m. D=354,081m, até o **Marco 04**; Az. 66º42'01" - 312,12m, até o **Marco 03**, cravado na lateral da Rotatoria da Avenida Diogenes Dolival Sampaio; daí, seguem pela referida Avenida, com os elementos de curvas circulares, azimutes e distâncias de: AC=67º37'17" R=8,020m. D=9,466m até o **Marco 02**; Ac= 44º56'23" R=46,000m, D=36,080m até o **Marco 01A**, cravado na confrontação da Gleba 01, de propriedade da Prefeitura Municipal de Goiânia, destinadas à ampliação da Avenida Engler, daí, seguem confrontando com a referida Gleba 01, com o seguinte Azimute, Distância e elementos de curva circular: Az. 337º00'15" - 108,49m, até o **Marco 60F**; Ac= 19º48'39" R= 169,176m. D=58,41m até o **Marco 60E**, cravado na confrontação da **Gleba 1G**; daí, seguem confrontando com **Gleba 1G**, com os seguintes azimutes e distâncias: Az. 68º46'18" - 29,61m até o **Marco 60D**;



Handwritten signatures and initials in black ink.



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

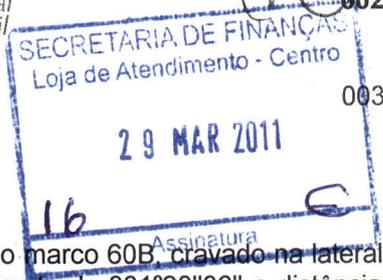
4º Tabelionato de Notas



LIVRO 3829-N

FOLHA 129

PROTOCOLO 00209001



1º Traslado

Az 331°28'36" - 30,24m, até o **Marco 60C**; Az 248°46'18" - 35,29m, até o marco 60B, cravado na lateral da Avenida Engler; daí, seguem pela lateral da Avenida Engler, com o Azimute de 331°28'36" e distância de 15,12m, até o **marco 61**, cravado na confrontação com o Loteamento do Conjunto Fabiana; daí, seguem confrontando com o citado conjunto, pelos azimutes e distâncias de Az. 68°46'18" - 127,44m até o **Marco 62**; 69°49'35" - 153,03m, até o **Marco 63**, cravado na confrontação com o Loteamento Jardim Vitoria II, daí, seguem pelo referido Loteamento, com os seguintes Azimutes e distâncias: Az. 152°40'31" - 6,53m, até o **Marco 64**; Az. 69°53'19" - 42,45m, até o **Marco 65**; Az. 32°32'47" - 243,15m, até o **Marco 66**, cravado na confrontação das terras pertencentes aos Sucessores de Geraldo Rodrigues dos Santos; daí, seguem confrontando com último, com os Azimutes e distâncias de: Az. 350°55'28" - 864,23m, até o **Marco 67**; Az. 355°58'15" - 182,99m, até o **Marco 26**, cravado na confrontação da Gleba 1C Quinhão "D", daí, seguem confrontando com o último com os seguintes azimutes verdadeiros, distâncias e elementos de curva circular; Az. 120°21'38" - 21,08m, até o **Marco 25**; Ac = 22°05'00" R=315,00m. D= 121,410m, até o **Marco 24**; Az. 98°16'37" - 25,81m, até o **Marco 23**; Ac= 51°55'46" R= 185,00m D=167,673m, até o **Marco 22**; Az. 150°12'24" - 41,79m, até o **Marco 21**; Ac=57°54'51" R=215,00m. D=217,321m, até o **Marco 20**; Az. 92°17'33" - 67,64m, até o **Marco 19**; Ac=44°56'33" R=235,00m. D=184,333m, até o **Marco 18**; Az 137°14'06" - 13,78m até o **Marco 17**; Ac=62°38'18" R=8,000m. D= 8,746m, até o **Marco 16**; Ac=57°26'34" R=42,000m. D=42,108m, até o **Marco 15**; Ac=62°36'46" R=8,000m. D=8,742m, até o **Marco 14**, ponto de partida desta descrição. **PROPRIETÁRIA: LUSANE AGROPECUÁRIA LTDA**, estabelecida à Av. Goiás nº 112, sala 105, Edifício Tropical, Centro, Goiânia-Go, inscrita no CNPJ/MF nº 06.296.626/0001-73. **TITULO AQUISITIVO: Matrícula 52.151**, desta serventia. Dou fé. O Oficial substº.

Av-1-54.915-Goiânia, 21 de outubro de 2004. Procedo a presente averbação para constar que conforme consta da Av-1-52.151, o imóvel constante da presente matrícula **encontra-se localizado em Zona de Expansão Urbana do Município de Goiânia-Go, por força da Lei Complementar nº 060 de 30.12.1997**. Dou fé. O Oficial substº.

R-2-54.915-Goiânia, 23 de outubro de 2.006. Por Escritura Pública de Compra e Venda, Constituição de Garantia Hipotecária, Assunção de Compromissos e outras Avenças, de 26.06.2006, lavrada às fls. 162/189 do livro 2707-N, nas notas do 4º Tabelião desta cidade, a proprietária acima qualificada, LUSANE AGROPECUÁRIA LTDA, neste ato representada por seu sócio, Luiz Sampaio Neto, CPF/MF nº 002.938.491-53, **vendeu** o imóvel retro descrito e caracterizado a pessoa jurídica de direito privado sob a razão social de **F.G.R CONSTRUTORA S/A**, inscrita no CNPJ-MF, sob o nº 02.171.304/0001-47, com sede na Primeira Avenida, quadra 1-B, lote 16, Condomínio Cidade Empresarial, no Bairro Cidade Vera Cruz, no Município de Aparecida de Goiânia-Go, neste ato representada pelo Sr. Rodolfo Dafico Bernandres de Oliveira, CPF/MF 330.948.371-15. Do preço da Compra e Venda e Forma de Pagamento: Para todos os fins de direito, inclusive para apuração de Ganho de Capital, como requer a Secretária da Receita Federal, o preço do imóvel objeto desta escritura será aquele valor que, durante a vigência deste contrato, a **COMPRADORA** efetivamente entregar à **VENDEDORA**, por conta de sua participação no empreendimento, com recursos apurados com a venda de suas unidades. Que para fins e efeitos fiscais as partes atribuem ao imóvel objeto da presente matrícula o valor de R\$1.351.649,43. **As demais cláusulas e condições constam na presente escrituras**. Foi anexado à escritura o comprovante de pagamento do ISTI conforme laudo de avaliação de nº 297.6048.9, datado de 04.10.2006. Constam transcritas na presente escrituras as certidões de quitação exigida pela legislação, inclusive CND para com Previdência Social nº 055512006-08001030. Dou fé. O Oficial Substº.





CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



LIVRO 3829-N

FOLHA 130

PROTOCOLO 00209001



1º Traslado

R-3-54.915-Goiânia, 23 de outubro de 2006. Por Escritura Pública de Compra e Venda, Constituição de Garantia Hipotecária, Assunção de Compromissos e outras Avenças, referida no R-2-54.915, consta a cláusula da Constituição da Hipoteca da seguinte forma: Para assegurar e garantir o cumprimento das suas obrigações assumidas por força deste contrato, a COMPRADORA, FGR - CONSTRUTORA S/A, oferece e dá a VENDEDORA, LUSANE AGROPECUÁRIA LTDA, **EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA**, sem concorrência de terceiros, o imóvel retro descrito e caracterizado. Que para todos os fins e efeitos contratuais e legais, e como estabelece o artigo 1.484 do Código Civil Brasileiro, as partes estabelecem para o imóvel retro o valor de R\$1.351.649,43. As demais cláusulas e condições constam na escritura. Dou fé. O Oficial Substº.

Av-4-54.915-Goiânia, 14 de março de 2008. Certifico, conforme requerimento datado de 13.11.2007, revestido de todas as formalidades legais, e em anexo Ata de Reunião da Assembléia Geral Extraordinária realizada em 02.10.2007, devidamente assinada pelas partes, registrada na Junta Comercial do Estado de Goiás - JUCEG, que a proprietária FGR CONSTRUTORA S/A alterou sua denominação social para: FGR URBANISMO S/A, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.171.304/0001-47; tudo conforme documento arquivado nesta serventia. Dou fé. O Oficial substº.

R-5-54.915-Goiânia, 09 de abril de 2008. LOTEAMENTO (PARCELAMENTO) caracterizado como Núcleo Residencial Fechado denominado "**JARDINS VALÊNCIA**", na área constante da presente matrícula, devidamente aprovado pelo Decreto nº 546, de 04 de março de 2008. Que o citado loteamento (Parcelamento) é composto de: Superfície do terreno: 643.643,00m² = 100,000%; **Superfície a parcelar: 491.143,42m² = 76,307%. Utilização das Áreas Parceladas:** Total de Quadras: 30; números de lotes: **638**; área mínima de lote: 380,00m²; Frente mínima: D=13,00m; Total das áreas dos 638 lotes: 264.573,27m² = 53,869%; Total das áreas livres de uso público(áreas de esporte, recreação e lazer): 12.542,95m² = 2,554%; Total das áreas livres de uso público(áreas verdes extra a intra-muro): 61.172,28m² = 12,455%; 50% do uso para contabilizar no percentual de área verde: 6.157,18m² = 1,254%; total das áreas de faixas verdes: 12.314,36m² = 2,507%; Guarita/Anexos de serviços e social/lotos "**A, B e C**": 1.546,66m² = 0,315%; Sistema Viário - área total: 138.993,90m² = 28,300%. **Áreas Públicas Municipais: 68.**

Que em conformidade com a lei Complementar nº 031/94, no parcelamento "JARDINS VALÊNCIA", ficam previstas as seguintes zonas de uso: **Zona de Proteção Ambiental - III (ZPA-III)**, para a Quadra: 10; APM 12; APM 13; APM 14 e ZONA MISTA DE BAIXA DENSIDADE(ZM-BD) para as demais Quadras e Áreas Públicas. Os Lotes especiais a seguir identificados, em qualquer zona de Uso, deverão atender obrigatoriamente os recuos frontais estipulados pelo Parecer nº 318/2007 anexos aos autos do Processo nº 2.923.179-6/2006, os lotes são: Qda 01: lotes 01, 06, 07, 15; Qda 02: lote 01 e 21; Qda 03: lotes 05 e 06; Qda 04: lotes 08 e 09; Qda 05: lotes 01 e 24; Qda 06: lotes 01 e 26; Qda 07: lotes 08 e 09; Qda 08: lotes 08 e 09; Qda 09: lotes 01 e 28; Qda 11: lotes 01, 13, 14, 26; Qda 12: lotes 01, 18, 19, 36; Qda 13: lotes 01 e 21; Qda 14: lotes 13 e 14; Qda 15: lotes 12 e 13; Qda 16: lotes 01 e 17; Qda 17: lotes 01 e 13; Qda 18: lotes 11 e 12; Qda 19: lotes 01, 11, 12, 22; Qda 20: lotes 01, 12, 13, 23; Qda 21: lotes 01, 13, 23; Qda 22: lotes 01 e 25; Qda 23: lotes 01 e 21; Qda 24: lotes 01 e 21; Qda 25: lotes 01 e 17; Qda 26: lotes 09 e 10; Qda 27: lotes 12 e 13; Qda 28: lotes 15 e 16; Qda 29: lotes 12 e 13; Qda 30: lotes 01, 06 e 07. Fica definido aos lotes 01, 12, 13, 20, da quadra 10, o recuo lateral de 2,00m², para fase do lote confrontante com a área verde conforme projeto aprovado anexo aos autos do processo nº 2.923.179-6/2006. Os lotes a seguir discriminados serão destinados a execução do complexo de portaria do empreendimento Jardins Valência: Lote A: 555,28m² destinado(Serviço); Lote B: 76,00m² destinado(Portaria); Lote C: 915,38m² - destinado (Administração) = total do terrenos: 1.546,66m². Que o presente loteamento foi feito de acordo com a Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que rege a matéria, cujo processo acha-se arquivado nesta serventia.



Handwritten signatures and initials, including a large signature on the right and initials 'J.J.' and 'R' in the center.



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



LIVRO 3829-N

FOLHA 131

00209001



SECRETARIA DE PROTOCOLOS
Loja de Atendimento - Centro

29 MAR 2011

18

Assinatura

005

1º Traslado

Que o citado loteamento é de propriedade de **F.G.R. URBANISMO S/A**, inscrita no CNPJ/MF nº 02.171.304/0001-47, com sede na Primeira Avenida, quadra 1-B, lote 16, Condomínio Cidade Empresarial, no Bairro Cidade Vera Cruz, no Município de Aparecida de Goiânia-GO. Comparece ainda concordando com o citado loteamento a empresa **LUSANE AGROPECUÁRIA LTDA**, estabelecida à Av. Goiás nº 112, sala 105, Edifício Tropical, Centro, Goiânia-GO, inscrita no CNPJ/M nº 06.296.626/0001-73, **na condição de credora hipotecária**. Tudo conforme processo arquivado nesta serventia. Dou fé. O Oficial substº. O referido é verdade e dou fé."

CLÁUSULA TERCEIRA - DO IMÓVEL OBJETO DESTA ESCRITURA

A **VENDEDORA** é proprietária e legítima possuidora, a justo título e aquisição legal, do imóvel a seguir descrito e caracterizado: **lote de terras de número 2, da quadra 06 (ZMBD), Rua dos Jacarandás**, com a área de 388,52 metros quadrados, do **LOTEAMENTO (PARCELAMENTO)** caracterizado como Núcleo Residencial Fechado denominado "**JARDINS VALÊNCIA**", nesta Capital, devidamente matriculado no Registro de Imóveis da **Quarta Circunscrição** local sob o número de ordem **54.915**, conforme certidão de registro do imóvel emitida pelo mesmo cartório em 02 de março de 2.010, a qual fica arquivada nestas notas.

CLÁUSULA QUARTA - DA COMPRA E VENDA

Pelo presente instrumento e regular forma de direito, a **VENDEDORA** vende aos **COMPRADORES** o imóvel identificado na cláusula anterior, pelo preço e nas condições adiante enunciadas, que estes se obrigam a pagar no prazo e nas condições adiante convencionadas, declarando aquela, expressamente, que o imóvel se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, e, sob responsabilidade civil e criminal, que desconhece a existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel ou de outros ônus reais sobre ele incidentes.

Por força deste contrato, a **VENDEDORA** cede e transfere aos **COMPRADORES**, sem reserva alguma, todo o domínio, posse, direitos e ações que até o presente momento exercia sobre o imóvel, para que estes dele usem, gozem e livremente disponham, como proprietários exclusivos que passam a ser doravante, obrigando-se a **VENDEDORA**, por si e por seus sucessores, a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção, tudo na forma da lei.

Desde já, ficam autorizados todos e quaisquer registros, averbações e cancelamentos no Cartório de Registro de Imóveis da **4ª Circunscrição** Imobiliária desta Capital.

CLÁUSULA QUINTA - DO PREÇO

O preço ajustado entre as partes corresponde à importância de **R\$ 93.244,80** (noventa e três mil e duzentos e quarenta e quatro reais e oitenta centavos), que a **VENDEDORA** declara haver recebido em moeda corrente nacional, da qual dá aos **COMPRADORES** plena e irrevogável quitação de paga e satisfeita.

PARÁGRAFO ÚNICO - Declara a **VENDEDORA** haver recebido ainda dos **COMPRADORES** a quantia de **R\$ 5.877,39** (cinco mil e oitocentos e setenta e sete reais e trinta e nove centavos), que representa os valores a serem utilizados para pagamento do Imposto Sobre Transações Imobiliárias (ISTI), devido à Prefeitura Municipal de Goiânia e relativo as despesas dos emolumentos devidos a este tabelionato pela outorga desta escritura e do seu registro no Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição desta cidade.

CLÁUSULA SEXTA - DA ENTREGA E RESPONSABILIDADES





CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



LIVRO 3829-N

FOLHA 132

00209001

Colégio Notarial do Brasil
Cartório Federal

SECRETARIA DE FINANÇAS
Loja de Atendimento - Centro

29 MAR 2011

006

19

Assinatura

1º Traslado

Todos os impostos, taxas e contribuições, que incidam sobre o imóvel objeto do presente contrato, serão suportados, a partir da data da proposta de compra e venda que antecedeu ao presente instrumento, exclusivamente pelos **COMPRADORES**, mesmo que lançados ou cobrados em nome da **VENDEDORA** ou de terceiros, exceto a taxa de contribuição à **ASSOCIAÇÃO JARDINS VALÊNCIA**, a qual será suportada pelos **COMPRADORES** na data estabelecida abaixo. Os **COMPRADORES** desde já ficam cientes que o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana incidente sobre o imóvel objeto deste instrumento será de sua responsabilidade a partir da data da proposta de compra e venda.

a) – O empreendimento será executado em uma única etapa, devendo a sua entrega ocorrer até o último dia do mês de MARÇO/2011.

b) – As contribuições à **ASSOCIAÇÃO JARDINS VALÊNCIA** deverão ser pagas pelos **PROPRIETÁRIOS/COMPRADORES** a partir da data de entrega do empreendimento, da forma que, se a data de entrega prevista na alínea acima for antecipada ou atrasada, a data, a partir da qual as contribuições serão devidas, se antecipará ou atrasará na mesma proporção.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Fica estipulado como prazo de tolerância de atraso para entrega do empreendimento o período de 6 (seis) meses, contados a partir da data pactuada acima (**MARÇO/2011**). Caso o atraso supere este prazo de tolerância, obriga-se a **VENDEDORA** a pagar aos **COMPRADORES** a multa contratual de 1% (um por cento) sobre o valor pago, por mês atrasado.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Não serão considerados, porém, no que tange à contagem do prazo de atraso objetivando o pagamento da multa acima prevista, os atrasos ocasionados por motivo de força maior devidamente comprovados ou notórios, arrolando-se entre eles de forma meramente exemplificativa:

- I – greves parciais ou gerais de indústria da construção civil ou outros setores industriais ou comerciais que possam afetar direta ou indiretamente a execução da obra;
- II – suspensão ou falta de transportes;
- III – falta de materiais na praça;
- IV – chuvas prolongadas que impeçam ou dificultem etapas importantes da obra;
- V – demora nas execuções dos serviços públicos que são próprios das empresas concessionárias;
- VI – falta ou racionamento de água, energia elétrica ou combustível;
- VII – guerras, revoluções, epidemias ou quaisquer calamidades públicas que impeçam ou reduzam o ritmo da obra;
- VIII – embargo da obra por terceiros ou pelos poderes públicos;
- IX – exigências dos poderes públicos decorrentes de legislação superveniente, etc. e em especial no caso do(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** deixar(em) de cumprir, nas épocas próprias, quaisquer obrigações assumidas no presente contrato.

CLÁUSULA SÉTIMA - MEMORIAL DESCRITIVO E EXECUÇÃO DE OBRAS

1. LOTES: Os lotes serão entregues demarcados.

2. MARCOS: Os lotes serão demarcados com marcos. Tais demarcações somente serão executadas pela Empreendedora quando do término das obras de urbanização, de forma que, na ocasião de entrega aos adquirentes, os mesmos deverão constatar a exatidão da demarcação realizada.

IMPORTANTE: Tendo em vista que os marcos utilizados estarão expostos a situações (rodas de veículos, escavações próximas, etc.) que eventualmente, poderão provocar seu deslocamento físico, ocorrências





CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



LIVRO 3829-N

FOLHA 133



1º Traslado

estas impossíveis de serem fiscalizadas, necessário se faz que os adquirentes realizem conferência quando da utilização definitiva do imóvel, evitando transtornos futuros que poderão daí advir.

3. TERRAPLENAGEM: Os serviços de terraplenagem serão executados de maneira a compensar cortes e aterros. Desta forma, o produto final, ou seja, o lote, poderá ter no subsolo cortes, aterros e, ainda, terrenos naturais de diversos tipos geológicos. Assim sendo, cada lote tem conformação, características e especificações próprias que, por ocasião da sua utilização para construção, deverá o adquirente analisar, fazendo sondagens para compatibilizar o projeto estrutural, o disciplinamento das águas e todas as demais medidas pertinentes, de forma a evitar prejuízos às construções em seu imóvel ou em imóveis de terceiros.

4. PAVIMENTAÇÃO: Será executada pavimentação interna com asfalto tipo CBUQ, conforme projeto e de acordo com o tráfego previsto.

5. SARJETAS: As laterais da pista de rolamento serão entregues com sarjetas, para o escoamento das águas pluviais.

6. GALERIAS DE ÁGUAS PLUVIAIS: O empreendimento será dotado de galerias de águas pluviais, devidamente calculadas em função das áreas das bacias de contribuição, conforme os projetos aprovados. A coleta se dará por meio de bocas-de-lobo em número, tipos e dimensões previstas nos projetos aprovados.

7. ÁGUA E ESGOTOS: A Empreendedora executará a rede coletora de esgotos conforme projetos aprovados, a qual será interligada na rede da Saneago. Executará, ainda, a rede de água, em bitolas variadas, conforme projetos aprovados, interligando-a diretamente ao sistema da SANEAGO. As redes de água e esgoto do residencial poderão ser "doadas" à SANEAGO. Caso tal doação não se concretize, a manutenção dos sistemas ficará a cargo da administração do residencial. Ficará a cargo do comprador interligar sua edificação às redes.

8. ENERGIA: A rede de distribuição de energia elétrica no residencial será executada pela Empreendedora, do tipo subterrânea, sendo interligada ao sistema da CELG (Companhia Energética de Goiás), a qual fornecerá a energia elétrica a ser consumida. O sistema executado pela empreendedora será "doadado" à CELG. Caso esta doação não se concretize, a manutenção do sistema ficará a cargo da administração do residencial. O comprador deverá interligar sua edificação à rede de energia elétrica.

9. AJARDINAMENTO E ARBORIZAÇÃO: Todas as praças serão urbanizadas com árvores, arbustos e/ou forrações (espécies de pequeno porte), priorizando o plantio de espécies nativas ou adaptadas à região. As quadras dos lotes terão em sua área plantio de grama. O paisagismo em geral será entregue ainda em formação.

10. FECHAMENTO DO PERÍMETRO: Todo o perímetro será fechado por muro de alvenaria, em bloco de concreto, por gradil metálico ou alambrado. Ao longo de todo o perímetro será implantada cerca elétrica sobre o muro, o gradil metálico ou o alambrado, sinalizada e seguindo todas as normas e leis vigentes para este tipo de construção.

11. COMPLEXO DE PORTARIA: A Portaria do Condomínio Jardins Valência, situada à Av. Diógenes Dolival Sampaio, s/n, nesta capital, é constituída por: Bloco de Administração, Guarita Principal, Bloco de Serviço e Guarita de Serviço. O complexo da portaria será executado conforme o projeto aprovado pela prefeitura.



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO 3829-N

FOLHA 134

PROCOLO 00209001



1º Traslado

12. AREAS DE ESPORTES / LAZER:

- 03 (três) Quadras de Tênis, construídas em saibro, cercadas por alambrados e iluminadas;
- 01 (uma) Quadra Poliesportiva, com piso em concreto polido, pintada, cercada por alambrados e iluminada;
- 02 (dois) Campos de Futebol Society, gramados, cercados por alambrados e iluminados;
- 02 (duas) Quadras de Peteca, com piso em concreto polido, pintadas e iluminadas;
- 01 (uma) Brinquedoteca, destinada ao uso infantil, será entregue com equipamentos para este fim;
- 01 (uma) Sala de Ginástica (Fitness), contendo 06 (seis) equipamentos;
- 01 (uma) Piscina Esportiva, para a prática de atividades esportivas;
- 01 (uma) Pista de Cooper, com aproximadamente 2.500m (dois mil e quinhentos metros) de extensão, executada em concreto;
- 02 (duas) Estações de Ginástica, executadas de forma integrante à Pista de Cooper;
- 04 (quatro) Parques Infantis, dotados de equipamentos (brinquedos) e executados em piso de areia;
- Ruas de Lazer, executadas conforme projeto aprovado junto à Prefeitura Municipal de Goiânia e dotadas de bancos, iluminação e paisagismo em formação.

13. SEGURANÇA: O empreendimento será equipado com um veículo Standard 1000cc (Gol ou Uno) e duas motos 125cc, para servirem ao serviço de segurança móvel, sendo que estes veículos serão fornecidos pela Empreendedora à Associação quando da conclusão do empreendimento.

O pedido e o prazo de ligação individual dos serviços públicos ou concessionários de serviços públicos obedecerá às normas das respectivas concessionárias ou empresas responsáveis, correndo todas as despesas de ligações por conta exclusiva dos adquirentes/proprietários que deverão solicitar tais providências diretamente às concessionárias e/ou permissionárias.

CLÁUSULA OITAVA - DA "ASSOCIAÇÃO JARDINS VALÊNCIA"

No interesse dos moradores do Loteamento Fechado **JARDINS VALÊNCIA**, em virtude das peculiares características do empreendimento, nos termos da Lei, constituiu-se uma associação sob a denominação "**ASSOCIAÇÃO JARDINS VALÊNCIA**", a qual tem, dentre outras, mediante o recebimento, a seu favor, da outorga de concessão da Prefeitura Municipal de Goiânia-GO do direito real de uso das vias de circulação, das Áreas Públicas Municipais internas e equipamentos públicos internos integrantes do citado empreendimento, a finalidade de conservar e fazer a manutenção destes bens públicos, cabendo-lhe, ainda, representar os seus associados perante os poderes públicos, bem como preservar as características





CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



LIVRO 3829-N

FOLHA 135

00209001



SECRETARIA PROTOCOLO Loja de Atendimento - Centro

29 MAR 2011

009

22

Assinatura

1º Traslado

urbanísticas do empreendimento de acordo com as restrições urbanísticas e condições especiais de uso do Loteamento Fechado **JARDINS VALÊNCIA**.

O Estatuto da "**ASSOCIAÇÃO JARDINS VALÊNCIA**" encontra-se devidamente registrado junto ao 1º Tabelionato de Protesto e Registro de Pessoas Jurídicas, Títulos e Documentos de Goiânia sob o nº 621.913, razão pela qual goza, conforme a legislação pertinente, de efeito "*erga omnes*", não podendo ser alegado por pessoa alguma desconhecimento de seus termos e disposições.

Ademais, os **COMPRADORES** declaram expressamente terem recebido o mesmo da **VENDEDORA** quando da assinatura da Proposta de Compra e Venda que antecedeu o presente instrumento, obrigando-se a atender as disposições desse estatuto.

Por fim, tendo sido registrado anteriormente à assinatura do presente instrumento, o estatuto da "**ASSOCIAÇÃO JARDINS VALÊNCIA**" poderá sofrer, de tempos em tempos, alterações, modificações e re-adequações necessárias, de forma que, tais alterações serão consideradas sempre ratificadas por aqueles que assinem o presente instrumento.

CLÁUSULA NONA - DO REGULAMENTO DAS RESTRIÇÕES QUANTO AO USO E GOZO DOS IMÓVEIS QUE COMPÕEM O JARDINS VALÊNCIA

Declara a **VENDEDORA** que o Loteamento Fechado **JARDINS VALÊNCIA** foi empreendido nos moldes e utilizando-se da filosofia e conceito empregados nos residenciais horizontais **JARDINS** pelas empresas do **Grupo FGR**, sendo a utilização da marca designativa **JARDINS** uma concessão do **Grupo FGR** à **associação JARDINS VALÊNCIA** e aos associados. Que em função disto, e tendo em vista o interesse da **FGR** em proporcionar o melhor e mais alto padrão ao Loteamento Fechado **JARDINS VALÊNCIA** e a melhor qualidade de vida a todos os moradores, tem-se como condição essencial do presente instrumento a observância, pelos **COMPRADORES** e/ou seus sucessores, das disposições contidas no Regimento Interno da **ASSOCIAÇÃO JARDINS VALÊNCIA**, especialmente aquelas relativas às Restrições Urbanísticas aplicáveis a todos os lotes e imóveis integrantes do Loteamento Fechado **JARDINS VALÊNCIA**. Que o Regimento Interno foi aprovado em Assembléia Geral Extraordinária (AGE) da **ASSOCIAÇÃO JARDINS VALÊNCIA**, estando o mesmo devidamente registrado junto ao 1º Tabelionato de Protesto e Registro de Pessoas Jurídicas, Títulos e Documentos da cidade de Goiânia, Estado de Goiás. E que, como disposto na legislação pátria, seus efeitos após o respectivo registro, tem caráter "*erga omnes*", ou seja, alcança a todos indistintamente, não podendo assim ser alegado o desconhecimento de seu teor, pelo que os **COMPRADORES** declaram expressamente tê-lo recebido da **VENDEDORA**, em data anterior à lavratura da presente escritura.

CLÁUSULA DÉCIMA - DAS ALTERAÇÕES

Os **COMPRADORES** autoriza expressamente a **VENDEDORA** a proceder a quaisquer alterações que por motivo de ordem técnica se impuserem ao imóvel objeto da presente e nos demais imóveis integrantes do Loteamento, inclusive no que se refere a restrições, dimensão e traçado dos lotes, áreas comuns ou vias de circulação, respectivas medidas perimétricas e da superfície, promovendo, se necessário, as alterações cabíveis no Cartório de Registro de Imóveis competente, independentemente da anuência, concordância ou interveniência deles **COMPRADORES**, cuja anuência somente será exigida quando relacionada diretamente com o imóvel objeto deste contrato. Fica a **VENDEDORA**, investida de plenos poderes para submeter todo o Loteamento, ou parte dele, à orientação pertinente a loteamento de tipo fechado, com as correlatas responsabilidades.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DO MANDATO



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



LIVRO 3829-N

FOLHA 137

00209001

011



1º Traslado

Gerencia da Divida Ativa e de Apoio a Execucao Fiscal

CERTIDAO DE DEBITO INSCRITO EM DIVIDA ATIVA - NEGATIVA

NR. CERTIDÃO: Nº 4548913

IDENTIFICAÇÃO:

NOME: CNPJ:

F G R URBANISMO S/A 02.171.304/0001-47

DESPACHO (Certidao valida para a matriz e suas filiais):

NAO CONSTA DEBITO

* * * * *

FUNDAMENTO LEGAL: Esta certidao e expedida nos termos do Paragrafo 2 do artigo 1, combinado com a alinea 'b' do inciso II do artigo 2, ambos da IN nr. 405/1999-GSF, de 16 de dezembro de 1999, alterada pela IN nr. 828/2006-GSF, de 13 de novembro de 2006 e constitui documento habil para comprovar a regularidade fiscal perante a Fazenda Publica Estadual, nos termos do inciso III do artigo 29 da Lei nr.8.666 de 21 de junho de 1993.

SEGURANÇA:

Certidao VALIDA POR 30 DIAS.

A autenticidade pode ser verificada pelo TELEFONE 0800-62-0707 ou pela INTERNET, no endereço: <http://www.sefaz.go.gov.br>.

Fica ressalvado o direito de a Fazenda Publica Estadual inscrever na divida ativa e COBRAR EVENTUAIS DEBITOS QUE VIEREM A SER APURADOS.

VALIDADOR: 5.555.469.871.365 EMITIDA VIA INTERNET

SGTI-SEFAZ LOCAL E DATA: GOIANIA, 18 FEVEREIRO DE 2010 HORA: 13:57:45:6"

V) "MINISTÉRIO DA FAZENDA

Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

Secretaria da Receita Federal do Brasil

CERTIDÃO CONJUNTA NEGATIVA

DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO

Nome: FGR URBANISMO S/A

CNPJ: 02.171.304/0001-47

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências em seu nome relativas a tributos administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Esta certidão, emitida em nome da matriz e válida para todas as suas filiais, refere-se exclusivamente à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN, não abrangendo as contribuições previdenciárias e as contribuições devidas, por lei, a terceiros, inclusive as inscritas em Dívida Ativa do Instituto Nacional do Seguro Social (INSS), objeto de certidão específica. A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://www.receita.fazenda.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.fazenda.gov.br>>.



Handwritten signatures and stamps at the bottom of the document.



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



LIVRO 3829-N

FOLHA 138

PROTOCOLO 00209001



1º Traslado

Certidão emitida com base na Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 3, de 02/05/2007. Emitida às 11:01:03 do dia 19/10/2009 <hora e data de Brasília>.

Válida até 17/04/2010.

Código de controle da certidão: **8CA5.C994.6153.CB92**

Certidão emitida gratuitamente.

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento."

VI) "MINISTÉRIO DA FAZENDA

Secretaria da Receita Federal do Brasil

CERTIDÃO NEGATIVA

DE DÉBITOS RELATIVOS ÀS CONTRIBUIÇÕES PREVIDENCIÁRIAS E ÀS DE TERCEIROS

Nº **696082009-08001010**

Nome: **FGR URBANISMO S/A**

CNPJ: **02.171.304/0001-47**

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências em seu nome relativas a contribuições administradas pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa do Instituto Nacional do Seguro Social (INSS).

Esta certidão, emitida em nome da matriz é válida para todas as suas filiais, refere-se exclusivamente às contribuições previdenciárias e às contribuições devidas, por lei, a terceiros, inclusive às inscritas em Dívida Ativa do INSS, não abrangendo os demais tributos administrados pela RFB e as inscrições em Dívida Ativa da União, administrada pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), objeto de Certidão Conjunta PGFN/RFB.

Esta certidão tem as finalidades previstas no art. 47 da Lei nº 8.212, de 24 de Julho de 1991, e alterações, exceto para:

- averbação de obra de construção civil no Registro de Imóveis;
- redução de capital social, transferência de controle de cotas de sociedade limitada e cisão parcial ou transformação de entidade ou de sociedade empresária ou simples;
- baixa de firma individual ou de empresário, conforme definido pelo art.931 da Lei nº 10.406, de 10 de Janeiro de 2002 - Código Civil, extinção de entidade ou sociedade empresária ou simples, inclusive a decorrente de cisão total, fusão ou incorporação.

A aceitação desta certidão está condicionada à finalidade para a qual foi emitida e à verificação de sua autenticidade na Internet, no endereço <<http://www.receita.fazenda.gov.br>>.

Certidão emitida com base na Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 3, de 02/05/2007.

Emitida em 29/09/2009.

Válida até 28/03/2010.

Certidão emitida gratuitamente.

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

VII) Certifico que o imóvel está cadastrado na Prefeitura sob a inscrição número 225.033.0634.000-5, exercício de 2010, tendo o valor fiscal de **R\$ 37.079,48** (trinta e sete mil e setenta e nove reais e quarenta e oito centavos), servindo de base para cálculos dos emolumentos e taxa judiciária, ficando, no entanto, desprezada a base fiscal acima caso o preço atribuído pelas partes forem superiores àquele, prevalecendo, neste caso, este último para fins do artigo nº 63, 3ª Nota, da Lei 14.376 de 27/12/02.

VIII) Os compradores se responsabilizam pelo pagamento do ITU a partir de 23 de agosto de 2009.



Handwritten signatures and initials.

CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



LIVRO 3829-N

FOLHA 139

Colégio
Notarial
do Brasil
Conselho Federal

SECRETARIA DE
Loja de Atendimento - Centro

00209001

29 MAR 2011

013

26

Assinatura

1º Traslado

Declaro, sob pena de responsabilidade, que será emitida a Declaração Sobre Operação Imobiliária (DOI), no prazo legal, de que trata a Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal nº 473 de 23/11/2004.

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

E por se acharem assim justos e contratados, pediram-me que lhes reduzisse a escrito a sua vontade aqui manifesta, na forma desta escritura, o qual após lida por mim e pelas partes, foi aceita em todos os seus termos. As assinaturas de outorgante e dos outorgados, a seu pedido foram colhidas em diligência. Eu, Escrevente, a escrevi, dou fé e assino. Custas: R\$ 1.066,50; Taxa Judiciária: R\$ 46,05, paga conforme guia de recolhimento expedida pelo Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, emitida via rede mundial de computadores (internet), na data seguinte a lavratura deste ato.

FGR URBANISMO S/A
ADONIRAM GOMES MAGALHAES
Procurador

FGR URBANISMO S/A
JOÃO VICTOR SILVA ARAUJO
Procurador

LUSANE AGROPECUÁRIA LTDA
JOSÉ CARLOS SAMPAIO DE CAMPOS MEIRELLES
Procurador



LEANDRO MARCELINO DE SOUZA
Outorgado e Procurador

CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



LIVRO 3829-N
FOLHA 140
PROTOCOLO 00209001



1º Traslado

Nilva de Castro Rodrigues
Escrevente



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª CIRCUNSCRIÇÃO - GOIÂNIA-GO

Protocolo - 166784, Livro 1-C, Folhas 007
Livro 2

Matrícula: 71429, Av-2eR-3, Compra e Venda
Emol. / Tax Judicaria R\$ 665,85
Goiânia 26 de maio de 2010

O Oficial *[Signature]*

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª CIRCUNSCRIÇÃO
Of. *[Signature]* **aluga V. Montenegro**
Oficial Substituto

Rua 07, nº 195 - Centro - Goiânia - GO. Fone: 3094-1506 / 3095-1303 / 3228-2619



3º Registre Tabelionato
Rua 7, nº 369
Fone: 3225-1847

10 MAR 2011

AUTENTICAÇÃO
Confere com o Original

ESTADO DE GOIÁS Poder Judiciário
Selo de Autenticidade
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
AUTENTICAÇÃO
0894B768146