



CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



LIVRO 2172-N

FOLHA 078

PROCOLO 124636

11 001

10 SET 2012

[Handwritten signature]

Mont. 55.007

C E R T I D ã O

ÍNDIO DO BRASIL ARTIAGA LIMA, Titular do 4º Tabelionato de Notas da comarca de Goiânia, Estado de Goiás, **CERTIFICA** a requerimento verbal de parte interessada que, revendo os livros próprios para lavratura de atos neste Tabelionato, dentre eles, no de número **2172-N**, às Fls. **078** (setenta e oito), encontrou o instrumento de seguinte teor:

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA

que fazem

FLAMBOYANT URBANISMO LTDA

e

CARLOS ROBERTO FAVARO

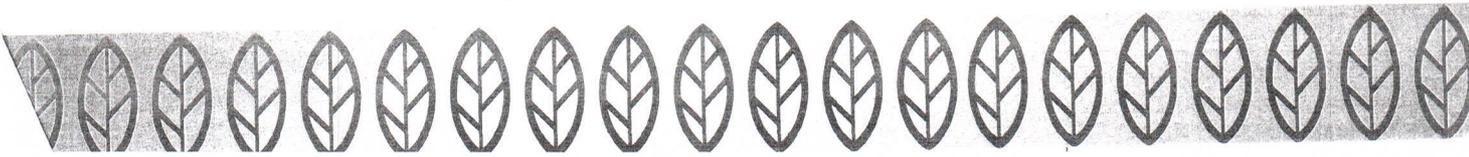
na declarada forma abaixo:

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO
Bel. Wandenmark de Fátima V. Montenegro
Oficial - Substituto
Rua 07, nº 195 - Centro - Goiânia - GO - Fones: 225-2519 / 225-1586

Que aos vinte dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e quatro (**20/02/2004**), em Goiânia, Capital do Estado de Goiás, República Federativa do Brasil, neste QUARTO TABELIONATO DE NOTAS - **CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA**, instalado à Rua 4, número 515, loja 02, Parthenon Center, lavro esta escritura em que perante mim, **LUCIANA MARQUES SANTA BÁRBARA**, brasileira, casada, notária, portadora da Cédula de Identidade número 1.764.504-2ª via-SSP/GO e do CPF/MF número 529.487.731-72 residente e domiciliada nesta Capital, escrevente, compareceram: Como vendedora, a pessoa jurídica de direito, sob a razão social de **FLAMBOYANT URBANISMO LTDA**, com sede à Av. Jamel Cecílio, n.º 3300, sala T-20, Jardim Goiás, nesta capital, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) sob o número 04.038.421/0001-62, neste ato representada por **LOURIVAL LOUZA JUNIOR**, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade n.º 1.133.600-SSP-GO e inscrito no C.P.F./M.F. sob o n.º 044.504.691-00, residente e domiciliado na Rua 52, n.º 2.805, apto. 1701, Jardim Goiás, nesta Capital, nos termos da segunda alteração do contrato de constituição da sociedade, outorgada no dia 22 de março deste ano, registrada na Junta Comercial do Estado de Goiás - JUCEG, sob o número 52010330879, no dia 17 de abril de 2.001, cuja cópia ficará arquivada neste Tabelionato; como comprador, **CARLOS ROBERTO FAVARO**, brasileiro, juiz de direito, portador da Cédula de Identidade n.º 130.980 e do CPF/MF n.º 044.689.021-91, residente e domiciliado na Rua C-259 N.35, Nova Suíça, na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, casado com **ELIANE FERREIRA FÁVARO** sob o regime de comunhão parcial de bens. E, ainda na qualidade de **ANUENTE, FUNDO ALPHAVILLE DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, constituído na forma da lei 8668, de 25/6/93, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) sob o número 01.785.852/0001-02, registrado junto à Comissão de Valores Mobiliários, conforme processo n.º SEP/GER/RFI-97/038, com sede à Rua Boa Vista, n.º 185, 4º andar, Barueri, São Paulo, neste ato representada pelo **RIO BRAVO INVESTIMENTOS S/A DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 1485, 11º andar, parte, Torre Norte, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 72.600.026/0001-81, aqui representados por seu Diretor-Presidente **LUIS CLAUDIO GARCIA DE SOUZA**, brasileiro, casado,

3º Tabelionato de Notas
Goiânia - Goiás
05 SET. 2012
AUTENTICAÇÃO
Confere com o original
ESTADO DE GOIÁS
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Autenticidade
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
AUTENTICAÇÃO
03060356919

Rua 4 nº515 Parthenon Center Goiânia-GO CEP 74.026-900 Fones: (62) 3096.9999 / 3096.9900 Fax: (62)225.1603
e-mail:cartorio@cartorioindioartiaga.com.br www.cartorioindioartiaga.com.br





CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



LIVRO 2172-N

FOLHA 079

PROCOLO 124636

002

engenheiro, portador da cédula de identidade RG 17.470.433-SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 316.230.187-49, e por seu Diretor, JORGE CARLOS NUNEZ, argentino, casado, contador, portador da cédula de identidade RNE V154419-S SE/DPMF/DPF, válido até 14/10/2007, inscrito no CPF/MF sob o nº 212.805.468-08, ambos com endereço comercial na cidade de São Paulo-SP, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1485, 11º andar, parte, Torre Norte, eleitos que foram em Assembléia Geral Extradordinária realizada em 11/11/2002, registrada sob o nº 32.846/03-4, em sessão de 19/2/2003, na referida Junta Comercial do Estado de São Paulo, que por sua vez se fazem representar por seus bastantes procuradores **ROGÉLIO NIEDERAUER GARCIA**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade nº 16.333.482-SSP-SP e inscrito no C.P.F./M.F. sob o nº 267.677.038-18, residente e domiciliado na Rua C-257, nº 40, apto. 501, Setor Nova Suíça, nesta Capital e **ANDRE MACEDO DE PAIVA**, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade nº 358.657-SSP-GO e inscrito no C.P.F./M.F. sob o nº 084.056.971-87, residente e domiciliado nesta Capital, conforme mandato de procuração e substabelecimento de procuração lavrado no Décimo Sétimo Tabelionato de Notas de São Paulo-SP, no livro 3250, às folhas 281 aos 10/04/2003 e no livro 3266, às folhas 133, aos 27/06/2003, que ficará cópia arquivada nestas notas. Reconheço a identidade dos presentes e a capacidade dos mesmos para este ato. Então a vendedora me declara:

PRIMEIRO - DO EMPREENDIMENTO

Que é senhora e legítima possuidora do Loteamento (reloteamento) denominado **ALPHAVILLE FLAMBOYANT**, na área de terras com 3.049.146,12 metros quadrados ou 100%, devidamente aprovado pelo DECRETO n.º 2329, de 18 de dezembro de 2.000. O loteamento é composto de: Área do terreno = 3.049.146,12 metros quadrados ou 100%; ZPA I - Zona de Proteção Ambiental I - Área Non Aedificandi, com superfície de 470.509,56 metros quadrados ou 24.285%. Área Parcelar = 2.308.636,56 metros quadrados ou 75.715%. Com **1110** lotes Residenciais, com a superfície de 957.385,32 metros quadrados equivalente a 41.469%; **108** lotes Comerciais, com a superfície de 84.227,36 metros quadrados equivalente a 3.648%; **06** lotes Portarias, com a superfície de 4.829,40 metros quadrados equivalente a 0.209%; **03** áreas de Reserva do Proprietário, com a superfície de 169.579,68 metros quadrados equivalente a 7.346%. **ÁREAS PÚBLICAS MUNICIPAIS - 54 ÁREAS** com destinação a Lazer e Recreação (Áreas Verdes), com a superfície de 410.198,65 metros quadrados a 17.768%; **02** Áreas com a destinação de Áreas de Uso Institucional, com a superfície de 35.910,57 metros quadrados equivalente a 1.555%; Vias, Estacionamentos e Canalização de Tráfego, com a superfície de 646.505,58 metros quadrados equivalente a 28.003%. Que o Loteamento (Reloteamento) foi feito de acordo com a lei 6.766 de 19 de dezembro de 1.979. devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição local, **matriculado sob o número 48.603 de ordem.**

SEGUNDO - DO OBJETO

Que é senhora e legítima possuidora do imóvel a seguir descrito e caracterizado: **lote 02, quadra AD-1, Rua Tebe**, no loteamento (reloteamento) denominado **"ALPHAVILLE FLAMBOYANT"**, nesta Capital, com a área de 800,00 metros quadrados, medindo 20,00 metros de frente; 20,00 metros de fundo, dividindo com o lote 16; 40,00 metros pelo lado direito, dividindo com o lote 03; 40,00 metros pelo lado esquerdo, dividindo com o lote 01, devidamente registrado no **Cartório de Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição local, matriculado sob o número 48.603 de ordem.**

TERCEIRO - DA COMPRA E VENDA

Rua 4 nº515 Parthenon Center Goiânia-GO CEP 74.026-900 Fones: (62) 3096.9999 / 3096.9900 Fax: (62)225.1603
e-mail:cartorio@cartorioindioartiaga.com.br www.cartorioindioartiaga.com.br





CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



Cartório
Índio
Artiaga

LIVRO 2172-N
 FOLHA 080
 PROTOCOLO 124636
 13 10 Set 2012
 003

Pelo presente instrumento e regular forma de direito, a **VENDEDORA** vende ao **COMPRADOR** o imóvel descrito e caracterizado na cláusula anterior, pelo preço e nas condições adiante enunciadas, no prazo e forma mencionados, declarando aquela, expressamente, que este se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, que possam impossibilitar ou mesmo comprometer a transação feita entre as partes e da qual se tratará adiante, e, sob responsabilidade civil e criminal, que desconhece a existência de ações reais e pessoais reipersecutórias ou de outros ônus reais sobre eles incidentes. Por força deste contrato, a **VENDEDORA**, cede e transfere ao **COMPRADOR**, sem reserva alguma, todo o domínio, posse, direitos e ações que até o presente momento exercia sobre o objeto vendido para que este dele use, goze observando as condições especiais e Regulamentos existentes envolvendo o loteamento **ALPHAVILLE FLAMBOYANT**, e livremente disponha, como proprietário exclusivo que passa a ser doravante, obrigando-se assim, ele **COMPRADOR**, por si e seus sucessores, a fazer a presente **ESCRITURA**, em todos os seus expressos termos sempre boa, firme e valiosa, respondendo a **VENDEDORA** pela evicção legal, pessoalmente, conforme preceitua o Inciso II do Artigo 14 da Lei 8.668, de 25/06/1993. Que a vendedora se obriga pela transferência do domínio do imóvel descrito neste instrumento ao comprador a efetivar-se com o Registro desta escritura (Artigo 1.245 da Lei 10.406, Código Civil Brasileiro).

QUARTO – DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

Pela presente **ESCRITURA** e regular forma de direito e em razão do cumprimento das obrigações contratadas anteriormente, conforme compromisso de venda e compra abaixo mencionado, a **VENDEDORA** vende ao **COMPRADOR** como de fato e efetivamente tem, o **LOTE DE TERRENO** descrito e caracterizado na cláusula acima, pelo preço de **R\$ 97.523,84** (noventa e sete mil e quinhentos e vinte e três reais e oitenta e quatro centavos), que a **VENDEDORA** confessa haver anteriormente recebido do **COMPRADOR**, em moeda corrente nacional, da qual lhe dá plena, geral e irrevogável quitação de paga e satisfeita, para nada mais reclamar a qualquer título, a partir desta data.

QUINTO - DA ENTREGA E RESPONSABILIDADES

A posse do lote ora vendido é transmitida à **PARTE COMPRADORA** neste ato, podendo a **PARTE COMPRADORA** introduzir benfeitorias e acessões no imóvel, respeitadas as restrições legais e contratuais. Todos os tributos e qualquer outro encargo, seja de que natureza for, que incidam sobre o aludido lote são da responsabilidade da **PARTE COMPRADORA**, mesmo que lançados em nome da **PARTE VENDEDORA**, do **ANUENTE** ou de terceiros.

O **COMPRADOR** declara-se ciente, no que se refere ao Loteamento, das Restrições urbanísticas estabelecidas, constantes do Regulamento das Restrições abaixo transcrita, e, no que se refere à Área de Lazer, do respectivo regulamento, comprometendo-se, por si e sucessores, a respeitá-los sem restrições de qualquer natureza.

Ao presente contrato aplicam-se as seguintes condições especiais:

- 1 – O **COMPRADOR** obriga-se, como condição do negócio, a respeitar as Restrições impostas ao imóvel objeto deste contrato e à Área de Lazer, cujos Regulamentos encontram-se em anexo.
- 2 – Fica estabelecido que a implantação física do Loteamento onde se situa o Lote objeto do presente é de responsabilidade do **ANUENTE**.
- 3 – Fazem parte integrante desta escritura as exigências estabelecidas no compromisso de compra e venda

3º Tabelionato de Notas
 Goiânia - Goiás
 05 SET. 2012
AUTENTICAÇÃO
 Confere com o original.





CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



LIVRO

2172-N

FOLHA 081

PROTOCOLO 124636

14
10 SET 2012

004

firmado entre as partes em 12/03/2001, os seguintes anexos declarando o **COMPRADOR** que com eles está de acordo:

- A) - Regulamento das Restrições sobre o lote ;
- B) - Estatuto Social da Sociedade Alphaville Flamboyant Residencial e Ata de Reunião do Conselho Deliberativo fixando os valores dos serviços a serem prestados aos associados;
- C) - Memorial Descritivo das obras relativas ao Loteamento;
- D) - Regulamento da Área de Lazer;
- E) - Estatuto Social do Alphaville Flamboyant Clube;
- F) - Memorial Descritivo da Área de Lazer ;
- G) - Planta do Loteamento da qual consta a localização do Lote e a área onde se situa a Área de Lazer;
- H) - Planta do Lote.
- I) - Convênio entre o ALPHAVILLE FLAMBOYANT CLUBE e a SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL.

7 - Esclarece-se que a ALPHAVILLE URBANISMO S.A. autorizou a utilização do nome ALPHAVILLE para este loteamento. No entanto, o mesmo não poderá ser utilizado para finalidade diversa.

5 - A Área de Lazer foi dada em caução à Prefeitura Municipal de Goiânia em garantia da execução das obras do Loteamento.

6 - O **COMPRADOR** declara concordar que, sem ônus, sejam instituídas servidões necessárias sobre o referido Loteamento e sobre a Área de Lazer, tais como: água, luz, força, esgoto, ou seja, os serviços a serem realizados pelas empresas concessionárias de serviços públicos. Desde já, nomeia e constitui a **VENDEDORA** e/ou o **ANUENTE** seus bastante procuradores para tais fins, ficando isentas da obrigação de prestar contas.

7. Para fiscalizar o cumprimento do Regulamento das Restrições de Uso impostas aos lotes residenciais unifamiliares do **LOTEAMENTO ALPHAVILLE FLAMBOYANT** e utilização da Área de Lazer, foi constituída a **SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL**, sendo entregue ao **COMPRADOR**, juntamente com o presente contrato, uma via do Estatuto Social da referida Sociedade. Como condição essencial do presente negócio, todos os adquirentes de lotes residenciais no **LOTEAMENTO ALPHAVILLE FLAMBOYANT** deverão arcar com todas as despesas de manutenção da Sociedade, independentemente de permanecerem ou não a ela associados.

8 - A **SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL** é promitente donatária de uma área situada no contexto do **LOTEAMENTO ALPHAVILLE FLAMBOYANT**, na qual fará implantar toda a estrutura e equipamentos de lazer, máxime para utilização, dos adquirentes de lotes na área residencial unifamiliar do **LOTEAMENTO ALPHAVILLE FLAMBOYANT**, sendo que a cada **COMPRADOR** de lote será atribuído um título Série "A" da referida Área de Lazer.

A **SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL** será a representante natural dos interesses do **COMPRADOR**, **PROMITENTE COMPRADOR** ou **CESSIONÁRIO** de lotes, ficando autorizada a firmar Contratos de Fornecimentos, Convênios, Acordos de Cooperação etc, relativos ao Loteamento **ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL** ou à Área de Lazer.

10 - O **COMPRADOR** declara-se ciente e de acordo que deverá providenciar, às próprias expensas, eventual sondagem do solo do Lote objeto do presente contrato, previamente à realização de qualquer edificação.

SEXTO - IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE

Por expressa convenção entre as partes, o contrato de venda e compra ora contratado o é em caráter irrevogável e irretroatável, não podendo qualquer dos contratantes alegar o direito de arrependimento.

Rua 4 nº515 Parthenon Center Goiânia-GO CEP 74.026-900 Fones: (62) 3096.9999 / 3096.9900 Fax: (62)225.1603
e-mail:cartorio@cartorioindioartiaga.com.br www.cartorioindioartiaga.com.br





CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



LIVRO 2172-N
FOLHA 102
PROTOCOLO 124636



VI) "Ministério da Fazenda
Secretaria da Receita Federal
Certidão Negativa de Débitos de Tributos e Contribuições Federais
Nome: **FLAMBOYANT URBANISMO LTDA**
CNPJ: **04.038.421/0001-62**

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar quaisquer débitos de responsabilidade do contribuinte acima que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam, até esta data, pendências em seu nome, relativas aos tributos e contribuições federais administrados pela Secretaria da Receita Federal.

Esta certidão refere-se exclusivamente à situação do contribuinte no âmbito desta Secretaria da Receita Federal, não constituindo, por conseguinte, prova de inexistência de débitos inscritos em Dívida Ativa da União, administrados pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional.

Certidão expedida com base na IN/SRF nº 93, de 23 de novembro de 2001.

Emitida às **14:39:11** do dia **02/10/2003** (hora e data de Brasília).

Válida até 02/04/2004.

Código de controle da certidão: **94AD.B176.6921.DCEC**

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada na página da Secretaria da Receita Federal na Internet, no endereço ".../CertAut/AutPJ.asp"

A certidão expedida em nome de pessoa jurídica abrange exclusivamente o estabelecimento identificado no CNPJ.

Certidão expedida gratuitamente.

Aprovado pela IN/SRF nº 93, de 23/11/2001."

VII) Certifico que o imóvel está cadastrado na Prefeitura sob a inscrição número 232.063.0366.000-8, exercício de 2004, tendo o valor fiscal de **R\$ 98.520,00** (noventa e oito mil e quinhentos e vinte reais), servindo de base para cálculos dos emolumentos e taxa judiciária, ficando, no entanto, desprezada a base fiscal acima caso o preço atribuído pelas partes for superior àquele, prevalecendo, neste caso, este último para fins do artigo nº 63, 3ª Nota, da Lei Estadual 14.376 de 27/12/2002.

Para reger as demandas oriundas do presente contrato, as partes elegem o Foro Central da Comarca de Goiânia, Estado de Goiás, preterindo qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou se torne, pagando a parte perdedora, ao patrono da vendedora, honorários advocatícios no montante que vier a ser arbitrado em Juízo, se em fase judicial.

Declaro, sob pena de responsabilidade, que será emitido no prazo legal a Declaração Sobre Operação Imobiliária, de que trata a Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal nº 056 de 31/05/2001.

Foram dispensadas as testemunhas de acordo com o que permite o artigo 215 e seu parágrafo 5º, da Lei 10.406, Código Civil Brasileiro.

E por se acharem assim justas e contratadas, as partes deste contrato aceitam-na em todos os seus termos. Eu, Luciana Marques Santa Bárbara, Escrevente, a escrevi e assino. (a.a.) **LOURIVAL LOUZA JUNIOR, ROGÉLIO NIEDERAUER GARCIA, ANDRE MACEDO DE PAIVA, CARLOS ROBERTO FAVARO**. É o que contém o referido ato, do qual bem e fielmente mandei extrair esta certidão, que conferi, subscrevo, dou fé e assino em público e raso. **NADA MAIS**.





CARTÓRIO ÍNDIO ARTIAGA

4º Tabelionato de Notas



LIVRO 2172-N
 FOLHA 103
 PROTOCOLO 124636

SECRETARIA DE FINANÇAS
 Loja de Atendimento - Centro
 36
 026

10 SET 2012
 Tilm

O referido é verdade e dou fé.
Goiânia, 15 de março de 2004

Em Testemunho ll da verdade

Luciana Marques Santa Bárbara
Escrevente

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª CIRCUNSCRIÇÃO
Goiânia - Goiás

Prenotado no Protocolo 1- Sob nº 132.614 pag. 877
 Registrado no Lº nº 02, fls. 01, sob nº R-1-
 Referente a Matrícula nº 55.007-
 Observações: Registro lote 02, Adq. AB-1,
Rua Tabac, Alphaville Flaubert,
Waldemar
 Goiânia, 08 de Novembro de 2004
 O Oficial [Assinatura]

Emolumentos R\$ 418,00
Taxa Judiciária R\$ 5,95

3º Tabelionato de Notas
Goiânia - Goiás

05 SET. 2012

AUTENTICAÇÃO
Confere com o original.

Micro-Adriano F. dos Santos
 Mariana F. de Almeida
 Pedro L. Leveira Neto
 Floriano Vaz Pinto



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª CIRCUNSCRIÇÃO
 Bel. Wandenmark de Pitaluga V. Montenegro
 Oficial - Substituto
 Rua 07, nº 195 - Centro - Goiânia - GO - Fones: 225-2519 / 225-1586

