

# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado de Goiás Comarca de Goiânia

## 3º TABELIONATO DE NOTAS

Rua T-53, QD.G-21, LT. 14, nº 55, Setor Marista - Telefone: (62) 3223-24

**PEDRO LUDOVICO TEIXEIRA NETO**

Tabelião



LIVRO: 0937 FOLHAS: 193 / 193 Prot: 010607 1º Traslado - Página



### Escritura Pública de Compra e Venda

Saibam quantos esta pública escritura virem que, aos nove dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e dez (09/02/2010), nesta cidade de Goiânia, Termo e Comarca de igual nome, Capital do Estado de Goiás, em cartório, perante mim, Ana Paula Araújo, Escrevente, compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber: de um lado, como outorgante vendedora, a razão social de **FLAMBOYANT URBANISMO LTDA.**, doravante denominada simplesmente **PARTE VENDEDORA**, com sede na Av. Jamel Cecílio, nº 3.300, sala T-20, Jardim Goiás, nesta Capital, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (CNPJ/MF) sob o nº 04.038.421/0001-62, neste ato representada pelo Sr. Lourival Louza Júnior, brasileiro, separado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG. nº 1.133.600-SSP-GO, inscrito no CPF/MF sob o nº 044.504.691-00, residente e domiciliado nesta Capital, nos termos da Cláusula 8ª de sua 6ª alteração e Consolidação do Contrato Social, registrada na Junta Comercial do Estado de Goiás – JUCEG, sob o número 52060987790, na sessão do dia 25 de setembro de 2006, da qual foi extraída uma cópia que já se encontra arquivada nesta serventia em pasta própria; e, de outro lado, como outorgado comprador, doravante denominado simplesmente **PARTE COMPRADORA**, o Sr. Fábio Levy Rocha, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da carteira de habilitação nº 02421504121 DETRAN/TO e RG. 32542-CREA/MG, inscrito no CPF/MF sob o nº 229.765.746-34, casado com a Sra. Maria de Lourdes Freitas Rocha pelo regime da comunhão universal de bens, conforme certidão de casamento apresentada, extraída do livro 31B, fls. 187, sob o nº 2.705, fornecida pelo Cartório do Registro Civil do município de Patrocínio, Estado de Minas Gerais, cuja cópia do traslado fica arquivada nesta serventia, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua S-3, número 75, bloco A, quadra S-15, lote 16/21, apartamento 901, Setor Bela Vista; as presentes pessoas reconhecidas como as próprias por mim, mediante os documentos pessoais exibidos, do que dou fé. Então, pela **PARTE VENDEDORA** me foi dito que por esta escritura e nos melhores termos de direito, vende a **PARTE COMPRADORA**, o seguinte imóvel: 01 (um) lote de terras para construção urbana designado por **LOTE Nº 09 (nove)**, da **QUADRA "B2"**, com área de 630,00 metros quadrados, medindo 18,00 metros de frente, confrontando com a Rua Iaciara; 18,00 metros de fundo, dividindo com o lote 04; 35,00 metros pelo lado direito, dividindo com o lote 10; 35,00 metros pelo lado esquerdo, dividindo com o lote 08, do loteamento denominado "**ALPHAVILLE FLAMBOYANT**", nesta Capital, devidamente aprovado pelo DECRETO nº 2329, de 18 de Dezembro de 2.000 devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição local, matriculado sob o nº R-2 da matrícula **48.603** de ordem. Sobre citado bem inexistem quaisquer ônus, encontrando-se ele assim absolutamente livre e desembaraçado de ônus ou gravames, conforme certidão negativa de ônus emitida pelo mesmo cartório aos 09 de fevereiro de 2010, que possam impossibilitar ou mesmo comprometer a transação feita entre as partes e da qual se tratará adiante. A **PARTE VENDEDORA** declara sob responsabilidade civil e criminal que não há contra a mesma nenhum feito ajuizado por ações reais ou pessoais que envolvam o imóvel objeto desta escritura, tudo nos termos do artigo 1º, parágrafo 3º, do Decreto nº 93.240, de 09 de setembro de 1.986. O imóvel destacado e objeto desta **ESCRITURA** encontra-se devidamente cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Goiânia sob o nº 232.045.0049.000-6, tendo-lhe sido atribuído o valor venal para o corrente exercício de R\$ 165.141,90. Que esta venda é feita pelo preço de **R\$ 174.600,00 (Cento e setenta e quatro mil e seiscentos e reais)**, que a **PARTE VENDEDORA** recebeu neste ato em moeda corrente nacional, contou e achou certo, pelo que dá à **PARTE COMPRADORA** a mais plena e geral quitação de pago e satisfeito. Pela presente escritura a



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado de Goiás Comarca de Goiânia

3º TABELIONATO DE NOTAS

Rua T-53, QD.G-21, LT. 14, nº 55, Setor Marista - Telefone: (62) 3222-1111

PEDRO LUDOVICO TEIXEIRA NETO

Tabelião



LIVRO: 0937 FOLHAS: 193 / 194 Prot: 010607 1º Traslado - Página 002



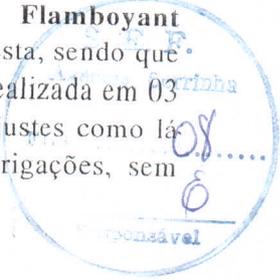
3º Tabelionato de Notas Goiânia - Goiás

20 DEZ. 2011

**AUTENTICAÇÃO**  
Confere com o original.

Folha nº

**PARTE VENDEDORA** transfere à **PARTE COMPRADORA** todo o direito, domínio, ação e posse que exercia sobre o imóvel ora vendido, o qual lhe fica pertencendo a partir desta data, por bem desta escritura e da Cláusula Constituti, obrigando-se, ainda, a fazer esta venda para sempre boa, firme e valiosa e a responder pela evicção de direito, se for chamado à autoria. As despesas de comercialização (comissão de corretagem) devidas em virtude da negociação do imóvel objeto da presente serão pagas diretamente pela **PARTE COMPRADORA** às empresas prestadoras de serviços de coordenação e intermediação de vendas dos imóveis integrantes do **LOTEAMENTO ALPHAVILLE FLAMBOYANT** e/ou aos corretores, mediante a apresentação do competente documento fiscal, ficando esclarecido que tais verbas não integram o valor do presente negócio, constituindo objeto de obrigação pessoal entre a **PARTE COMPRADORA** e as empresas prestadoras de serviços de coordenação e intermediação de vendas. Assim, havendo litígio envolvendo tais verbas, ficará ele (o litígio) circunscrito a **PARTE COMPRADORA** e as empresas e/ou corretores que atuaram na venda, excluindo-se dessa eventual relação obrigacional a **PARTE VENDEDORA**. A implantação do **LOTEAMENTO ALPHAVILLE FLAMBOYANT** já foi devidamente realizada. **DA ASSOCIAÇÃO** – 1. A **VENDEDORA** fez aprovar o Loteamento Parque Lozandes. No entanto, esse loteamento foi objeto de vários pedidos de reloteamentos parciais, devidamente aprovados, possuindo partes abrangendo lotes residenciais e parte abrangendo lotes empresariais. Com o **LOTEAMENTO ALPHAVILLE FLAMBOYANT – RESIDENCIAL ARAGUAIA** se encerra o reloteamento do Loteamento Parque Lozandes. Os lotes residenciais são os localizados nos Residenciais **CRUZEIRO DO SUL, GOIÁS E IPÊS**, aos quais se somam os do **RESIDENCIAL ARAGUAIA**, quando findas as obras de infra-estrutura deste, constantes do Memorial Descritivo das obras relativas ao Loteamento (Anexo D), todos eles sob a área de atuação da **Sociedade Alphaville Flamboyant Residencial**. 2. Para zelar pela manutenção de todos os residenciais acima mencionados, fiscalizar o cumprimento do Regulamento das Restrições construtivas e de uso dos lotes, além de outras atividades constantes no seu objeto social, foi criada uma Associação, sob a designação de **Sociedade Alphaville Flamboyant Residencial**, cuja área de atuação, abrangia as quadras onde se situam os retro referidos Residenciais **CRUZEIRO DO SUL, GOIÁS e IPÊS**, equipamentos e ruas adjacentes a tal área geográfica, além da **ÁREA DE LAZER**, esta sob a administração do **ALPHAVILLE FLAMBOYANT CLUBE**. 3. Nos termos do estatuto primitivo da **Sociedade Alphaville Flamboyant Residencial**, ficou previsto, nas quadras e lotes residenciais apontados pela **ALPHAVILLE URBANISMO S.A** ou pelo **FUNDO ALPHAVILLE DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** notificando o fato. Neste sentido, estendendo a área de atuação para o **RESIDENCIAL ARAGUAIA**, foi firmado entre a **SOCIEDADE**, o **CLUBE**, a **PROPRIETÁRIA**, o **FUNDO** e a **ALPHAVILLE URBANISMO** um Instrumento Particular de Extensão da Área de Atuação, detalhando a forma pela qual irá se efetivar (Anexo J-1) e seu aditivo (Anexo J-21). 4. Todos os adquirentes de lotes no **LOTEAMENTO ALPHAVILLE FLAMBOYANT – RESIDENCIAL ARAGUAIA**, tornando-se ou não Associados, ressalvadas as exceções previstas, destacando-se o lote denominado Área Comercial, que não se acha subordinado às restrições impostas pela **VENDEDORA**, deverão pagar taxa de manutenção, eventualmente taxas suplementares ou revisão das taxas fixadas, bem como outros valores, tais como aprovação de projetos, tudo conforme se acha refletido no Estatuto Social da **Sociedade Alphaville Flamboyant Residencial**, em fase de modificação, e ata do primeiro Conselho Deliberativo desta, sendo que os **ADQUIRENTES** estão cientes que tal reunião do Conselho Deliberativo foi realizada em 03 de janeiro de 2001 e que os valores fixados primitivamente estão sujeitos a reajustes como lá estabelecidos, tendo tido oportunidade de verificar a quanto montam tais obrigações, sem





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
Estado de Goiás - Comarca de Goiânia

3º TABELIONATO DE NOTAS

Rua T-53, QD.G-21, LT. 14, nº 55, Setor Marista - Telefone: (62)

PEDRO LUDOVICO TEIXEIRA N.º

Tabelião



3º Tabelionato de Notas Goiânia - Goiás	Pedro L. Teixeira Neto Flomiano Vaz Pinto
20 DEZ. 2011	
AUTENTICAÇÃO * Confere com o original. *	

LIVRO: 0937 FOLHAS: 193 / 195 Prot: 010607 1º Traslado - *Paraná 003*

prejuízo de revisões ou suplementações, que possa ocorrer, observados os Estatutos da **Sociedade Alphaville Flamboyant Residencial**. **4.1. Como condição essencial deste negócio, os ADQUIRENTES comprometem-se a pagar as taxas cobradas pela Sociedade Alphaville Flamboyant Residencial, tornando-se ou não Associado.** **5. A Sociedade Alphaville Flamboyant Residencial será a representante natural dos interesses dos ADQUIRENTES, PROMITENTES ADQUIRENTES ou CESSIONÁRIOS, de lotes no LOTEAMENTO ALPHAVILLE FLAMBOYANT, ficando autorizada a firmar Contratos de Fornecimentos, Convênios, Acordos de Cooperação etc, relativos ao LOTEAMENTO ALPHAVILLE FLAMBOYANT (incluindo o RESIDENCIAL ARAGUAIA) ou à ÁREA DE LAZER.**

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA ÁREA DE LAZER. - 1.** O imóvel objeto da matrícula nº 48.602 do 4º Registro de Imóveis de Goiânia será doado ou conferido à **Sociedade Alphaville Flamboyant Residencial**, encarregada da manutenção, vigilância e fiscalização das restrições construtivas e urbanísticas do **LOTEAMENTO ALPHAVILLE FLAMBOYANT**. Tal **ÁREA DE LAZER** destina-se a proporcionar lazer aos adquirentes de lotes nas partes residenciais unifamiliares do **LOTEAMENTO ALPHAVILLE FLAMBOYANT** e a outros, conforme melhor explicitado no Regulamento da **ÁREA DE LAZER** (Anexo E). Sobre a referida Área o **FUNDO ALPHAVILLE DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** as executou benfeitorias e acessões constantes do Anexo G, bem como executou todas as obras destinadas à **ÁREA DE LAZER**, conforme consta do Anexo G-1. Quaisquer outras benfeitorias e acessões só serão feitas por liberalidade do **FUNDO ALPHAVILLE DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ou à custa dos adquirentes de lotes. **É CONDIÇÃO ESSENCIAL DO PRESENTE NEGÓCIO QUE TODOS OS ADQUIRENTES DE LOTES UNIFAMILIARES DO LOTEAMENTO ALPHAVILLE FLAMBOYANT (RESIDENCIAIS CRUZEIRO DO SUL, GOIÁS e IPÊS, e, nos termos deste Contrato, dos do RESIDENCIAL ARAGUAIA, ARQUEM COM OS VALORES FIXADOS PELA SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL PARA ATINGIR O OBJETO SOCIAL DESTA, COMPREENDENDO A VIGILÂNCIA, MANUTENÇÃO, APROVAÇÕES DE PROJETOS, FISCALIZAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES, ALÉM DE OTRAS DESPESAS, INCLUINDO-SE AS SUPORTADAS COM A ÁREA DE LAZER.** No caso de sucessão ou seja a que título for, será obrigatória e automática a subrogação em tais deveres pelos sucessores. As despesas com manutenção da **ÁREA DE LAZER** serão cobradas juntamente com os demais rateios da **Sociedade Alphaville Flamboyant Residencial**, conforme melhor disposto no Regulamento da **ÁREA DE LAZER**. A **ÁREA DE LAZER** é administrada por um clube - o **ALPHAVILLE FLAMBOYANT CLUBE** - e, para poder frequentá-la, os **ADQUIRENTES** deverão sujeitar-se às condições previstas no Estatuto do referido Clube e, bem assim, do Regulamento da **ÁREA DE LAZER**, sem prejuízo de arcar com o pagamento das taxas de manutenção. **2.** Os **ADQUIRENTES** concordam, ainda, como condição do negócio, em respeitar o Regulamento da **ÁREA DE LAZER**. O Regulamento da **ÁREA DE LAZER** funcionará como convenção de uso, previamente estabelecida entre a **VENDEDORA** e a **Sociedade Alphaville Flamboyant Residencial**. **3.** A referida **ÁREA DE LAZER**, será administrada pelo **ALPHAVILLE FLAMBOYANT CLUBE** até 31 de dezembro de 2050. Fica estabelecido que os valores a serem pagos pela manutenção da referida Área, serão aqueles atribuídos aos títulos série "A", tudo conforme se acha refletido no Estatuto Social do **ALPHAVILLE FLAMBOYANT CLUBE**, em fase de modificação, e ata do primeiro Conselho Deliberativo desta, sendo que os **ADQUIRENTES** estão cientes que tal reunião do Conselho Deliberativo foi realizado em 03 de janeiro de 2001, concomitantemente com todas as despesas de manutenção do **LOTE** objeto do presente. Tornando-se ou não associado do Clube,

PARA O TITULO ORIGINAL  
Folha nº

S. E. F.  
Agência Serrinha  
09  
8  
Responsável

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado de Goiás - Comarca de Goiânia

3º TABELIONATO DE NOTAS

Rua T-53, QD.G-21, LT. 14, nº 55, Setor Marista - Telefone: (62)

PEDRO LUDOVICO TEIXEIRA NETO

Tabelião



LIVRO: 0937 FOLHAS: 193/196 Prot: 010607 1º Traslado - Página 007



Formulário de autenticação com data 20 DEZ. 2011 e campos para assinatura e rubrica.

Folha nº

deverão pagar as despesas que lhes couberem em relação a AREA DE LAZER, de imediato se pretender desde logo utilizá-la. DA REPRESENTAÇÃO DA VENDEDORA - Fica esclarecido que a VENDEDORA, FLAMBOYANT URBANISMO LTDA., é representada na forma autorizada em seu contrato social por seu sócio-gerente LOURIVAL LOUZA JÚNIOR, brasileiro, casado, empresário, portador da CI/RG nº 1.133.600-SSP/GO, inscrito no CPF/MF sob o nº 044.504.691-00, ou, em conjunto, pelos seguintes procuradores: MIRANIDES ESTEVES DE MATOS, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da CI/RG nº 369.907-SSP/GO, inscrito no CPF/MF sob o nº 195.155.021-87; SEBASTIÃO FÁTIMA FERREIRA, brasileiro, casado, advogado, portador da CI/RG nº 253.125-SSP/GO, inscrito no CPF/MF sob o nº 100.447.521-72. Pela PARTE COMPRADORA me foi dito que aceitava esta escritura nos expressos termos em que está redigida e que tem conhecimento da Lei 7.433, de 18/12/1985 e regulamentada pelo Decreto nº 93.240, de 09/09/1.986, dispensando, neste ato, a apresentação da certidão negativa municipal. Declaram, ainda, os intervenientes cedentes que estando a posse do imóvel, sob as penas da lei, que encontram-se devidamente quites com as obrigações condominiais, nos termos do parágrafo 2º, da Lei nº 7.433, de 18/12/1985. Pela PARTE VENDEDORA ainda me foi dito, sob responsabilidade civil e penal, que não há contra o mesmo nenhum feito ajuizado por ações reais ou pessoais que envolvam o imóvel objeto desta escritura, tudo nos termos do artigo 1º, parágrafo 3º, do Decreto nº 93.240, de 9 de setembro de 1.986. Pela PARTE COMPRADORA me foi dito que aceitava esta escritura nos expressos termos em que está redigida e que tem conhecimento da Lei 7.433, de 18/12/1985 e regulamentada pelo Decreto nº 93.240 de 09/09/1.986, dispensando, neste ato, a apresentação da certidão negativa municipal. O imposto de transmissão de bens imóveis devido pela presente escritura será pago pela própria PARTE COMPRADORA em tempo hábil e apresentado no ato do registro desta, de conformidade com o que estabelece o artigo 1.245 do Código Civil Brasileiro e como sentença o Acórdão do Superior Tribunal de Justiça, Recurso Especial nº 12.546-0, publicado no Diário da Justiça da União em 30/11/1.992. Foram-me exibidas: a Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, a Certidão Negativa de Débito inscrito em Dívida Ativa do Estado, a Certidão Negativa de Débito Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros e a Certidão Negativa de Ônus do imóvel, fornecida pelo Cartório do Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição local, as quais serão anexadas ao traslado desta escritura. Foi emitida a Declaração sobre Operação Imobiliária. De tudo dou fé. Assim contratados, me pediram lhes lavrasse a presente escritura, a qual, feita, lhes sendo lida, aceitaram, outorgaram e assinam, do que dou fé. Eu, Ana Paula Araújo, Escrevente, a digitei. Eu, Pedro Ludovico Teixeira Neto, 3º tabelião designado a fiz digitar, conferi, subscrevi, dou fé e assino.(a) Pedro Ludovico Teixeira Neto. (a.a) Lourival Louza Júnior, Fábio Levy Rocha. Nada mais. Traslada em seguida. De tudo dou fé. Eu Ana Paula Araújo escrevente juramentado, a digitei, conferi, dou fé e assino em público e raso.

Emolumentos : R\$ 1.448,00
Taxa Judiciária: R\$ 92,10

Em testemunho da verdade.
Ana Paula Araújo
Escrevente

