

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) 3223-2471

PEDRO LUDOVICO TEIXEIRA NETO

Tabelião



LIVRO: 0984 FOLHAS: 044 / 045 Prot: 014110 1º Traslado - Página 002

Tabelionato de Notas de São Paulo - SP, no livro 9414, páginas 183/195, em 22/02/2011, com validade até 31/12/2011, do qual foi extraída fotocópia que fica arquivada nestas notas; as presentes pessoas reconhecidas como as próprias por mim, mediante os documentos pessoais exibidos, do que dou fé. E pela partes acima qualificadas me foi dito que estão justas e contratadas a celebrarem a presente escritura de compra e venda, de acordo com as cláusulas e condições a seguir enumeradas: **CLÁUSULA PRIMEIRA – IMÓVEL OBJETO DESTA ESCRITURA:** A PARTE VENDEDORA é senhora e legítima possuidora do **LOTE Nº "02"** (dois), da **QUADRA "R6"**, com área de **541,79** metros quadrados, medindo 17,500 metros de frente, confrontando com a **Rua Canoas**; 18,619 metros de fundo, dividindo com o lote 08; 30,00 metros pelo lado direito com o lote 01; 30,00 metros pelo lado esquerdo, dividindo com o lote 03, do loteamento denominado **"ALPHAVILLE FLAMBOYANT - RESIDENCIAL ARAGUAIA"**, nesta Capital, devidamente aprovado pelo DECRETO nº 2329, de 18 de Dezembro de 2000 devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis da **4ª Circunscrição** local, matriculado sob o nº R-1 da matrícula **53.710** 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, 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 **232.145.0313.000-6**. **CLÁUSULA SEGUNDA - A) - DA COMPRA E VENDA:** Pela presente **ESCRITURA** e regular forma de direito e em razão do cumprimento das obrigações contratadas anteriormente, conforme compromisso de venda e compra datada de 10 de agosto de 2006 e pelo fato de haverem "PARTE VENDEDORA" e "PARTE CEDENTE" se satisfeitos no disposto no contrato citado e cada qual naquilo que lhes competir, a **PARTE VENDEDORA** vendeu à **PARTE COMPRADORA**, o **LOTE DE TERRENO** descrito e caracterizado na cláusula anterior, pelo preço de **R\$ 122.504,44 (Cento e vinte e dois mil, quinhentos e quatro reais e quarenta e quatro centavos)** que a **PARTE VENDEDORA** confessa haver anteriormente recebido da **PARTE CEDENTE**, em moeda corrente nacional, da qual lhe dá plena, geral e irrevogável quitação de paga e satisfeita, para nada mais reclamar a qualquer título. **B) - DA CESSÃO DE DIREITOS:** Pela presente escritura e na melhor forma de direito, a **PARTE CEDENTE** cede e transfere, como de fato cedidos e transferidos tem, à **PARTE COMPRADORA**, todos os seus direitos e obrigações, ônus e vantagens que lhe assiste no referido compromisso firmado em 10 de agosto de 2006, pelo preço certo e ajustado de **R\$ 155.000,00 (Cento e cinquenta e cinco mil reais)**, que a **PARTE CEDENTE** recebeu neste ato em moeda corrente nacional, pelo que dá à **PARTE COMPRADORA** e **CESSIONÁRIA** a mais plena e geral quitação desta quantia, ficando a **PARTE COMPRADORA** e **CESSIONÁRIA** sob-rogada em todos os referidos direitos. **Parágrafo Primeiro** - Pela presente escritura a **PARTE VENDEDORA** transfere à **PARTE COMPRADORA** todo o direito, domínio, ação e posse que exercia sobre o imóvel ora vendido, para que dele use, goze observando as condições especiais e Regulamentos existentes envolvendo o loteamento **ALPHAVILLE FLAMBOYANT** e livremente disponha nos termos desta escritura, obrigando-se assim, ela, **PARTE COMPRADORA** por si e seus sucessores, a fazer a presente **ESCRITURA**, em todos os seus expressos termos sempre boa, firme e valiosa, respondendo ela, **PARTE VENDEDORA** pela evicção legal, pessoalmente, conforme preceitua o Inciso II do Artigo 14 da Lei 8.668, de 25/06/1993. **CLÁUSULA TERCEIRA – ENTREGA**



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) 3223-2471

PEDRO LUDOVICO TEIXEIRA NETO

Tabelião



LIVRO: 0984 FOLHAS: 044 / 046 Prot: 014110 1º Traslado - Página 003



E RESPONSABILIDADES: A posse do lote ora vendido é transmitida à **PARTE COMPRADORA**, podendo ela introduzir benfeitorias e acessões no imóvel, respeitadas as restrições legais e contratuais. **3.1** - Todos os encargos sobre o Lote (tributos, contribuições, taxas devidas à Sociedade Alphaville Flamboyant Residencial ou qualquer outro encargo, seja de que natureza for, que incidam sobre o lote), a partir da data de celebração do compromisso de venda e compra do mesmo serão de responsabilidade da **PARTE COMPRADORA**, mesmo que lançados em nome da **PARTE VENDEDORA**, do **ANUENTE** ou de terceiros. As taxas de manutenção e de vigilância devidas à Sociedade Alphaville Flamboyant Residencial passarão a ser cobradas a partir do momento em que a **PARTE VENDEDORA** e/ou o **ANUENTE** comunicarem à Sociedade em questão que foram concluídas as obras de infra-estrutura do **LOTEAMENTO ALPHAVILLE FLAMBOYANT - RESIDENCIAL ARAGUAIA**. As despesas relativas à Área de Lazer serão cobradas, também, a partir do momento em que a **PARTE VENDEDORA** e/ou o **ANUENTE** comunicarem à Sociedade Alphaville Flamboyant Residencial que foram concluídas as obras de infra-estrutura correspondentes, salvo se a **PARTE COMPRADORA** tiver optado por usufruir da Área de Lazer antes disso, quando, a partir de então, passará a pagá-las, não podendo voltar atrás em tal decisão. **3.2.** Desde que não afete as dimensões e características do Lote objeto do presente, a **PARTE COMPRADORA** autoriza, expressamente, a **PARTE VENDEDORA** e/ou o **ANUENTE** a procederem a quaisquer alterações que, por motivo de ordem técnica, se impuserem ao Lote objeto do presente, e/ou nos demais Lotes integrantes do **RESIDENCIAL ARAGUAIA** ou no próprio **LOTEAMENTO ALPHAVILLE FLAMBOYANT**, inclusive no que se refere a restrições, dimensão e traçado dos outros lotes, áreas comuns ou vias de circulação, respectivas medidas perimétricas e de superfície, promovendo, se necessário, as alterações cabíveis no Registro de Imóveis competente, independentemente da interveniência dela, **PARTE COMPRADORA**, cuja anuência por escrito somente será exigida quando relacionada diretamente com o imóvel objeto deste contrato. **CLÁUSULA QUARTA – REGULAMENTOS E CONDIÇÕES ESPECIAIS.**

4.1. - A **PARTE COMPRADORA** declara-se ciente, no que se refere ao Loteamento, das Restrições Urbanísticas estabelecidas, constantes do Regulamento das Restrições abaixo transcrito, 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. **4.2** - À presente **ESCRITURA** aplicam-se as seguintes condições especiais: **(I)** - A **PARTE COMPRADORA** obriga-se, como condição do negócio, a respeitar as Restrições impostas ao imóvel objeto desta **ESCRITURA** e à Área de Lazer, cujos Regulamentos são a seguir transcritos. **(II)** - Que as obras de infra-estrutura e de implantação do **LOTEAMENTO ALPHAVILLE FLAMBOYANT – RESIDENCIAL ARAGUAIA**, onde se situa o Lote objeto do presente, foram executadas pelo **ANUENTE**, sem diminuição, porém, de quaisquer das responsabilidades legais da **PARTE VENDEDORA**, perante a **PARTE COMPRADORA**. A **PARTE COMPRADORA** reconhece que as obras de infra-estrutura dos demais residenciais e da Área de Lazer, estão concluídas e foram de obrigação da **PARTE VENDEDORA** e do **ANUENTE**. **(III)** - Fazem parte integrante desta **ESCRITURA** as exigências estabelecidas no Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda, firmado entre as partes em 10/08/2006, os anexos a seguir discriminados, declarando a **PARTE COMPRADORA** 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 pelas atividades a serem prestados aos associados; **c)** - Memorial Descritivo das obras relativas ao **LOTEAMENTO ALPHAVILLE FLAMBOYANT - RESIDENCIAL ARAGUAIA**; **d)** - Regulamento da **ÁREA DE LAZER** (Anexo E) - Estatuto Social do



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) 3223-2471

PEDRO LUDOVICO TEIXEIRA NETO

Tableião



LIVRO: 0984 FOLHAS: 044 / 067 Prot: 014110 1º Traslado - Página 024



lhes aprovar, para a construção de instalações destinadas a plantão de vendas dos Lotes do **LOTEAMENTO ALPHAVILLE FLAMBOYANT**, ou utilizarem as dependências existentes ou que venham a existir, ficando autorizados, também, a colocação de faixas e placas de promoção e visitação pública. **04.05.** A **SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL** informará, ao **CLUBE**, os adquirentes de terrenos residenciais que se encontram em situação de inadimplência e que, conseqüentemente, ficarão impedidos de usufruir da Área de Lazer, bem como das dependências do **CLUBE**. **04.06.** A sede da **SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL** será na Área de Lazer. **04.07.** A Área de Lazer poderá contar com um heliponto, sendo que o **FUNDO** ou a **ALPHAVILLE** poderão utilizá-lo, por si ou quem indicarem, livremente e sem ônus de qualquer espécie. O local será indicado pela **ALPHAVILLE**. O direito de tal uso manter-se-á, no mínimo, até 31 de dezembro de 2.015. **04.08.** Qualquer disposição deste Regulamento só poderá ser alterada por maioria de votos dos que comparecerem em Assembléia Geral Extraordinária, especialmente convocada para tal fim pela **SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL**, desde que as alterações propostas, em sua redação final, já tenham sido previamente aprovadas, por escrito, pela **ALPHAVILLE**. Para a Assembléia Geral Extraordinária aplicar-se-ão, no que couber, as disposições previstas no Estatuto Social da **SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL**.” **CLÁUSULA NONA-DOCUMENTOS FISCAIS:** 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 18/12/1.985O imposto de transmissão de bens imóveis devido pela presente escritura será pago pela 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 a fiz digitar, conferi, subscrevi, dou fé e assino.(a) Pedro Ludovico Teixeira Neto. (a.a) Lourival Louza Júnior, (p.p.) Célia Regina de Oliveira Valladares, Maria Célia de Menezes, Luismar Sousa Bastos, Cleudenir Maria Alves da Silva Bastos. 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\$ 2.417,43

Taxa Judiciária: R\$ 102,51

