

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado de Goiás Comarca de Goiânia

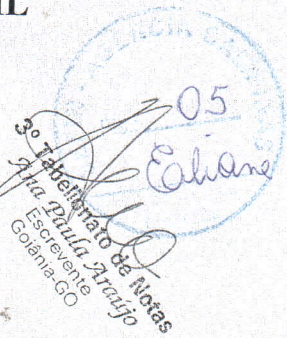
3º TABELIONATO DE NOTAS

Rua T-53, QD. G-21 LT.14 Setor Marista - Telefone: 3223-2471

PEDRO LUDOVICO TEIXEIRA NETO

Tabelião

LIVRO: 0914 FOLHAS: 026 Prot: 010292



GISTRO DE IMÓVEIS
CIRCUNSCRIÇÃO
Wanderlei de Pitaluga V. Montenegro
Oficial Substituto
nº 106 - Centro - Goiânia - GO - Fones: 3225-1506 / 3225-4363 / 3225-6510

Escritura Pública de Compra e Venda

Saibam quantos esta pública escritura virem que, aos quinze dias do mês de abril do ano de dois mil e nove (**15/04/2009**), 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, casado, 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 na Rua 52, nº 2.805, aptº 1701, Jardim Goiás, 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**, Sr. Carlos Alberto de Carli Júnior, brasileiro, administrador de empresas, portador da cédula de identidade profissional nº RP 10.735 CRA/DF, onde consta o número da cédula de identidade RG. 17.503.956-2 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 317.630.061-15, casado com a Sra. Naira Medeiros de Carli, portadora da cédula de identidade RG. nº 1891787 SSP/DF, inscrita no CPF/MF sob o nº 700.507.751-20, pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, residente e domiciliado na Alameda Alaska, número 14, Edifício Castelli, apartamento 301, Ponta Negra, na cidade de Manaus, Estado do Amazonas; neste ato representado por sua bastante procuradora, Sra. Neide Maria de Souza, brasileira, separada judicialmente, empresária, portadora da cédula de identidade RG. nº 219.115 - 2ª via SSP/GO e inscrita no CPF/MF sob o nº 271.398.241-34, residente e domiciliada nesta Capital, na Avenida 136, número 90, Edifício Karinna II, apartamento 302, Setor Marista, nos termos da procuração pública apresentada, extraída do livro 408, folha 85, lavrada no 6º Tabelionato de Notas de Manaus - AM, na data de 14/04/2009; e ainda, na qualidade de **INTERVENIENTE ANUENTE**, doravante denominada tão somente **ANUENTE**, o **FUNDO ALPHAVILLE DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, constituído na forma da Lei 8.668, de 25/06/1993, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (CNPJ/MF) sob o nº 01.785.852/0001-02, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1485, 11º andar, parte, Torre Norte, registrado junto à Comissão de Valores Mobiliários, conforme processo nº SEP/GER/RFI-97/038, administrado pela instituição financeira Rio Bravo Investimentos S/A Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (CNPJ/MF) sob o nº 72.600.026/0001-81, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, neste ato, representados nas pessoas de suas procuradoras, a Sra. Célia Regina de Oliveira Valladares, brasileira, casada, engenheira civil, portadora da cédula de identidade RG. nº 04504128-2-IFP/RJ e inscrita no CPF/MF sob o nº 744.065.407-25 e a Sra. Fernanda Toledo de Oliveira, brasileira, solteira, gerente operacional, portadora da cédula de identidade profissional nº 5060255316 CREA/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 139.491.238-22, ambas com endereço comercial à Avenida Cauaxi, número 293, Alphaville Industrial, Barueri - São Paulo, conforme mandato de procuração lavrado no Décimo Sexto

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado de Goiás Comarca de Goiânia

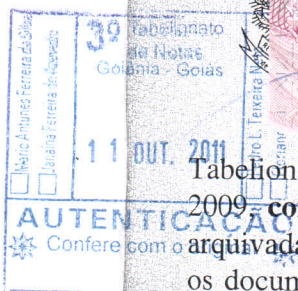
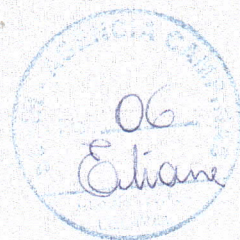
3º TABELIONATO DE NOTAS

Rua T-53, QD. G-21 LT.14 Setor Marista - Telefone: 3223-2471

PEDRO LUDOVICO TEIXEIRA NETO

Tabelião

LIVRO: 0914 FOLHAS: 027 Prot: 010292



Tabelionato de Notas de São Paulo - SP, no livro 3.384, página 233/239, em 20 de março de 2009 com validade até o dia 20 de março de 2010, 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 01 (um)**, da **QUADRA Nº "AI6"**, com área de 1.263,30 metros quadrados, medindo D=60,904 metros de frente, confrontando com a Rua Tibagi; 47,90 metros de fundo, dividindo com o lote 06; 16,23 metros pelo lado direito, dividindo com APM 48 (área de preservação municipal); 30,27 metros pelo lado esquerdo, dividindo com o lote 02, do loteamento denominado **"ALPHAVILLE FLAMBOYANT - RESIDENCIAL ARAGUAIA"**, nesta Capital, registrado sob o nº R.01 na matrícula nº 53.710, de 16 de abril de 2004, do 4º Registro de Imóveis desta Capital, originado do reloteamento do Loteamento Parque Lozandes. 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 11/03/2009, 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 desconhece a existência de ações reais e pessoais reipersecutórias ou de ônus reais sobre o imóvel incidentes, 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 232.156.0446.000-3, tendo-lhe sido atribuído o Valor Venal para o corrente exercício de R\$ 216.591,87. **CLÁUSULA SEGUNDA – 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 abaixo mencionado e ainda pelo fato de haverem **PARTE VENDEDORA, PARTE COMPRADORA e ANUENTE** satisfeito, cada qual naquilo que lhe competia, o disposto no contrato citado, a **PARTE VENDEDORA** vende à **PARTE COMPRADORA** como de fato e efetivamente tem, o **LOTE DE TERRENO** descrito e caracterizado na cláusula anterior, pelo preço de **R\$ 203.037,57 (Duzentos e três mil, trinta e sete reais e cinquenta e sete centavos)**, que a **PARTE VENDEDORA** e o **ANUENTE** confessam haver anteriormente recebido da **PARTE COMPRADORA**, em moeda corrente nacional, da qual lhe dão plena, geral e irrevogável quitação de pagos e satisfeitos, para nada mais reclamar a qualquer título, a partir desta data. Por força desta **ESCRITURA**, a **PARTE VENDEDORA** cede e transfere à **PARTE COMPRADORA**, sem reserva alguma, todo o domínio, posse, direitos e ações que até o presente momento exercia sobre o objeto vendido para que dele livremente use e goze observando as condições especiais e Regulamentos existentes envolvendo o loteamento **ALPHAVILLE FLAMBOYANT - RESIDENCIAL ARAGUAIA**, e livremente disponha, como proprietária exclusiva que passa a ser doravante, 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. Para os efeitos devidos, requerem e autorizam, desde já, ao Sr. Oficial do Registro Imobiliário competente, a dispensa dos Registros e Averbacões do contrato anteriormente firmado. **CLÁUSULA TERCEIRA – ENTREGA E RESPONSABILIDADES:** 3.1 - A posse do lote ora vendido já foi transmitida à **PARTE COMPRADORA** com a conclusão das obras de infra-estrutura do Loteamento na área onde o

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado de Goiás - Comarca de Goiânia

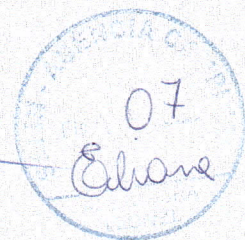
3º TABELIONATO DE NOTAS

Rua T-53, QD. G-21 LT.14 Setor Marista - Telefone: 3223-2471

PEDRO LUDOVICO TEIXEIRA NETO

Tabelião

LIVRO: 0914 FOLHAS: 028 Prot: 010292



lote está situado. **3.2.** - A **PARTE COMPRADORA** poderá introduzir benfeitorias e acessões no imóvel, respeitadas as restrições legais e contratuais. **3.3** - 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. **3.4.** 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)** - Fica estabelecido 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**. **(III)** - Fazem parte integrante desta **ESCRITURA** as exigências estabelecidas no Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda, firmado entre as partes em **23/12/2007**, 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); **e)** - Estatuto Social do Alphaville Flamboyant Clube; **f)** - Memorial Descritivo da **ÁREA DE LAZER**, já implantadas e a serem implantadas; **g)** - Planta do **LOTEAMENTO** da qual consta a localização do **LOTE** e a área onde se situa a **ÁREA DE LAZER**; **h)** - Planta do

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado de Goiás Comarca de Goiânia

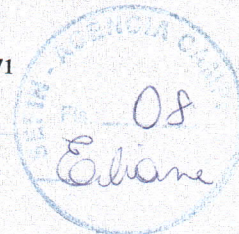
3º TABELIONATO DE NOTAS

Rua T-53, QD. G-21 LT.14 Setor Marista - Telefone: 3223-2471

PEDRO LUDOVICO TEIXEIRA NETO

Tabelião

LIVRO: 0914 FOLHAS: 029 Prot: 010292



LOTE: i) - Convênio entre o **ALPHAVILLE FLAMBOYANT CLUBE** e a Sociedade Alphaville Flamboyant Residencial e Instrumento Particular de Extensão da Área de Atuação e seu aditivo. **(IV)** - Esclarece-se que a **ALPHAVILLE URBANISMO S.A.**, sociedade anônima com sede na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Avenida Cauaxi, nº 293, 2º andar, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (CNPJ/MF) sob o nº 00.446.918/0001-69, autorizou a utilização do nome e marca **ALPHAVILLE** para este loteamento. No entanto, o mesmo não poderá ser utilizado para finalidade diversa. **(V)** - A Área de Lazer foi dada em caução à Prefeitura Municipal de Goiânia em garantia da execução das obras do Loteamento. **(VI)** - A **PARTE COMPRADORA** 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 **PARTE VENDEDORA** e/ou o **ANUENTE** seus bastante procuradores para tais fins, ficando isentas da obrigação de prestar contas. **(VII)** - Para fiscalizar o cumprimento do Regulamento das Restrições de Uso impostas aos lotes residenciais unifamiliares do **LOTEAMENTO ALPHAVILLE FLAMBOYANT - RESIDENCIAL ARAGUAIA**, assim como dos outros residenciais que compõem referido Loteamento (Residenciais Cruzeiro do Sul, Goiás e Ipês) e, ainda, para fiscalizar a utilização da Área de Lazer, nos termos do Convênio firmado com o Alphaville Flamboyant Clube, foi constituída a Sociedade Alphaville Flamboyant Residencial, tendo sido entregues à **PARTE COMPRADORA**, quando do compromisso de venda e compra citado e juntamente com este, todos os instrumentos mencionados no Item (iii) da presente Cláusula, notadamente os discriminados nas alíneas "b", "e" e "i". **(VIII)** - Como condição essencial do presente negócio, todos os adquirentes, ou sucessores a qualquer título, de lotes residenciais no **LOTEAMENTO ALPHAVILLE FLAMBOYANT - RESIDENCIAL ARAGUAIA** deverão arcar com todos os valores fixados pela Sociedade Alphaville Flamboyant Residencial para atingir seu objetivo social, compreendendo, exemplificativamente, todas as taxas de manutenção, vigilância, aprovações de projetos, fiscalização de construções, taxas suplementares ou revisão das taxas fixadas, bem como outras despesas, incluindo-se as suportadas com a Área de Lazer, tudo conforme se acha refletido nos Estatutos Sociais da Sociedade Alphaville Flamboyant Residencial e do Alphaville Flamboyant Clube, independentemente de permanecerem ou não a elas associados. **(IX)** - A Sociedade Alphaville Flamboyant Residencial é promitente donatária de uma área, matriculada sob o n.º 48.602 no 4º Registro de Imóveis de Goiânia, Estado de Goiás, 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**, incluindo o **RESIDENCIAL ARAGUAIA**, sendo que a cada comprador de lote será atribuído um Título Série "A" do **ALPHAVILLE FLAMBOYANT CLUBE**, que administrará a Área de Lazer, conforme consta no Regulamento da Área de Lazer, abaixo transcrito. **(X)** - A Sociedade Alphaville Flamboyant Residencial será a representante natural dos interesses dos compradores, promitentes compradores ou cessionários de lotes do **LOTEAMENTO ALPHAVILLE FLAMBOYANT - RESIDENCIAL ARAGUAIA**, entre os quais estão a **PARTE COMPRADORA** e seus sucessores, ficando autorizada a firmar Contratos de Fornecimentos, Convênios, Acordos de Cooperação etc, relativos ao **LOTEAMENTO ALPHAVILLE FLAMBOYANT**, incluindo o **RESIDENCIAL ARAGUAIA**, e/ou à Área de Lazer. **(XI)** - A **PARTE COMPRADORA** declara-se ciente e de acordo que deverá providenciar, às próprias expensas, eventual sondagem do solo do Lote

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado de Goiás Comarca de Goiânia

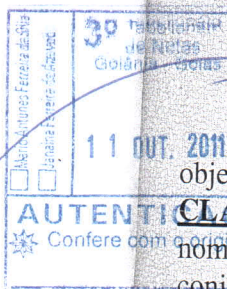
3º TABELIONATO DE NOTAS

Rua T-53, QD. G-21 LT.14 Setor Marista - Telefone: 3223-2471

PEDRO LUDOVICO TEIXEIRA NETO

Tabelião

LIVRO: 0914 FOLHAS: 030 Prot: 010292



objeto do presente **ESCRITURA**, previamente à realização de qualquer edificação.

CLÁUSULA QUINTA – PROCURAÇÃO. 5.1. A PARTE COMPRADORA, desde já, nomeia e constitui o **ANUENTE** e a **ALPHAVILLE URBANISMO S.A.**, já qualificados, em conjunto ou separadamente, independentemente da ordem de nomeação, seus bastante procuradores para o fim especial de, se e quando necessário, representá-la perante quaisquer Repartições Públicas Federais, Estaduais e Municipais, Autarquias e Sociedades de Economia Mista ou Paraestatais, Cartórios de Registro de Imóveis, e, enfim, perante todos os órgãos pertinentes, para tratar de assuntos relacionados ao **LOTEAMENTO ALPHAVILLE FLAMBOYANT**, podendo, para tal fim, assinar quaisquer requerimentos, documentos e tudo o mais que se faça necessário, inclusive requerendo, perante o Registro de Imóveis competente, o registro de eventuais alterações ao Memorial de Loteamento. Nomeia-os procuradores, também, para estabelecer servidões que repute necessárias no Loteamento.

CLÁUSULA SEXTA – AUTORIZAÇÃO PARA PLANTÃO DE VENDAS. 6.1. A PARTE COMPRADORA concorda, desde já, que o **ANUENTE**, por si ou por terceiros por ele contratados, mantenha, sem ônus de qualquer espécie, no **LOTEAMENTO ALPHAVILLE FLAMBOYANT**, incluídos o **RESIDENCIAL ARAGUAIA** e a Área de Lazer, até a venda total dos lotes, escritório de vendas ou de outras atividades administrativas, corretores de plantão, faixas e placas de promoção e outras atividades publicitárias, inclusive permitindo a realização de eventos e visitação pública, com livre acesso ao **LOTEAMENTO ALPHAVILLE FLAMBOYANT - RESIDENCIAL ARAGUAIA** ou à Área de Lazer, sendo que nesta poderão escolher as dependências da Sede Social ou de outros imóveis para tal fim.

6.2. Mesmo depois de findas as obras de infra-estrutura, o **ANUENTE**, ou quem ele indicar, poderá, sem ônus de qualquer espécie, utilizar todas as dependências que escolher no **LOTEAMENTO ALPHAVILLE FLAMBOYANT - RESIDENCIAL ARAGUAIA**, salvo na área do Lote objeto do presente.

CLÁUSULA SÉTIMA – REGULAMENTO DAS RESTRIÇÕES DO LOTEAMENTO ALPHAVILLE FLAMBOYANT – RESIDENCIAL ARAGUAIA. 7.1. É condição essencial desta venda e compra a observância do Regulamento transcrito nesta Escritura, a que estão obrigados todos os adquirentes, promitentes adquirentes ou promitentes cessionários de imóveis contidos no **LOTEAMENTO ALPHAVILLE FLAMBOYANT – RESIDENCIAL ARAGUAIA. 7.2. A PARTE COMPRADORA** declara-se ciente e de acordo com todos os serviços especificados no Regulamento abaixo transcrito, nada podendo reclamar além do que nele estiver determinado ou deixar de cumpri-lo: “**REGULAMENTO DO LOTEAMENTO ALPHAVILLE FLAMBOYANT – RESIDENCIAL ARAGUAIA 01. Generalidades. 01.01.** Estas limitações são supletivas e prevalecem após o cumprimento das legislações federal, estadual e municipal, tanto quanto ao uso do solo, como quanto à aprovação de projetos. Qualquer disposição que contraponha-se a modificação de tais legislações, estas serão automaticamente assumidas pela “**SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL**”. **01.02. O RESIDENCIAL ARAGUAIA** é composto de lotes residenciais unifamiliares, objeto do presente Regulamento, compreendendo os lotes das Quadras A6 até AL6. Fica esclarecido que o lote denominado Área Comercial terá sua destinação não residencial e não se acha sujeito às restrições regulamentares, construtivas e de uso, impostas pelo empreendedor e que trata o Regulamento do qual este é o anexo, nem sujeito ao pagamento de taxas de qualquer natureza à **SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL** ou **SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT EMPRESARIAL**. O empreendedor reserva-se o direito de, no futuro, impor restrição ao referido lote comercial, bem como incluí-lo na área de atuação da **SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT EMPRESARIAL**.” **01.03.** Neste Regulamento são designados por: a) **VENDEDORA**, a



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado de Goiás Comarca de Goiânia

3º TABELIONATO DE NOTAS

Rua T-53, QD. G-21 LT.14 Setor Marista - Telefone: 3223-2471

PEDRO LUDOVICO TEIXEIRA NETO

Tabelião

LIVRO: 0914 FOLHAS: 031 Prot: 010292



11 OUT. 2011

AUTENTICAÇÃO
Confere com o original

FLAMBOYANT URBANISMO LTDA; b) FUNDO, o FUNDO ALPHAVILLE DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO; e c) ALPHAVILLE, a empresa ALPHAVILLE URBANISMO S.A.; 01.04. As condições seguintes de normas de restrições, proteção e uso adequado, têm a finalidade precípua de assegurar o uso apropriado e atender aos princípios básicos de: **a)** proteger os adquirentes contra o uso indevido e danoso dos imóveis, o que poderia vir a desvalorizar a propriedade; **b)** assegurar um adequado e razoável uso da propriedade; **c)** incrementar a segurança, seja através de vigilância, seja através do fechamento do Loteamento por muro, alambrado ou gradil; **d)** manter a limpeza dos lotes cujas construções não tenham sido iniciadas, e conservação do muro, do gradil ou do alambrado de fechamento, ficando certo que, quando construído dentro dos lotes, a conservação do referido muro, do alambrado ou do gradil, nesta mesma circunstância, consistirá na reconstrução ou recuperação, na hipótese de os danos não terem sido ocasionados por culpa dos respectivos adquirentes de tais lotes; **e)** naquilo que couber, diligenciar com os Poderes Públicos competentes a regular prestação dos serviços públicos, inclusive para conservação, manutenção, reparação e melhoria do sistema viário e do sistema de áreas verdes e institucionais da área abrangida pelo presente Regulamento, assim como, subsidiariamente ou através de convênio com os mesmos Poderes, auxiliar ou prover a prestação de tais serviços; **f)** fiscalizar a observância das restrições urbanísticas atinentes aos lotes abrangidos pelo presente Regulamento, tanto daquelas referentes ao uso do solo, como daquelas referentes ao direito de construir e de utilizar, restrições essas constantes deste Regulamento; **g)** fiscalizar a observância das normas de tráfego e estacionamento estabelecidas, diligenciando com os Poderes Públicos competentes o apoio necessário para tal observância e a adoção daquelas normas convenientes à comunidade do **“RESIDENCIAL ARAGUAIA”** nesse assunto; **h)** cuidar para que os titulares de Lotes ou de edificações acrescidas, mantenham a conservação dos respectivos Lotes ou edificações; **i)** promover o desenvolvimento comunitário do **“RESIDENCIAL ARAGUAIA”**, visando sua integração e a melhoria da qualidade de vida da comunidade. **01.05.** Estas regras aplicam-se indistintamente a todos os lotes da área residencial unifamiliar, ressalvadas as disposições específicas aplicáveis a determinados lotes, como adiante previstas nesse Regulamento. **01.06.** Para alcançar os objetivos deste Regulamento, foi criada uma Associação Civil denominada **“SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL”**. Desta Associação Civil são associados natos todos os titulares de imóveis localizados no **“RESIDENCIAL ARAGUAIA”**, ou de direitos sobre esses imóveis, e é ela dirigida por uma Diretoria que se incumbe de fazer respeitar o presente Regulamento e as demais determinações aprovadas pelos associados. Nesta Associação, os votos são proporcionais à área do imóvel e à área construída sobre ele, sendo que para lotes em ZPA (Zona de Proteção Ambiental), a cada 1.000,00m² (mil metros quadrados) de terreno, desprezadas as frações, corresponderá o direito de um voto e a cada 200,00m² (duzentos metros quadrados) de área construída, desprezadas as frações, também corresponderá o direito de um voto. Para os demais lotes, a cada 500,00m² (quinhentos metros quadrados) de terreno, desprezadas as frações, corresponderá o direito de um voto, e a cada 200,00m² (duzentos metros quadrados) de área construída, desprezadas as frações, também corresponderá o direito de um voto. **01.07.** Não havendo oposição por parte da Prefeitura Municipal de Goiânia, os adquirentes de lotes do **“RESIDENCIAL ARAGUAIA”** concordam e autorizam expressamente que o **“FUNDO”** promova o fechamento de dita área por muro de alvenaria, gradil, cerca ou alambrado, a fim de haver melhor vigilância no local, sendo que serão abertos somente os acessos indicados na planta aprovada. A entrada de todas as pessoas e veículos será por portarias, ficando, quem queira penetrar na área abrangida pelo presente Regulamento, sujeito à identificação e indicação do destino perante o encarregado de plantão na respectiva guarita. O

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado de Goiás Comarca de Goiânia

3º TABELIONATO DE NOTAS

Rua T-53, QD. G-21 LT.14 Setor Marista - Telefone: 3223-2471

DRO LUDOVICO TEIXEIRA NETO

Tabelião

VRO: 0914 FOLHAS: 032 Prot: 010292



fechamento do Loteamento, aqui previsto, será parte em áreas públicas, e parte dentro dos lotes confinantes com o perímetro do dito fechamento. **01.07.01.** É de competência da “**SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL**”, através do Conselho Deliberativo: a) prever forma e condições de acesso à área do empreendimento “**RESIDENCIAL ARAGUAIA**”; b) editar normas para o Regulamento Interno de Obras ou modificar as existentes, observando as limitações adiante dispostas; c) editar procedimentos para aplicação de penalidades e valores destas. **01.07.02.** Todos os residentes ou adquirentes de terrenos em “**RESIDENCIAL ARAGUAIA**” terão livre circulação entre os diversos Residenciais antes referidos, mesmo que cada um destes tenha portaria própria. **01.07.03.** Serão, também, de inteira responsabilidade da “**SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL**” as obrigações definidas pela Prefeitura Municipal de Goiânia para a concessão do fechamento do Loteamento. **01.08. Definições:** **Afastamentos:** Distâncias entre as projeções horizontais dos perímetros externos e/ou beirais das edificações e as divisas entre lotes. Os afastamentos mínimos em relação às divisas são definidos por linhas paralelas às mesmas. O afastamento lateral é aquele correspondente à divisa lateral do lote. O afastamento de fundo é aquele correspondente à divisa de fundo do lote. **Alinhamento:** Divisa entre o lote e o logradouro público. **Área construída:** Área da superfície correspondente à projeção horizontal das áreas cobertas, excetuando beirais. **Área coberta:** Área da cobertura ou projeção dos pavimentos sobre o piso acabado e/ou perímetro externo da edificação. **Área de Lazer:** Área destinada à recreação dos moradores ou outros associados. **Área de projeção:** Área da superfície correspondente à maior projeção horizontal da edificação no plano do perfil natural ou modificado do terreno. **Áreas de ZPA:** Áreas que pertencem a Zona de Proteção Ambiental. **Áreas de APM:** Áreas Públicas Municipais. **Área máxima de construção:** Resultado da multiplicação do índice de aproveitamento pela área do terreno. **Área “non aedificandi”:** Área onde não é permitido edificar. **Área permeável:** Área desprovida de qualquer tipo de construção, pavimentação parcial e/ou projeção horizontal. **ATC – Área Total Construída:** Somatória das áreas construídas dos diversos pavimentos de toda a edificação no lote. **Balanço:** Qualquer elemento construtivo cuja projeção horizontal situe-se fora do perímetro determinado pelos elementos estruturais ou de vedação de um pavimento. **Caixa da via:** Distância entre os limites dos alinhamentos dos lotes de cada um dos lados da rua. **Calçada ou passeio:** Faixa, em geral sobrelevada, pavimentada ou não, constituindo a parte do logradouro público, destinada exclusivamente ao trânsito de pedestres. **Coefficiente de aproveitamento do terreno:** Fator que determina a área máxima de construção permitida em relação à área existente do terreno. **Edícula:** Edificação acessória separada do corpo da edificação principal do lote. **Edificação monobloco:** Edificação única no terreno com eventual edícula que será necessariamente incorporada à construção principal. **Logradouro público:** Toda parcela de território de domínio público e uso comum da população. **Lotes de esquina:** Lotes que têm duas ou mais testadas voltadas para duas ou mais vias públicas de circulação que se cruzam, sendo considerada para estas testadas o raio de concordância entre os recuos mínimos exigidos. **Lotes de extremo de quadra:** Lotes que têm uma das laterais voltada para APM. **Muro de arrimo:** Muro destinado a suportar o aterro resultante do desnível do terreno. **Passagem de servidão:** Faixas onde serão executadas redes de esgoto sanitário e/ou águas pluviais. **Pavimento:** Conjunto das áreas cobertas e descobertas de uma edificação situadas entre um piso e o teto imediatamente superior, admitindo-se que o piso de um pavimento possa se desenvolver em dois ou mais planos, não admitindo porém, planos superpostos. **Pavimento Térreo:** Pavimento cujo início de área construída se desenvolve entre as cotas 1,20m (hum metro e vinte centímetros) acima e 1,20m (hum metro e vinte centímetros) abaixo do ponto médio da guia fronteira a testada do lote.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado de Goiás Comarca de Goiânia

3º TABELIONATO DE NOTAS

Rua T-53, QD. G-21 LT.14 Setor Marista - Telefone: 3223-2471

PEDRO LUDOVICO TEIXEIRA NETO

Tabelião

LIVRO: 0914 FOLHAS: 033 Prot: 010292



11 OUT. 2011

12
Eliane
SANTURA
LEGÍVEL

Pavimento Superior: Pavimento imediatamente acima do pavimento térreo. **Pavimento Inferior:** Pavimento imediatamente abaixo do pavimento térreo, cuja área de projeção está parcialmente ou na sua totalidade acima do P.N.T. (perfil natural do terreno). **Pavimento Subsolo ou Subtérreo:** Pavimento abaixo do pavimento térreo ou pavimento inferior cuja área de projeção está enterrada em relação ao P.N.T.. **Pista de rolamento:** Parte da via pública de circulação destinada ao trânsito de veículos. **Ponto médio:** Média dos níveis extremos da testada do lote. **Recuos:** Distâncias entre as projeções horizontais dos perímetros externos das edificações e os alinhamentos, medidas perpendicularmente a estes. Os recuos mínimos são definidos por linhas paralelas aos alinhamentos. O recuo frontal é aquele correspondente à frente do lote. O recuo de fundo é o correspondente ao fundo do lote. O recuo lateral é aquele correspondente aos demais alinhamentos. **Remembramento ou Unificação:** Reagrupamento de lotes para constituição de novos lotes, com aproveitamento do sistema viário existente. **Subdivisão ou Desmembramento:** Parcelamento caracterizado pela divisão de lotes. **Taxa de Ocupação:** Fator que, multiplicado pela área do terreno, determina a área máxima da projeção horizontal da edificação. É a relação entre a área de projeção da edificação e a área do terreno. **Taxa de permeabilidade:** Percentual do lote que deverá ser deixado sem construções ou pavimentação total para garantir a permeabilidade da área. **Testada ou frente do lote:** Alinhamento correspondente à via pública de circulação. **Via pública de circulação:** Logradouro público destinado à circulação de veículos ou de veículos e pedestres. **Via sanitária:** Faixas "non aedificandi", onde serão executadas redes de esgoto sanitário ou drenagem pluvial. **02. Restrições ao Uso do Imóvel. 02.01.** Não será permitida a construção de mais de uma residência e respectiva edícula (construção acessória) por lote; ela se destinará exclusivamente à habitação de uma única família e seus empregados. (Multa diária – R\$100,00 (cem reais)). **02.01.01.** Fica, portanto, determinado que não será permitida a construção de: prédio não residencial e prédios de apartamentos. Também não será permitida a construção de prédios para fins comerciais, industriais e de escritórios, de forma a nunca se exercerem neles atividades de: comércio, indústria, todo e qualquer tipo de estabelecimento de ensino, hospital, clínica, consultório, ateliê para prestação de serviços, templos, cinema, teatro, hotel, motel, pensão, clubes e associações. **02.01.02.** Excetua-se ao disposto acima, o estabelecimento e funcionamento da "SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL", que poderá dar-se dentro da área residencial. **02.02.** Não será permitida, mesmo em caráter privado (doméstico, sem finalidade comercial), a criação de toda e qualquer espécie de animais, de tal forma que o volume e condições de higiene interfiram na vizinhança. (Multa diária – R\$30,00 (trinta reais)). **02.02.01.** Os animais de estimação deverão permanecer nos limites da residência. Quando em área pública deverão estar presos em coleira. (Multa diária – R\$30,00 (trinta reais)). **02.03.** Só será permitido pouso ou decolagem de helicópteros em local que vier a ser previamente determinado pelo "FUNDO". (Multa diária – R\$30,00 (trinta reais)). **02.04.** Não será permitida a construção, para fins privados, de poços artesianos dentro dos limites dos lotes do "RESIDENCIAL ARAGUAIA". (Multa diária – R\$30,00 (trinta reais)). **02.05.** A "SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL" só autorizará a construção de muros de arrimo, de divisa, ou qualquer fechamento, bem como qualquer movimento de terra no lote, vinculados ao início da execução da construção principal, com projeto devidamente aprovado pela "SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL" e Prefeitura Municipal de Goiânia. (Multa diária – R\$200,00 (duzentos reais)). **03. Restrições Construtivas. A.03. Aprovação de Projetos. A.03.01.** Todos os projetos de construção, modificação ou acréscimo, bem como a união ou recomposição de lotes, deverão ser previamente apresentados para aprovação da "SOCIEDADE ALPHAVILLE



3º TABELIONATO DE NOTAS

Rua T-53, QD. G-21 LT.14 Setor Marista - Telefone: 3223-2471

PEDRO LUDOVICO TEIXEIRA NETO

Tabelião



LIVRO: 0914 FOLHAS: 034 Prot: 010292

AUTENTICAÇÃO

FLAMBOYANT RESIDENCIAL", que verificará a obediência ao presente Regulamento. Após a aprovação dos projetos pela **"SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL"**, eles deverão ser submetidos às autoridades competentes pelo próprio adquirente. **A.03.02.** Para a aprovação de projetos, deverão ser fornecidos à **"SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL"** os documentos julgados necessários ao perfeito entendimento do projeto. **A.03.03.** Aprovado o projeto, a **"SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL"** reterá uma cópia dos documentos e devolverá as demais devidamente certificadas. **A.03.04.** Não serão permitidas construções de edificações utilizando-se o sistema de pré-fabricação, quaisquer que sejam os materiais empregados. (Multa diária – R\$200,00 (duzentos reais)). **A.03.05.** É permitida a unificação ou recomposição de lotes contíguos, de modo a formar um ou mais lotes. Todas as obrigações, nestas cláusulas pactuadas, continuarão a ser aplicadas a esses novos lotes, além das seguintes restrições específicas para composição e/ou desmembramento de lotes contíguos, que abaixo se estabelecem. (Multa diária – R\$100,00 (cem reais)). **a)** frente mínima de um lote: 15,00m (quinze metros); **b)** área mínima de um lote: 500,00m² (quinhentos metros quadrados); **c)** para lotes contíguos por divisa lateral, haverá obrigatoriamente que se manter a profundidade padrão da quadra em que estão situados, podendo a sua recomposição ser feita unicamente por testada de frente; **d)** para lotes contíguos por divisa de fundos, só será permitida a sua união para obtenção de um único lote, com duas frentes, tendo cada frente, no mínimo, 15,00m (quinze metros); nesse lote, assim resultante, só será permitida a construção de uma única habitação, com a respectiva edícula incorporada (monobloco). **B.03. Afastamentos e Recuos de Divisas.** A construção principal obedecerá aos seguintes recuos e afastamentos mínimos obrigatórios: **a)** recuo frontal: 5,00m (cinco metros). (Multa diária – R\$200,00 (duzentos reais)). **b)** recuo de fundos: 4,00m (quatro metros). (Multa diária – R\$200,00 (duzentos reais)). **c)** recuo lateral: 2,00m (dois metros) para ruas e avenidas e 3,00m (três metros) para APM. (Multa diária – R\$200,00 (duzentos reais)). **d)** afastamento lateral: 2,00m (dois metros). (Multa diária – R\$200,00 (duzentos reais)). **e)** afastamento de fundos: 4,00m (quatro metros). (Multa diária – R\$200,00 (duzentos reais)). **f)** afastamento entre a edificação principal e edícula: 4,00m (quatro metros). (Multa diária – R\$200,00 (duzentos reais)). **g)** nos casos de lotes que incluam viela sanitária, os afastamentos e/ou recuos deverão ser de, no mínimo, 3,00m (três metros). (Multa diária – R\$200,00 (duzentos reais)). **h)** todos os recuos/afastamentos mencionados nas alíneas "a", "b", "c", "d", "e", "f" e "g" serão contados a partir dos beirais; a projeção de sacadas, jardineiras, pergolados e outros elementos arquitetônicos não deverão avançar sobre qualquer recuo/afastamento; serão permitidas somente as instalações de jardineiras e floreiras nos afastamentos laterais e fundo com altura máxima de 2,00m (dois metros). (Multa diária – R\$200,00 (duzentos reais)). **i)** lotes anexados pela divisa de fundos, serão considerados lotes com duas frentes, portanto, devem respeitar para ambas as testadas recuo frontal de 5,00m (cinco metros); **j)** recuos e afastamentos da piscina em relação às divisas do lote: recuo frontal: 5,00m (cinco metros); recuo lateral: 3,00m (três metros); recuo de fundo: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros); afastamento lateral: 2,00m (dois metros); afastamento de fundo: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros); (Multa diária – R\$200,00 (duzentos reais)). Não será permitida a construção de piscinas nos recuos e/ou afastamentos onde houver servidões ou, eventualmente, vielas sanitárias. (Multa diária – R\$200,00 (duzentos reais)). **k)** na aplicação dos devidos afastamentos, caso estes não se cruzem, deverá ser aplicada a seguinte fórmula para raio de concordância: $RC = R - [(RF + AL) / 2]$ onde: RC = raio de concordância; R = raio da curva que define total ou parcialmente a testada do lote; RF = valor do recuo frontal; AL = valor do afastamento lateral. (Multa diária – R\$200,00 (duzentos reais)). **l)** deverá ser preservada a



3º Tabelionato de Notas
Goiânia - Goiás

11 OUT. 2011

AUTENTICAÇÃO
Contato com o original



integração visual da frente do lote, sendo mantido o perfil natural do terreno nas divisas laterais dentro do recuo frontal. (Multa diária – R\$100,00 (cem reais)). **m)** qualquer modificação do perfil natural do terreno dentro do recuo frontal deverá ser corrigida através de talude com contenção máxima de 0,15m (quinze centímetros), não sendo permitida a utilização de muros de arrimo ou qualquer elemento arquitetônico como espelhos d'água, fontes, floreiras. (Multa diária – R\$20,00 (vinte reais)). **n)** na faixa de recuo frontal somente poderá ser implantado o cavalete com medidores para água, luz, telefone, tv a cabo, filtro de água, caixa de correio e lixeira no padrão estipulado pela “**SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL**”. (Multa diária – R\$20,00 (vinte reais)). **o)** a faixa de passeio público de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) deve permanecer totalmente desobstruída, não podendo ter o perfil natural alterado, devendo ficar livre de rampas ou degraus; deverá ser preservada faixa de passeio público padrão gramada, salvo melhor julgamento da “**SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL**”. (Multa diária – R\$30,00 (trinta reais)).

C.03. Restrições Específicas às Edificações das Benfeitorias e Acessões. C.03.01. A área construída da edificação principal (com um ou mais pavimentos), somada à área da construção da edícula, não poderá ultrapassar a taxa de ocupação de 50% (cinquenta por cento) da área total do lote. Lotes que pertencem a áreas de ZPA (Zona de Proteção Ambiental) não ultrapassarão taxa de ocupação de 25% (vinte e cinco por cento). (Multa diária – R\$200,00 (duzentos reais)).

C.03.01.01. Descrição das quadras que estão inseridas nas Áreas de ZPA (Zona de Proteção Ambiental): (Multa diária – R\$200,00 (duzentos reais)). Residencial Araguaia – Quadras I6, J6, L6, N6, Q6, S6, AC6, AD6, AH6, AI6 e AL6. **C.03.02.** A área total da construção principal e da edícula, somadas, não poderá ser inferior a 200,00m² (duzentos metros quadrados). (Multa diária – R\$200,00 (duzentos reais)).

C.03.02.01. Os lotes das quadras referidas abaixo ficam obrigados a execução de edificação monobloco, isto é, com a edícula incorporada à edificação principal. (Multa diária – R\$200,00 (duzentos reais)). Residencial Araguaia: Lotes 16 à 22 da Quadra F6, Lote 07 da Quadra G6, Lote 14 da Quadra H6, Lotes 27 e 28 da Quadra M6, Lote 06 da Quadra R6, Lote 08 da Quadra T6, Lote 10 da Quadra V6, Lote 14 da Quadra Z6, Lotes 03 e 06 da Quadra AE6, todos os lotes das Quadras I6, J6, L6, N6, Q6, S6, AC6, AD6, AH6 e AL6.

C.03.03. O coeficiente máximo de aproveitamento, em relação à área do terreno, incluindo a edificação principal e edícula deverá respeitar o valor 1,0 (hum). (Multa diária – R\$200,00 (duzentos reais)).

C.03.04. Nenhuma habitação poderá ter mais que dois pavimentos (térreo e superior), acima do nível da rua. Excepcionalmente esta regra poderá ser derogada mediante prévia e expressa autorização escrita da “**SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL**”, em face de declividade acentuada (inclinação mínima de 8% (oito por cento)) no fundo do lote; nessa situação, a construção de outro piso não poderá exceder a 25% (vinte e cinco por cento) da área do terreno. **C.03.04.01.** Para o caso de dois pavimentos acima do nível da rua, o nível da face superior do primeiro patamar do pavimento térreo deverá distar uma altura de, no máximo, 1,20m (um metro e vinte centímetros) acima do ponto médio da guia fronteira à testada do lote. Tal patamar deverá ter, no mínimo, 10,00m² (dez metros quadrados) de área construída. (Multa diária – R\$200,00 (duzentos reais)).

C.03.04.02. Para soluções arquitetônicas adotadas com a implantação de escalonamento de níveis, deverá ser respeitada a diferença máxima de 1,50m (hum metro e cinquenta centímetros) entre cada patamar sendo que este terá área mínima construída de 10,00m² (dez metros quadrados). Deve-se, também, manter uma circulação sequencial do primeiro ao último patamar, determinada por ordem crescente dos níveis adotados. (Multa diária – R\$200,00 (duzentos reais)).

C.03.04.03. A altura máxima da edificação, contando do piso acabado do pavimento térreo à última cumeeira, não deverá ultrapassar 10,00m (dez metros). (Multa diária – R\$200,00 (duzentos reais)). No caso de



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado de Goiás Comarca de Goiânia

3º TABELIONATO DE NOTAS

Rua T-53, QD. G-21 LT.14 Setor Marista - Telefone: 3223-2471

PEDRO LUDOVICO TEIXEIRA NETO

Tabelião

LIVRO: 0914 FOLHAS: 036 Prot: 010292



3º Tabelionato
de Notas
Goiânia - Goiás

11 OUT. 2011

CONFERE COM O ORIGINAL

15
Eduane

escalonamento de patamares, as diferenças de níveis poderão ser adicionadas nessa altura, salvo os patamares que se desenvolvem paralelamente à testada, permanecendo, para este caso, a referência do plano do primeiro nível do piso do pavimento térreo. (Multa diária – R\$200,00 (duzentos reais)). **C.03.05.** A edícula terá sempre sua construção térrea, não podendo ultrapassar a altura de 3,80m (três metros e oitenta centímetros), contados a partir da soleira do pavimento, incluído o ponto mais alto do telhado ou qualquer elemento arquitetônico, excluindo somente dutos de ventilação com perímetro máximo de 0,80m (oitenta centímetros) x 0,80m (oitenta centímetros). Poderá ser construída na faixa de afastamento dos fundos, afastado seu beiral, no mínimo, 4,00m (quatro metros) do beiral da construção principal, respeitando-se os recuos e afastamentos laterais. (Multa diária – R\$200,00 (duzentos reais)). O pé-direito mínimo permitido será de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros). (Multa diária – R\$200,00 (duzentos reais)). A área de construção da edícula não poderá ser superior a 25% (vinte e cinco por cento) da construção principal. (Multa diária – R\$200,00 (duzentos reais)). Todo fundo de edícula deverá ser revestido e pintado. (Multa diária – R\$200,00 (duzentos reais)). A construção da edícula não poderá apoiar-se no muro de fechamento que venha a ser executado pelo “FUNDO”. (Multa diária – R\$200,00 (duzentos reais)). **C.03.06.** Havendo necessidade da construção de muros de arrimo, estes só poderão ser erguidos até a altura máxima de 2,00m (dois metros), contados da cota natural do terreno, no trecho onde o mesmo será edificado. (Multa diária – R\$100,00 (cem reais)). **C.03.07.** Será permitida a construção de muros de divisas laterais, excetuando-se o trecho compreendido pelo recuo de frente; sua altura máxima será de 2,00m (dois metros). (Multa diária – R\$100,00 (cem reais)). **C.03.07.01.** Nos lotes que possuem alinhamento com APM (Área Pública Municipal), excetuando os fechamentos executados pelo FUNDO, somente poderá ser feito fechamento com gradil ou cerca viva, de altura máxima de 2,00m (dois metros). Se o gradil estiver sobre mureta de alvenaria, esta não poderá exceder a 0,50m (cinquenta centímetros), observando altura máxima total de 2,00m (dois metros). (Multa diária – R\$100,00 (cem reais)). **C.03.07.02.** Qualquer muro deve ser revestido e pintado. Somente será permitida a utilização de acabamento com material aparente mediante autorização da “SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL”. (Multa diária – R\$30,00 (trinta reais)). **C.03.08.** No caso de fechamento frontal do lote, a altura máxima de tal fechamento será de 2,00m (dois metros), devendo o mesmo, obrigatoriamente, obedecer ao recuo de 5,00m (cinco metros). (Multa diária – R\$100,00 (cem reais)). **C.03.09.** Todos os adquirentes de lotes no “RESIDENCIAL ARAGUAIA” autorizam que as quadras e lotes referidos abaixo tenham, salvo impedimento da Prefeitura Municipal, fechamento de fundo ou lateral, executado pelo “FUNDO”. Os adquirentes de tais lotes concordam, como condição do presente negócio, que o fechamento ocorra dentro do próprio lote, sem direito à qualquer indenização ou outra compensação de qualquer natureza. Incumbe aos respectivos adquirentes dos lotes a manutenção ordinária do muro, salvo a pintura externa. **C.03.09.01.** Os fechamentos acima aludidos poderão ser de muro ou gradil, sendo que não será permitida a abertura de portões ou acesso, quer pelo fundo, quer pela lateral do lote. (Multa diária – R\$100,00 (cem reais)). Nos trechos onde o fechamento ocorrer sobre áreas públicas e a Área de Lazer, a manutenção do fechamento caberá à “SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL”. **C.03.09.02.** O fechamento com muro a que se refere este item terá as seguintes dimensões: largura aproximada: 0,25m (vinte e cinco centímetros), quando se tratar de alvenaria; altura mínima: 2,00m (dois metros). Na eventualidade de a largura diferenciar-se dos exatos 0,25m (vinte e cinco centímetros), distribuída ao longo do muro, ou resultar da implantação de colunas, sejam elas estruturais ou decorativas, tal situação não ensejará qualquer reclamação e direito indenizatório ao adquirente do lote. Os fechamentos serão feitos à medida



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado de Goiás - Comarca de Goiânia

3º TABELIONATO DE NOTAS

Rua T-53, QD. G-21 LT.14 Setor Marista - Telefone: 3223-2471

PEDRO LUDOVICO TEIXEIRA NETO

Tabelião

LIVRO: 0914 FOLHAS: 037 Prot: 010292



11 OUT. 2011

AUTENTICAÇÃO
Conte com o original

16
Ehane
ASSINATURA
LEGÍTIMO

que as obras de beneficiamento dos lotes atinjam os locais onde eles se situarão. Poderão, ser feitos fechamentos provisórios pelo **"FUNDO"** fora dos locais estabelecidos, inclusive dentro de lotes, o que, também, não ensejará qualquer direito indenizatório. **C.03.09.03.** O adquirente do lote ou seus sucessores não poderão mudar as características do fechamento, sendo que, quando se tratar de muro, poderão alterar a cor da face voltada para o próprio lote. (Multa diária – R\$100,00 (cem reais)). **C.03.09.04.** O adquirente ou morador concorda com o ingresso no lote, sob sua posse, do pessoal necessário à tal manutenção. **C.03.09.05.** É atribuição da **"SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL"** promover a manutenção do muro e/ou gradil de fechamento, mesmo dentro do terreno do adquirente, caso ocorram danos motivados por fatos alheios à responsabilidade deste último. **C.03.10.** As instalações elétricas em geral, ligações de energia, telefone, campainha ou similares serão obrigatoriamente subterrâneas, no trecho compreendido entre os pontos de entrada e as edificações. Tais ligações devem ser efetuadas de acordo com as normas das respectivas concessionárias. (Multa diária – R\$20,00 (vinte reais)). **C.03.11.** Todo e qualquer adquirente de lote será obrigado a dar servidão gratuita para passagem de águas pluviais e esgotos, na faixa de recuo e/ou afastamento lateral, desde que devidamente canalizados. O eixo da rede deve distanciar-se a, pelo menos, 0,50m (cinquenta centímetros) das divisas do lote. Correrá por conta do usuário da servidão toda e qualquer despesa inerente a este serviço, bem como a sua manutenção. (Multa diária – R\$100,00 (cem reais)). **C.03.11.01.** As águas pluviais serão captadas em redes independentes do esgoto e deverão ser lançadas na sarjeta ou em boca de lobo próxima ao lote. O esgoto da residência será lançado em rede pública existente sob inspeção do órgão público competente. É expressamente proibida a utilização inversa das redes. (Multa diária – R\$200,00 (duzentos reais)). **C.03.11.02.** O escoamento das águas pluviais e do esgoto abaixo do nível da rua são de responsabilidade do adquirente e responsável técnico da obra, devendo ser observado o nível das redes existentes. **C.03.12.** As edículas não poderão ser edificadas antes do início da construção principal; todavia, após a expedição do Alvará de Licença e Construção do Poder Público, será permitida a construção de um barracão provisório para depósito de materiais de construção ou uso do vigia da obra; esse barracão deverá ser demolido se a obra permanecer paralisada em prazo superior a 120 (cento e vinte) dias. (Multa diária – R\$100,00 (cem reais)). É obrigatória a implantação de sanitário no barracão provisório e a sua ligação à rede de coleta de esgoto. (Multa diária – R\$30,00 (trinta reais)). **C.03.13.** No caso de verificar-se que a obra não teve início no prazo supra aludido ou que ocorra sua paralisação, a **"SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL"** poderá tomar as providências cabíveis, visando a demolição do barracão provisório, sem direito a qualquer indenização aos interessados na construção. Às expensas do adquirente do lote, todo o entulho deverá ser removido e replantada a forração vegetal original do local. A **"SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL"** fica autorizada, também, às expensas do adquirente, a adotar medidas de estabilização de taludes nas áreas afetadas pelas obras inconclusas. **C.03.14.** Todos os lotes deverão manter uma área permeável mínima correspondente a 30% (trinta por cento) de sua área, podendo para esse efeito, computar-se as faixas de recuos/afastamentos previstas neste Regulamento. (Multa diária – R\$200,00 (duzentos reais)). **C.03.15.** Deverá ser previsto local para a guarda de veículos, sendo vedada a utilização das faixas de recuos/afastamentos frontais e laterais. (Multa diária – R\$200,00 (duzentos reais)). **C.03.16.** Deverá ser previsto o esgotamento da piscina com cálculo de vazão de águas pluviais até a rede pública. **C.03.17.** Os lotes de extremo de quadra poderão incorporar visualmente as áreas públicas municipais limítrofes às suas residências, mediante emissão de documento de concessão de direitos de manutenção pela **"SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT**

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado de Goiás Comarca de Goiânia

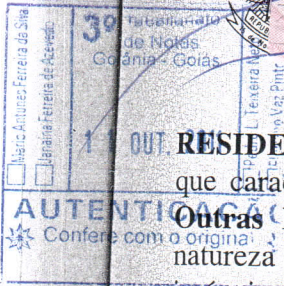
3º TABELIONATO DE NOTAS

Rua T-53, QD. G-21 LT.14 Setor Marista - Telefone: 3223-2471

PEDRO LUDOVICO TEIXEIRA NETO

Tableião

LIVRO: 0914 FOLHAS: 038 Prot: 010292



RESIDENCIAL", não sendo permitidas alterações na topografia, fechamento com cerca viva que caracterize apropriação, qualquer tipo de acesso ou ocupação sobre a referida área. **04. Outras Restrições e Obrigações. 04.01.** São proibidos letreiros e anúncios de qualquer natureza nos terrenos e nas edificações. Somente será permitido o anúncio de revenda de imóveis em quadros colocados nas portarias respectivas, ficando desde já autorizada a **"SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL"** a retirar qualquer placa de anúncio ou de venda nos respectivos imóveis, inutilizando-as, sem ensejar direito a qualquer indenização aos interessados. (Multa diária – R\$30,00 (trinta reais)). **04.02.** Não poderá ser feita no lote qualquer terraplenagem, desaterro, extração ou depósito de material, sem prévio consentimento, por escrito, da **"SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL"** (Multa diária – R\$30,00 (trinta reais)). O consentimento dado não eximirá o interessado da responsabilidade pela obtenção de alvarás junto aos órgãos públicos ou pelos danos, culposos ou dolosos, que vierem a ser causados, nem gerará qualquer obrigação da **"SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL"** de responder por tais fatos. **04.03.** Sem prejuízo de a **"SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL"** manter a vegetação aparada nos lotes não construídos, os adquirentes de lotes obrigar-se-ão a mantê-los limpos e bem cuidados, livres de lixo ou entulho, tendo em vista o alto nível do Loteamento, a valorização dos lotes e a manutenção de um agradável aspecto paisagístico. O cumprimento desta obrigação, como de todas as demais constantes do Regulamento, poderá ser exigido pela **"VENDEDORA"**, pelo **"FUNDO"** ou pela **"SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL"**, bem como por qualquer proprietário ou promitente comprador ou promitente cessionário de Lotes do **"RESIDENCIAL ARAGUAIA"**. **04.04.** Fica sob total responsabilidade do adquirente, o julgamento da necessidade de serviços de sondagem sobre seu lote, bem como projeto estrutural, eximindo a **"VENDEDORA"**, o **"FUNDO"**, a **"ALPHAVILLE"** ou a **"SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL"**, de quaisquer danos a sua edificação e seus vizinhos. **04.05. Regulamento Interno de Obras.** O adquirente obriga-se a seguir o Regulamento Interno de Obras, cujas normas básicas são as seguintes: **04.05.01 - Início da obra.** A sondagem e o levantamento planialtimétrico no terreno serão permitidos, independentemente da aprovação de projetos para o local pela **"SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL"**, mediante apresentação da autorização, por escrito, assinada pelo proprietário interessado, do período para os serviços, além do cadastramento do pessoal junto ao Departamento Técnico e Segurança da Sociedade. Qualquer outro tipo de atividade no terreno só poderá ser executada após a aprovação do projeto pela **"SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL"** e apresentação do Alvará de Licença de Construção junto à Prefeitura de Goiânia. **04.05.02 – Tapume.** Antes de qualquer atividade no terreno, o canteiro de obras deverá ser tapumado, exceto para sondagem, levantamento planialtimétrico, terraplenagem e execução do barracão de obra. (Multa diária – R\$30,00 (trinta reais)). Os tapumes deverão ser de madeira ou em perfis de chapas metálicas ou de fibro-cimento, com altura mínima de 2,00m (dois metros) contornando toda a obra, não devendo ultrapassar os limites do lote. (Multa diária – R\$30,00 (trinta reais)). Não será permitida a ocupação da calçada com tapume. (Multa diária – R\$30,00 (trinta reais)). Para lotes inclinados, deve ser previsto arremate de alvenaria ou madeira como base do tapume, para contenção do material da obra e/ou terra para evitar o assoreamento de tais materiais às redes coletoras de águas pluviais. (Multa diária – R\$20,00 (vinte reais)). Todos os tapumes e barracões de obra exigidos deverão ser pintados na cor estipulada pela **"SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL"** e mantidos em bom estado de conservação durante todo o andamento da

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado de Goiás - Comarca de Goiânia

3º TABELIONATO DE NOTAS

Rua T-53, QD. G-21 LT.14 Setor Marista - Telefone: 3223-2471

PEDRO LUDOVICO TEIXEIRA NETO

Tabelião

LIVRO: 0914 FOLHAS: 039 Prot: 010292



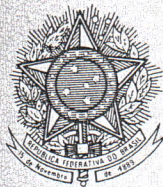
3º Tabelionato de Notas
Goiânia - Goiás

11 OUT. 2011

AUTENTICAÇÃO
Conte com o original



obra. Não será permitida a personalização dos tapumes através de pintura, como forma de propaganda. (Multa diária – R\$30,00 (trinta reais)). Caso sejam usadas placas de concreto pré-moldadas para fechamento, as mesmas não poderão permanecer como muro de fechamento, após a conclusão da obra. (Multa diária – R\$30,00 (trinta reais)). O lote de apoio, se e quando houver, do canteiro de obras deverá, também, obedecer às mesmas condições padrão de fechamento do lote da obra. (Multa diária – R\$30,00 (trinta reais)). Não será permitida, de forma alguma, a expansão do canteiro de obras para espaços externos à área cercada e tapumada. (Multa diária – R\$30,00 (trinta reais)). Caso a obra localize-se em lote de extremo de quadra, o tapume deverá fechar a extensão do lote junto à divisa com a área pública. (Multa diária – R\$30,00 (trinta reais)). **04.05.03 - Pessoal de obra.** Deverá ser cadastrado todo o pessoal com acesso à obra (empregados, empreiteiros, prestadores de serviços e outros), junto ao Departamento de Segurança e “**SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL**”. O cadastramento possibilitará a emissão de documento de identificação, que deverá ser apresentado quando da entrada e saída do residencial, ou quando solicitado. Em caso de dispensa de funcionários, o responsável pela obra deverá informar ao Departamento de Segurança para cancelamento da liberação de acesso ao residencial e devolução do documento de identificação. O mesmo procedimento deverá ser adotado ao término da obra. **04.05.04 - Horário de funcionamento da obra.** Somente será permitido o trabalho em obras no **RESIDENCIAL ARAGUAIA**, de segunda a sexta-feira, das 7:00 às 18:00 horas e aos sábados das 7:00 às 12:00 horas. Não será permitido qualquer tipo de trabalho aos sábados após 12:00 horas, domingos e dias considerados por lei como feriado municipal, estadual ou federal. (Multa diária – R\$50,00 (cinquenta reais)). Todos os serviços que provoquem ruídos só poderão iniciar após as 8:00 horas. (Multa diária – R\$50,00 (cinquenta reais)). **04.05.05 - Alojamento dos empregados e barracão para guarda de material.** Os alojamentos e sanitários deverão ser construídos, obrigatoriamente, no lote onde será feita a obra, sendo vetada suas construções no lote de apoio. (Multa diária – R\$30,00 (trinta reais)). Os barracões ou alojamentos deverão ter acesso único pelo interior do canteiro, não sendo permitidas portas e janelas voltadas para as vias públicas ou lotes vizinhos, de modo a não oferecer visão interior por estranhos ou pela vizinhança. (Multa diária – R\$30,00 (trinta reais)). Os alojamentos, bem como barracões para guarda de materiais poderão ser construídos em alvenaria, madeira ou containers de metal e deverão ser mantidos sempre limpos e pintados. (Multa diária – R\$30,00 (trinta reais)). O esgoto da obra deverá ser captado e conduzido à rede pública de esgoto, com as devidas caixas de inspeção. É expressamente proibido o lançamento de efluentes de esgotos ou detritos na rede coletora de águas pluviais. (Multa diária – R\$30,00 (trinta reais)). Os sanitários deverão estar afastados do limite do lote, no mínimo, 1,50m (hum metro e cinquenta centímetros). (Multa diária – R\$30,00 (trinta reais)). Será permitido o pernoite de apenas 01 (hum) funcionário, com a função exclusiva de vigia da obra. Qualquer dano, julgado pelo departamento de Segurança e/ou “**SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL**”, causado aos vizinhos, tal funcionário terá seu acesso negado ao “**RESIDENCIAL ARAGUAIA**”. (Multa diária – R\$50,00 (cinquenta reais)). **04.05.06 - Lote de apoio.** Será permitida a utilização de um único lote de apoio à obra, mediante apresentação à “**SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL**”, de autorização por escrito, assinada pelo proprietário cedente. O lote de apoio deverá fazer divisa comum ao lote da obra em uma das laterais ou nos fundos, não sendo permitida a utilização de lotes atravessando alamedas, nem o uso de áreas públicas destinadas a jardim ou lazer. (Multa diária – R\$50,00 (cinquenta reais)). Não serão permitidas instalações de sanitários, nem alojamento no lote de apoio. (Multa diária – R\$30,00 (trinta reais)). A topografia original do lote de apoio não poderá ser alterada. (Multa diária –



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado de Goiás Comarca de Goiânia

3º TABELIONATO DE NOTAS

Rua T-53, QD. G-21 LT.14 Setor Marista - Telefone: 3223-2471

PEDRO LUDOVICO TEIXEIRA NETO

Tabelião

LIVRO: 0914 FOLHAS: 040 Prot: 010292



11 OUT. 2011

19
Eliane

R\$100,00 (cem reais)). Após a conclusão da obra, o lote de apoio deve ser reconstruído, removidos todos os vestígios da obra, materiais e entulhos, além de ser entregue gramado, conforme os padrões determinados pela **"SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL"**. (Multa diária – R\$100,00 (cem reais)). 04.05.07 - Materiais de construção para uso nas obras. A entrada do material de construção para uso na obra só será permitida após a aprovação do projeto pela **"SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL"** e apresentação do Alvará de Licença de Construção expedido pela Prefeitura Municipal de Goiânia, devendo ser respeitados os horários permitidos, de segunda a sexta-feira, das 7:00 às 17:00 horas, aos sábados das 7:00 às 11:00 horas, sendo proibida a descarga aos domingos e feriados. (Multa diária – R\$50,00 (cinquenta reais)). Os materiais e equipamentos de construção só poderão ser armazenados no lote da obra ou lote de apoio, sendo proibida sua colocação no passeio, vias públicas, jardins ou área de lazer. (Multa diária – R\$100,00 (cem reais)). É terminantemente proibido o preparo de concreto, massas para assentamento/revestimento, armação de ferro no passeio, vias públicas, jardins ou área de lazer. (Multa diária – R\$30,00 (trinta reais)). Fora da obra deverá ser mantida a mais completa limpeza, ficando, em consequência, vedada a limpeza de equipamentos de qualquer natureza, inclusive caminhões betoneira, dentro do Empreendimento e nas adjacências. (Multa diária – R\$30,00 (trinta reais)). O entulho proveniente da obra não poderá ser despejado nas cercanias do Empreendimento, devendo ser levado para locais próprios, designados pela Prefeitura Municipal de Goiânia. (Multa diária – R\$50,00 (cinquenta reais)). É expressamente proibida a entrada de caminhões em lotes vizinhos que não tenham a função de lote de apoio e estejam devidamente tapumados, sem a autorização da **"SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL"**. (Multa diária – R\$50,00 (cinquenta reais)). O material empilhado não poderá ultrapassar a altura de 1,80m (hum metro e oitenta centímetros). Multa diária – R\$20,00 (vinte reais)). Pedra, areia e terra somente poderão ser depositadas em caixotes ou cercados de tábuas, tijolos ou blocos, evitando que se espalhem pelo canteiro e venham a atingir vias públicas e obstruir as redes subterrâneas de águas pluviais. (Multa diária – R\$30,00 (trinta reais)). Não será permitido o depósito e permanência de lixo, detritos, restos de materiais e entulho referentes à obra, nos limites internos do canteiro e fora dele, por período superior a 15 dias. (Multa diária – R\$20,00 (vinte reais)). Não será permitida a queima de entulho e materiais que possam causar poluição ambiental. (Multa diária – R\$30,00 (trinta reais)). O lixo doméstico deverá ser acondicionado em sacos plásticos de até 20 litros e serão retirados por empresas especializadas contratadas pela **"SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL"**. (Multa diária – R\$20,00 (vinte reais)). 04.05.08 - Terraplenagens, estaqueamentos, fundações e uso de explosivos. Devem ser respeitados os horários especiais determinados pela **"SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL"** para a execução de serviços onde seja necessário o uso de equipamentos e maquinários pesados e explosivos. Todas as obras de aterro, desaterro, estaqueamento, fundações e tubulações deverão resguardar as normas de segurança e manter a topografia original dos lotes vizinhos. A topografia da faixa de passeio público não poderá ser alterada, não sendo permitidas rampas ou degraus nessa faixa. (Multa diária – R\$30,00 (trinta reais)). A topografia das praças e canteiros públicos não poderá ser alterada. (Multa diária – R\$50,00 (cinquenta reais)). Caso as obras de terraplenagem e fundações venham a sujar as vias públicas, caberá ao responsável providenciar ao fim de cada dia de trabalho, os serviços de limpeza dos locais afetados. (Multa diária – R\$20,00 (vinte reais)). Para todos os serviços descritos neste e em outros itens deste regulamento, fica expressamente proibido o trânsito de veículos e máquinas sobre as áreas comuns e jardins do Residencial. (Multa diária – R\$50,00 (cinquenta reais)). O uso de explosivos, de qualquer potência, visando a retirada de



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado de Goiás - Comarca de Goiânia

3º TABELIONATO DE NOTAS

Rua T-53, QD. G-21 LT.14 Setor Marista - Telefone: 3223-2471

PEDRO LUDOVICO TEIXEIRA NETO

Tabelião

LIVRO: 0914 FOLHAS: 041 Prot: 010292

3º Tabelionato
de Notas
Goiânia - Goiás

11 OUT. 2011



obstáculos para a execução da obra, só poderá ser feito por empresas especializadas, devidamente habilitadas e credenciadas para tal, devendo ser feita comunicação à **"SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL"**. Compete ao proprietário do lote e a empresa especializada todas as responsabilidades civis e/ou criminais oriundas de quaisquer danos causados a terceiros. Compete ao adquirente obter prévia autorização de uso de explosivos junto às autoridades públicas competentes. **04.05.09 - Interrupção da obra.** Caso a obra não seja iniciada num prazo superior a 120 (cento e vinte) dias a contar da data de expedição do alvará ou haja a interrupção da mesma por este período, o adquirente, após comunicar à **"SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL"**, por escrito, deverá: retirar todo o resto de material, detrito e lixo existente em seu lote e no lote de apoio; aterrar escavações, bem como, demolir sanitários; reunir todos os materiais remanescentes e trancá-los em um dos cômodos da obra. Em nenhuma hipótese a **"SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL"** ressarcirá os gastos ou perdas sofridas pelo adquirente caso tal ocorra. (Multa diária - R\$100,00 (cem reais)). Todas as obras paralisadas deverão manter o fechamento em todo o seu perímetro, a partir do recuo frontal, que deverá permanecer livre e regramado, sendo que eventual lote de apoio da obra deverá ser imediatamente reconstituído e liberado. (Multa diária - R\$30,00 (trinta reais)). **04.05.10 - Ligações de água e energia.** É expressamente proibido utilizar energia e água de outros lotes e/ou residências que necessitem cruzar lotes e/ou ruas para tal fim. (Multa diária - R\$30,00 (trinta reais)). Para utilização de energia e água de lotes que fazem divisa lateral ou fundo, o adquirente deve apresentar autorização do proprietário cedente e pedido de ligação junto às concessionárias à **"SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL"**. (Multa diária - R\$30,00 (trinta reais)). Cabe ao adquirente o pedido das ligações definitivas às respectivas concessionárias. **04.05.11 - Responsabilidades do proprietário.** O adquirente responderá, civil e/ou criminalmente, perante a **"SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL"** e a terceiros, por eventuais danos causados, seja por si ou por seus contratados. **04.05.12 - Inspeção de obras.** É reservado o direito à **"SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL"** de realizar inspeções em quaisquer das obras em andamento ou paradas dentro do Loteamento, sempre que for necessário e sem prévio aviso, visando o cumprimento das obrigações contratuais. Durante a construção, para efeito de fiscalização, deverão ser mantidas, no canteiro de obras, cópias integrais do projeto aprovado pela **"SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL"** e pelos órgãos públicos, cópia do Alvará de Licença de Construção, bem como cópia de todas as comunicações, autorizações e instruções baixadas pela **"SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL"**, incluindo o presente Regulamento. No caso de modificação de projeto durante a execução da obra, o adquirente fica obrigado a comunicar imediatamente à **"SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL"**, dando início ao processo de substituição do projeto aprovado junto ao Departamento Técnico e posteriormente à Prefeitura Municipal de Goiânia. (Multa diária - R\$30,00 (trinta reais)). Na frente da obra, deverá ser fixada no tapume, não ultrapassando porém sua altura, placa indicando o responsável técnico pela mesma, bem como o respectivo número de registro no CREA, e número de registro junto à Prefeitura, endereço da obra, incluindo a identificação de quadra e lote, com área máxima equivalente a 1,50m² (hum metro e meio quadrado). Demais placas, se houver, tais como as indicativas de autor de projetos de Elétrica, Hidráulica, Arquitetura, Fundação, etc., também não poderão ultrapassar, cada uma delas, a área equivalente a 1,50m² (hum metro e meio quadrado). Placas de fornecedores devem respeitar área máxima de 1,00m² (hum metro quadrado). (Multa diária - R\$20,00 (vinte reais)). **04.05.13 - Passeio público.** Deverá seguir

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado de Goiás Comarca de Goiânia

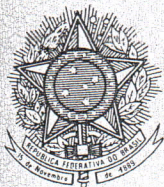
3º TABELIONATO DE NOTAS

Rua T-53, QD. G-21 LT.14 Setor Marista - Telefone: 3223-2471

PEDRO LUDOVICO TEIXEIRA NETO

Tabelião

LIVRO: 0914 FOLHAS: 042 Prot: 010292



11 OUT. 2011

padrão estipulado pela “**SOCIEADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL**”.

04.05.14 - Fim de obra - Habite-se. A liberação para expedição de Habite-se pela Prefeitura somente será emitida pela “**SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL**” após ser por ela verificado: o integral cumprimento de todas as normas estabelecidas, seja as emanadas pelo Poder Público, seja as referentes às restrições urbanísticas existentes ou através deste Regulamento; a remoção e limpeza de todos os restos de materiais, detritos e lixo da obra, seja no próprio lote ou no lote de apoio; a reconstituição dentro dos padrões do “**RESIDENCIAL ARAGUAIA**” do lote de apoio; o pagamento de todas as multas que porventura tenham sido lavradas. Fica facultado à “**SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL**” optar em compelir o adquirente a assim proceder, contratar terceiros ou ela própria tomar tais providências, sempre às expensas do adquirente. **04.05.15 - Retirada de vegetação.** Fica proibida a retirada de vegetação de áreas públicas, de qualquer porte, antes da apresentação à “**SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL**” de autorização por escrito, da Prefeitura Municipal de Goiânia ao **PROPRIETÁRIO** da obra ou residência. (Multa diária – R\$200,00 (duzentos reais)). **04.05.16 - Disposições Gerais.** O presente Regulamento Interno de Obras é subsidiário às exigências legais para a edificação de obras, contratação e alojamento de pessoal, ou o cumprimento de qualquer disposição legal. Assim, compete ao adquirente a observância da legislação, sendo que, em relação às obras, mesmo que provisórias, deverá obedecer às normas técnicas aplicáveis, notadamente as exigidas pela ABNT ou qualquer outra entidade que edite normas regulamentares e, no que se refere ao pessoal de obras, as Normas Regulamentadoras expedidas pelo Ministério do Trabalho; O não cumprimento do presente Regulamento Interno de Obras, dará o direito a “**SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL**” para solicitar a Prefeitura Municipal de Goiânia sua fiscalização, bem como o impedimento da entrada de funcionários e/ou materiais à obra; O referido Regulamento Interno de Obras poderá ser alterado pelo Conselho Deliberativo sem, porém, mudar sua essência. **05. Das Despesas a Cargo dos Adquirentes. 05.01.** O adquirente, sempre independentemente de ser associado à “**SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL**”, pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, e como condição deste negócio, por si e sucessores, obriga-se a concorrer com todas as despesas necessárias para alcançar-se tudo quanto aqui se previu, e cujos valores serão fixados pelo Conselho Deliberativo, notadamente as relativas a: **a)** vigilância da área onde se situa o Loteamento e adjacências, portaria e, quando for o caso, manutenção e conservação do muro ou alambrado ou cerca de fechamento, cujos valores serão fixados em função da metragem do lote; **b)** manutenção da vegetação em Áreas Públicas Municipais (A.P.M.), salvo quando expressamente referido neste Regulamento como despesa exclusiva do adquirente de lote; **c)** manutenção da vegetação aparada nos lotes nos quais não tenham sido iniciadas construções; **d)** taxa para aprovação de projetos e eventuais alterações; **e)** outras, destinadas ao atendimento das condições da Municipalidade para autorizar ou manter o fechamento do Loteamento; **f)** taxa de manutenção da Área de Lazer (recreação e esportiva); **g)** despesas com obras e serviços, seja no “**RESIDENCIAL ARAGUAIA**”, seja na Área de Lazer; **h)** todas as previstas neste Regulamento, no Regulamento de Uso e Restrições da Área de Lazer e no Contrato de Compromisso de Venda e Compra cujo modelo foi arquivado no Cartório de Registro de Imóveis. **05.02.** Os lotes que tiverem sua construção concluída, com “Habite-se” expedido pela Prefeitura Municipal de Goiânia e “**SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL**”, terão as despesas previstas na letra “a” do item anterior reduzidas em 10% (dez por cento), desde que o adquirente apresente previamente tal documento à “**SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL**”. **05.03.** Os serviços de

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado de Goiás Comarca de Goiânia

3º TABELIONATO DE NOTAS

Rua T-53, QD. G-21 LT.14 Setor Marista - Telefone: 3223-2471

PEDRO LUDOVICO TEIXEIRA NETO

Tabelião

LIVRO: 0914 FOLHAS: 043 Prot: 010292



11 OUT. 2011

AUTENTICAÇÃO
Compare com o original

22
Caliane

manutenção dos lotes a que se refere este Regulamento excluem a remoção de entulhos provenientes de obras. **05.04.** A prestação dos serviços de vigilância e portaria não implica a assunção de qualquer responsabilidade por parte da “**VENDEDORA**”, do “**FUNDO**”, da “**ALPHAVILLE**” ou da “**SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL**”, por quaisquer atos ou fatos, quer sejam eles decorrentes de atos delituosos ou não, casos fortuitos, acidentes, ou outros. **05.05.** O adquirente obriga-se a sub-rogar a terceiros, a quem venha a ceder, ou prometer ceder, seus direitos sobre o imóvel adquirido no Loteamento, as obrigações assumidas neste Regulamento, sob pena de, não o fazendo, continuar a responder solidariamente pelo pagamento de todos os valores e encargos nele previstos. Da mesma forma e sob as mesmas penas, terceiros adquirentes e bem assim seus sucessores deverão sub-rogar estas obrigações aqueles a quem alienarem ou prometerem alienar o imóvel. **05.05.01.** Herdeiros ou sucessores do adquirente por outros títulos, que não os mencionados neste item, sub-rogar-se-ão, automaticamente, nas obrigações ora assumidas. **05.05.02.** Enquanto o adquirente, ou sucessor, não comunicar por escrito e comprovar documentalmente à “**SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL**” a sub-rogação de suas responsabilidades, continuará respondendo solidariamente por elas. Nesta hipótese, só estará exonerado das obrigações vincendas a partir de tal comprovação. **05.05.03.** As responsabilidades ora assumidas pelo adquirente somente poderão ser sub-rogadas a terceiros quando houver a alienação do imóvel ou dos direitos sobre ele. Na hipótese de rescisão de contrato celebrado entre o adquirente e terceiros (ou então entre estes e outros terceiros), o então Vendedor reassumirá tacitamente sua condição anterior, ficando novamente obrigado a concorrer com as despesas aqui previstas, inclusive as vencidas e não pagas. **05.05.04.** Em todas as alienações ou promessas de alienação, será obrigatória a transcrição integral do presente Regulamento. **05.06.** Para o exercício do seu direito de credora, a “**SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL**”, poderá utilizar-se de todos os meios admitidos para cobrança, inclusive sacando títulos de crédito contra o adquirente, ou seus sucessores, levando-os mesmo a protesto e promovendo processo de execução. **05.07.** Os serviços aqui mencionados ficarão a cargo da “**SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL**”, que poderá valer-se de terceiros para tal fim. **05.08.** As obrigações assumidas pelos adquirentes, nos termos previstos no item 05 e sub-ítem, têm caráter irrevogável e irretratável, não podendo qualquer das partes pretender a sua rescisão. **05.09.** Os valores previstos em ata de reunião do Conselho Deliberativo serão, na menor periodicidade legalmente possível, reajustados de acordo com a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado, publicado pela Fundação Getúlio Vargas), NA DATA DO EFETIVO PAGAMENTO, TOMANDO-SE COMO DATA BASE, PARA O CÁLCULO DO REAJUSTE, A DA REALIZAÇÃO DA REUNIÃO QUE OS FIXAR. O adquirente declara-se ciente de que os valores retro referidos, a partir do mês base, são variáveis, tendo feito os cálculos para aquilatar a quanto montam nesta data. Caso haja falta, impedimento ou congelamento do indexador escolhido, será utilizado qualquer dos seguintes índices, sucessivamente, na ordem em que são enunciados: INCC - COLUNA 35, publicado pela Fundação Getúlio Vargas; Índice de Preços ao Consumidor (IPC) da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da USP; ou INPC (Índice Nacional de Preços ao Consumidor), publicado pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística). Caso venha a ocorrer qualquer das hipóteses retro previstas de falta, impedimento ou congelamento, continuará a fluir a atualização com base na variação mensal de qualquer índice oficial existente que não esteja congelado e que se aproxime o mais possível do ora disposto. **05.09.01.** Os reajustes serão efetuados na menor periodicidade permitida pela lei, sempre tomando-se por base a data supra aludida. **05.09.02.** Os reajustes serão aplicados sem prejuízo das revisões ou complementações aprovadas pelo



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado de Goiás - Comarca de Goiânia

3º TABELIONATO DE NOTAS

Rua T-53, QD. G-21 LT.14 Setor Marista - Telefone: 3223-2471

PEDRO LUDOVICO TEIXEIRA NETO

Tabelião

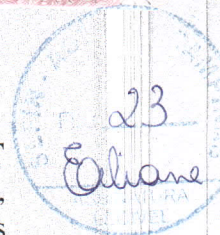
LIVRO: 0914 FOLHAS: 044 Prot: 010292

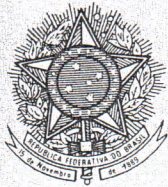
3º Tabelionato
de Notas
Goiânia - Goiás

11 OUT. 2011



Conselho Deliberativo da **"SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL"**, na forma do Estatuto Social desta. **05.10. A "VENDEDORA"** e, bem assim, o **"FUNDO"** poderão votar e ser votados através da **"ALPHAVILLE"**, tendo direito a tantos votos quantos forem os lotes que detenham, ainda não transmitidos a terceiros, ou que, prometidos, sejam objeto de rescisão. Para os fins aqui previstos, computam-se como votos atribuíveis à **"VENDEDORA"** e ao **"FUNDO"** aqueles correspondentes aos lotes e respectivas áreas construídas, como previsto neste Regulamento. **05.10.01.** No caso de rescisão de compromissos de venda e compra, sendo outorgantes a **"VENDEDORA"** e/ou o **"FUNDO"**, não serão eles solidários nos pagamentos de valores em aberto, vencidos e não pagos pelos promitentes compradores, até a data acima referida. Neste caso, as dívidas em aberto serão cobradas dos promitentes adquirentes que inadimpliram suas obrigações, sem envolvimento da **"VENDEDORA"** ou do **"FUNDO"**. **05.10.02.** Enquanto não alienados todos os lotes do Loteamento, a quantidade de votos da **"VENDEDORA"**, ou, se for o caso, do **"FUNDO"**, cujos direitos serão exercidos pela **"ALPHAVILLE"**, será computada em função da área dos lotes que detenham, conforme previsto neste Regulamento, sendo que, do montante total, serão deduzidos aqueles que foram comercializados ou computados novamente aqueles que tenham sido objeto de rescisão. **06. Fiscalização das Restrições. 06.01.** A aprovação dos projetos e fiscalização da obediência às normas deste Regulamento e demais normas internas de obra serão efetuadas pela Associação Civil **"SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL"**, referida neste instrumento, especialmente constituída para este fim. (Multa diária - R\$200,00 (duzentos reais)). **06.02.** Qualquer contrariedade às restrições urbanísticas que venham a ser constatadas, mesmo depois de aprovação do projeto, não darão ao adquirente o direito de executar as obras em desacordo com tais restrições, nem ensejarão contra a **"SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL"** qualquer pedido de indenização, ou mesmo de perdas e danos. **06.03.** Sem prejuízo de outras cominações legais ou contratuais, a infração às disposições do presente Regulamento acarretará penas de multas e outras, a serem estabelecidas pelo Conselho Deliberativo e aplicados pela Diretoria Executiva. Enquanto tal não ocorrer, as penas serão as previstas nesse Regulamento e renovadas automaticamente, a cada dia, até que o problema seja sanado. A Diretoria poderá dar prazo razoável ao adquirente de lote para que sane a infração antes da aplicação da multa. Os adquirentes serão tidos como cientes dos comunicados ou da aplicação de multas quando os respectivos avisos forem entregues na obra ou no endereço físico ou eletrônico que constar no cadastro da **"SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL"**. **06.03.01.** O acima disposto não inibe a **"SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL"** ou a qualquer interessado que possuir legitimidade ativa de tomar qualquer medida legal contra o infrator. **06.03.02.** As multas serão impostas por escrito e deverão ser pagas juntamente com a próxima taxa de manutenção. O inadimplemento acarretará um acréscimo de 20% (vinte por cento) sobre o valor estabelecido. **06.03.03.** Os recursos contra as multas poderão ser apresentados ao Conselho Deliberativo antes do vencimento. Porém, não terão efeito suspensivo e, para apreciação dos recursos, deverá estar comprovado o pagamento dos valores das multas, aplicadas ou que vierem a sê-lo. **06.03.04.** Os valores fixados para multas serão corrigidos anualmente pela variação do IGP-M, publicado pela Fundação Getúlio Vargas, ressalvada a competência do Conselho Deliberativo para revê-los. **07. Encerramento. 07.01.** O presente Regulamento poderá ser alterado por Assembléia Geral convocada pela **"SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL"** desde que as alterações sejam previamente aprovadas por escrito pelo **"FUNDO"** ou pela **"ALPHAVILLE"**. A Assembléia Geral será meramente ratificatória ou denegatória das alterações aprovadas pelo





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado de Goiás Comarca de Goiânia

3º TABELIONATO DE NOTAS

Rua T-53, QD. G-21 LT.14 Setor Marista - Telefone: 3223-2471

PEDRO LUDOVICO TEIXEIRA NETO

Tabelião

LIVRO: 0914 FOLHAS: 045 Prot: 010292 OUT. 2011



AUTENTICAÇÃO

“FUNDO” ou pela “ALPHAVILLE”. Ressalvam-se as modificações relativas ao Regulamento Interno de Obras e valores de multas, que poderão ser alterados pelo Conselho Deliberativo da “SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL”. 07.02. A “SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL” fica autorizada a emitir boleto de cobrança para haver qualquer crédito que tiver contra o PROPRIETÁRIO, compromissário comprador ou compromissário cessionário, inclusive decorrentes de aplicação de multas. 07.03. Os Estatutos da “SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL” foram aprovados por Assembléia Geral de Constituição realizada em 02 de janeiro de 2.001.” **CLÁUSULA OITAVA - REGULAMENTO DA ÁREA DE LAZER.** 8.1. A entrega da Área de Lazer está prevista para Abril de 2005, podendo ser antecipada por qualquer prazo ou postergada por motivo de força maior ou caso fortuito. **“REGULAMENTO DE USO DA ÁREA DESTINADA A LAZER. 01. Generalidades. 01.01.** Nas cercanias do **LOTEAMENTO ALPHAVILLE FLAMBOYANT** há uma gleba de terras que assim se descreve, caracteriza e confronta: Começa no marco M-56 de coordenadas geográficas SAD 69 - Lat -16°42'51,015" S e Long. 49°12'16,215" WGr e coordenadas UTM - MC - 51° - E = 691.432,741 e N = 8.151.195,156 crayado nas confrontações da Gleba - 02 (**ALPHAVILLE FLAMBOYANT**) e a faixa de domínio da Rodovia GO-020 (Avenida Deputado Jamel Cecílio); daí, segue nesta confrontação no azimuth geográfico de 285°49'19" e distância de 762,30 metros até o marco M - 94; daí, defletindo a direita segue confrontando com a gleba 2 (**ALPHAVILLE FLAMBOYANT**) nos seguintes azimutes, distâncias e elementos de curvas: 33°20'17" - 98,05 metros até o marco M - 93; 354°40'35" - 31,34 metros até o marco M-92; D= 21,720 metros (AC= 40°48'13" - R= 30,50 metros) até o marco M-91; 305°28'59" - 9,58 metros até o marco M-90; 354°17'57" - 136,00 metros até o marco M-89; 58°32'19" - 43,00 metros até o marco M-88; D= 264,029 metros (AC= 151°16'38" - R= 100,00 metros) até o marco M-87; 69°32'16" - 64,05 metros até o marco M- 86; 09°59'50" - 58,90 metros até o marco M-85; 08°14'31" - 30,59 metros até o marco M-84; 359°09'17" - 31,22 metros até o marco M-83; 349°34'54" - 30,82 metros até o marco M-82; 349°35'12" - 41,91 metros até o marco M-81; D= 110,171 metros (AC= 09°47'39" - R= 644,500 metros) até o marco M-80; 166°27'59" - 34,69 metros até o marco M-79; 178°44'22" - 40,91 metros até o marco M-78; 186°05'43" - 34,09 metros até o marco M-77; 188°06'24" - 45,54 metros até o marco M-76; 120°41'58" - 14,00 metros até o marco M-75; 147°09'35" - 15,00 metros até o marco M-74; 160°46'38" - 15,00 metros até o marco M-73; 140°28'25" - 29,09 metros até o marco M-72; 134°32'04" - 15,57 metros até o marco M-71; 126°35'53" - 29,00 metros até o marco M-70; 114°33'12" - 21,00 metros até o marco M-69; 99°46'57" - 16,00 metros até o marco M-68; 87°53'30" - 25,81 metros até o marco M-67; 116°01'18" - 61,20 metros até o marco M-66; D= 154,980 m (AC= 58°25'09" - R= 152,00 m) até o marco M-65; 169°42'51" - 16,60 metros até o marco M-64; 169°07'00" - 41,92 metros até o marco M-63; 93°24'00" - 42,00 metros até o marco M-62; 165°37'56" - 146,92 metros até o marco M-61; 201°59'28" - 56,08 metros até o marco M-60; 133°49'51" - 51,98 metros até o marco M-59; 68°44'58" - 09,67 metros até o marco M-58; 125°58'53" - 77,08 metros até o marco M-57; 195°49'19" - 59,04 metros até o marco M-56; onde teve início esta descrição. Área total de 308.653,64 m² e objeto da Matrícula nº 39.225 do 4º Registro de Imóveis de Goiânia. **01.01.01.** Esta área, doravante, é genericamente denominada por Área de Lazer. **01.02.** Na Área de Lazer há benfeitorias e obras edificadas de acordo com o constante do “Memorial Descritivo da Área de Lazer” (Anexo “G” ao Contrato de Venda e Compra, de imóveis integrantes do **LOTEAMENTO ALPHAVILLE FLAMBOYANT.** **01.03.** A mencionada Área destina-se a lazer, recreação e atividades sociais, culturais e cívicas, bem como aos demais usos mencionados neste Regulamento, tanto de adquirentes, promitentes adquirentes



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado de Goiás Comarca de Goiânia

3º TABELIONATO DE NOTAS

Rua T-53, QD. G-21 LT.14 Setor Marista - Telefone: 3223-2471

PEDRO LUDOVICO TEIXEIRA NETO

Tabelião

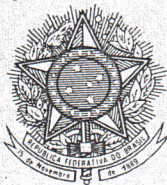
LIVRO: 0914 FOLHAS: 046 Prot: 010292



11 OUT. 2011

AUTENTICAÇÃO

ou promitentes cessionários de imóveis na parte residencial unifamiliar do **LOTEAMENTO ALPHAVILLE FLAMBOYANT** – doravante denominada **ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL**, quanto de terceiros, conforme vier a ser regulamentado pela **SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL**, abaixo referida. **01.04.** A Área de Lazer é objeto de promessa de doação à **SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL**, com ônus e condições, destacando-se as seguintes: **a)** a Área de Lazer encontra-se gravada de ônus, tendo sido dada em caução à Prefeitura Municipal de Goiânia, em garantia da execução das obras do **LOTEAMENTO ALPHAVILLE FLAMBOYANT**; **b)** a administração da Área de Lazer será exercida pela **SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL**, promitente donatária da área a ser destinada a Área de Lazer, que firmou com o **ALPHAVILLE FLAMBOYANT CLUBE** um Convênio, de forma que a este incumbirá a gestão da parte relativa às atividades esportivas, recreativas e culturais, até o dia 31 de dezembro de 2050; **c)** na Área de Lazer os equipamentos de lazer destinam-se, precipuamente, para utilização dos adquirentes de lotes no **ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL**, detentores de Títulos Série “A”, bem como por titulares de Títulos Série “B” do **ALPHAVILLE FLAMBOYANT CLUBE**, conforme regulamentado nos seus Estatutos Sociais; **d)** todos os tributos e quaisquer outros encargos que incidam sobre a Área de Lazer serão da responsabilidade da **SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL**; **e)** a **SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL** não poderá transferir, ceder, emprestar ou doar a terceiros a Área de Lazer. **01.05.** A **SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL** é uma Associação Civil, cujos Estatutos foram aprovados por Assembléia Geral de Constituição, realizada em 02 de janeiro de 2.001. **01.06.** O **ALPHAVILLE FLAMBOYANT CLUBE**, doravante denominado simplesmente **CLUBE**, foi constituído através de Ata de Assembléia Geral de Constituição realizada em 02.01.2001. Cada adquirente de imóvel no **ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL**, doravante designado simplesmente “Adquirente”, receberá um Título Série “A” do **CLUBE** e, após a quitação total do preço ajustado no Contrato de Venda e Compra, tal Título Série “A” ser-lhe-á transferido em caráter definitivo. O **CLUBE** terá, também, Títulos Série “B” e, eventualmente, outras categorias de sócios ou títulos. **01.07.** A execução das benfeitorias e melhoramentos previstos no Memorial Descritivo mencionado no inciso 01.02 é de responsabilidade do **FUNDO ALPHAVILLE DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, doravante denominado **FUNDO**, inscrito no CNPJ sob o nº 01.785.852/0001-02, administrado pelo BANCO ITAÚ S.A., instituição financeira com sede em São Paulo, Capital, na Rua Boa Vista, nº 176, 4º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04. A administração das obras estará a cargo da **ALPHAVILLE URBANISMO S.A.**, doravante denominada simplesmente **ALPHAVILLE**, empresa com sede na Av. Cauaxi, nº 293, 2º andar, **ALPHAVILLE Centro Industrial e Empresarial**, em Barueri, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 00.446.918/0001-69. **02. DA UTILIZAÇÃO DA ÁREA DE LAZER E ENCARGOS RELATIVOS À REFERIDA ÁREA. 02.01.** Cada adquirente de lote residencial unifamiliar, bem como os demais sócios do **CLUBE**, poderão utilizar a Área de Lazer, respeitadas as regras e restrições aqui e nos Estatutos do Clube previstas, concorrendo para as despesas em tal Área, notadamente de conservação e para implantação de benfeitorias e acessões, suportando os ônus respectivos, mesmo que não sejam sócios do **CLUBE**, no caso dos Títulos Série “A”. O rateio será feito dividindo-se o montante considerado, pelo número de Títulos Série “A” e Títulos Série “B”, estes últimos após transferidos a terceiros pela **FLAMBOYANT URBANISMO LTDA.**, pelo **FUNDO** ou pela **ALPHAVILLE**, como dispõe o Estatuto do Clube e como melhor se detalha adiante neste documento. O valor da contribuição



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado de Goiás - Comarca de Goiânia

3º TABELIONATO DE NOTAS

Rua T-53, QD. G-21 LT.14 Setor Marista - Telefone: 3223-2471

PEDRO LUDOVICO TEIXEIRA NETO

Tabelião

LIVRO: 0914 FOLHAS: 047 Prot: 010292



11 OUT. 2011

será igual para todos os adquirentes de imóveis no **ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL** - sendo que os valores a serem pagos por títulos de outras séries serão apurados conforme prevê o Estatuto Social do Clube -, qualquer que seja o tamanho do Lote. O valor a ser pago pelo Adquirente será o que for fixado pela **SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL**. **02.02.** Os rateios respectivos, que caberão a cada Adquirente, serão cobrados pela própria **SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL**, mesmo que os respectivos boletos sejam emitidos diretamente pelo **CLUBE**. **A parte de cada Adquirente no rateio equivalerá às taxas fixadas para os Títulos Série "A", do CLUBE, mesmo que se refiram às despesas extraordinárias.** **02.03.** A fim de minorar os gastos, os Estatutos do Clube prevêem como sócios, além dos adquirentes de imóveis no **ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL**, outros tipos de associados, inclusive especiais, admitidos mediante convênios ou mediante aquisição dos Títulos Série "B". **02.04.** Os Adquirentes não estarão imunes à aplicação de penalidades, inclusive suspensão, caso transgridam os Estatutos Sociais e os Regulamentos do Clube. No entanto, mesmo na hipótese de eventual suspensão do Adquirente, ou de não utilização da Área de Lazer, **OU MESMO CASO NÃO DESEJE CONTINUAR COMO SÓCIO DO CLUBE, CONTINUARÁ ELE RESPONSÁVEL PELO PAGAMENTO DE SUA COTA DE PARTICIPAÇÃO NO RATEIO DAS DESPESAS RELATIVAS À ALUDIDA ÁREA.** **02.05.** O **CLUBE** será gerido por uma Diretoria que se encarregará de proceder ao pagamento das despesas de manutenção, bem como à construção de benfeitorias e acessões. **02.06.** Não poderá ser alterada a destinação da Área de Lazer, nem a sua forma de administração, salvo consenso unânime dos Adquirentes ou mediante autorização, prévia e por escrito, da **ALPHAVILLE**. **02.07.** A utilização da Área de Lazer pelos Adquirentes estará obrigatoriamente vinculada ao uso, posse ou propriedade do Lote. Assim, quando houver a transmissão ou promessa ou cessão de direitos, a qualquer título, do Lote a terceiros, deverá ocorrer, concomitantemente a cessão e transferência do título. Os Títulos Série "A" terão as seguintes características: I)- só poderão ser atribuídos a adquirentes, promitentes adquirentes, cessionários ou promitentes cessionários, e sucessores, de lotes na área residencial unifamiliar do **LOTEAMENTO ALPHAVILLE FLAMBOYANT**; II)- o número de Títulos Série "A" corresponderá ao número de lotes (um título para cada lote) do **ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL**; havendo desmembramento ou remembramento de lotes ocorrerá, conforme o caso, a emissão ou o cancelamento dos ora referidos Títulos Série "A"; assim, quem for adquirente de mais de um lote no **ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL**, receberá tantos títulos quantos forem os lotes adquiridos ou prometidos adquirir, pagando os valores que a cada título couber, salvo se, quando possível, promover a unificação deles; III)- quando o detentor de Título Série "A" ceder a terceiros o direito de uso de seu imóvel no **ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL**, seja a título de locação, comodato ou a qualquer outro título, cederá, automaticamente, os direitos decorrentes de seu Título ao locatário ou ocupante. Estes precederão o proprietário ou o possuidor indireto no direito de utilização do **CLUBE**, sujeitos, no entanto, à aprovação da Comissão de Sindicância. O proprietário titular continuará solidariamente responsável, perante o **CLUBE**, pelo pagamento de todas as taxas e contribuições que forem cobradas por este; IV)- os detentores, adquirentes de lotes, de Títulos Série "A" gozarão de um desconto de 15% (quinze por cento) da taxa de manutenção ordinária em relação aos detentores de Títulos Série "B". **02.08.** O orçamento e suplementações para a Área de Lazer serão decididos pelo **CLUBE** e aprovados pelo Conselho Deliberativo da **SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL**, a partir da qual estará caracterizada a obrigação dos

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado de Goiás Comarca de Goiânia

3º TABELIONATO DE NOTAS

Rua T-53, QD. G-21 LT.14 Setor Marista - Telefone: 3223-2471

PEDRO LUDOVICO TEIXEIRA NETO

Tabelião

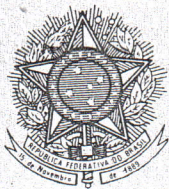
LIVRO: 0914 FOLHAS: 048 Prot: 010292

de Notas
Goiânia - Goiás

11 OUT. 2011



Adquirentes em saldar o valor que lhes couber. A referida **SOCIEDADE** só poderá rejeitar o orçamento havendo fundadas razões e desde que só se refiram a novas obras, benfeitorias ou acessões. **03. EXTENSÃO DA ÁREA DE ATUAÇÃO DA SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL E DA ÁREA DE LAZER. 03.01. À SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL** teve ampliada a sua área de atuação ao saldo do Loteamento Parque Lozandes, nas quadras e lotes apontados pela ALPHAVILLE. Neste caso, os adquirentes, promitentes adquirentes ou cessionários do Residencial Araguaia também se subordinarão às regras da SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL e deste Regulamento, bem como receberão um Título Série "A" do CLUBE, para cada imóvel que adquirirem. **04. OUTRAS DISPOSIÇÕES RELATIVAS À ÁREA DE LAZER E SUA UTILIZAÇÃO. 04.01.** Enquanto não alienados todos os lotes do ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL, a ALPHAVILLE, o FUNDO e a FLAMBOYANT URBANISMO LTDA. terão direito a voto em todas as Assembléias, tanto da mencionada SOCIEDADE como do CLUBE. A quantidade de votos será igual ao número de lotes ou títulos que as mencionadas pessoas jurídicas detenham. No caso de rescisão dos contratos celebrados com os adquirentes dos lotes, retomar-se-á o direito de voto correspondente ao contrato rescindido. Neste caso, os débitos em aberto serão cobrados exclusivamente do inadimplente. O FUNDO providenciará a remessa de relatórios à SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL e ao CLUBE, sempre que necessários, relacionando os promitentes compradores de Lotes do ALPHAVILLE FLAMBOYANT RESIDENCIAL, bem como as rescisões eventualmente ocorridas. **04.01.** No que se refere aos Títulos Série "B" do CLUBE, a FLAMBOYANT URBANISMO LTDA., o FUNDO, bem como a ALPHAVILLE estarão isentas do pagamento da taxa de manutenção prevista para a Área de Lazer ou nos Estatutos do Clube, bem como quaisquer outras taxas de contribuições de melhoria ou outras de qualquer natureza que porventura venham a ser estabelecidas, inclusive as decorrentes da edificação de benfeitorias ou acessões, até que sejam comercializados com terceiros. Tais isenções durarão enquanto perdurarem as condições mencionadas, não havendo, por expressa e irrevogável convenção, prazo de vencimento. No entanto, particularmente no que se refere aos Títulos [1 a 500], Série "B", atribuídos à ALPHAVILLE, no caso de retorno de tais títulos a ela, ALPHAVILLE, não haverá cobrança de valores ou taxas de qualquer natureza. A eventual existência de débitos contraídos junto ao CLUBE, junto aos permissionários ou junto concessionários, por aqueles aos quais a ALPHAVILLE havia transferido os títulos retro mencionados serão cobrados, exclusivamente, de quem os contraiu, não podendo ser óbice que o título retorne à ALPHAVILLE ou seja por esta efetuada nova transferência a terceiros. Por tais débitos, em nenhuma hipótese, a ALPHAVILLE será responsabilizada. Outrossim, as isenções retro mencionadas prevalecerão até nova e definitiva transferência a terceiro. Isto é, em relação aos títulos 1 a 500, Série "B", atribuídos à ALPHAVILLE não serão cobrados desta última taxas ou valores de qualquer espécie. **04.03.** Fica desde logo estabelecido que, a critério do FUNDO e/ou da ALPHAVILLE, serão instituídas servidões necessárias sobre a Área de Lazer, tais como: água, luz, força, esgoto, ou seja, os serviços a serem realizados pelas empresas concessionárias de serviços públicos. Ficam o FUNDO e/ou a ALPHAVILLE autorizados a, sem ônus de qualquer espécie, construir, por si ou por terceiros, dentro da Área de Lazer, edificações que reputarem úteis, necessárias ou voluptuárias, passar tubulações, mudar a localização das tubulações, podendo, a qualquer tempo, proceder à retirada ou recolocação das instalações. **04.04.** Além do disposto no item anterior, também sem ônus de qualquer natureza,



3º TABELIONATO DE NOTAS

Rua T-53, QD. G-21 LT.14 Setor Marista - Telefone: 3223-2471

PEDRO LUDOVICO TEIXEIRA NETO

Tabelião

LIVRO: 0914 FOLHAS: 049 Prot: 010292

3º de
Goiânia - Goiás

11 OUT. 2011

AUTENTICAÇÃO
Conferir com o original

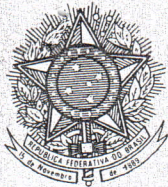
ficam o **FUNDO**, a **ALPHAVILLE** ou quem por eles indicados, autorizados a, livres de ônus, utilizar a Área de Lazer, em local que lhes aprouver, para a construção de instalações destinadas a plantão de vendas dos Lotes do **LOTEAMENTO ALPHAVILLE FLAMBOYANT**, ou utilizarem as dependências existentes 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, consequentemente, 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. O 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 designado 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, (p.p.) Fernanda Toledo de Oliveira, (p.p.) Neide Maria de Souza. 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\$ 1.711,00

Taxa Judiciária: R\$ 92,10

Em testemunho

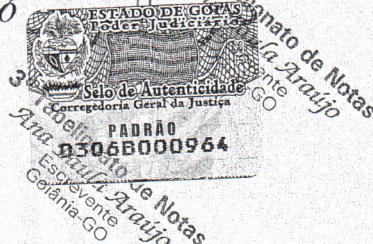
da verdade.



Estado de Goiás Comarca de Goiânia
3º TABELIONATO DE NOTAS
Rua T-53, QD. G-21 LT.14 Setor Marista - Telefone: 3223-2471
PEDRO LUDOVICO TEIXEIRA NETO
Tabelião

LIVRO: 0914 FOLHAS: 050 Prot: 010292

Ana Paula Araújo
Ana Paula Araújo
Escrevente



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª CIRCUNSCRIÇÃO
GOIÂNIA-GO

Rua 7 nº 195 - Centro - Goiânia - Goiás - Fones: (62) 3225-2519 e 3225-1506
Ricardo de Castro Ribeiro Oficial

Protocolo - 159007, Livro 1B, Folha

Livro 2

Matrícula: 67734, R-1, Compra e Venda
Emol. ITx Judiciária R\$ 1.091,85
Goiânia 29 de maio de 2009

O Oficial

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª CIRCUNSCRIÇÃO

Bel. Wandenmark de Pitaluga V. Montenegro
Oficial Substituto

Rua 07, nº 195 - Centro - Goiânia - GO - Fones: 3225-1506 / 3225-4363 / 3225-2519



11 OUT. 2011

AUTENTICAÇÃO

