# ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA,

na declarada forma abaixo:

Aos vinte e um dias do mês de janeiro do ano de dois mil e nove **(21/01/2009)**, no **CARTÓRIO INDIO ARTIAGA**, 4º Tabelionato de Notas da Comarca de Goiânia, Capital do Estado de Goiás, República Federativa do Brasil, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 02.884.484/0001-04, instalado na Rua 4, nº 515, Edifício Parthenon Center, lojas 2 e 15, no Centro, perante mim, **FABIANA ALVES BATISTA DA SILVA**, brasileira, casada, bacharel em direito, domiciliada nesta cidade, onde reside, portadora da Cédula de Identidade número 32052387-1 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o número 194.930.728-00, Escrevente autorizada pelo Tabelião, estiveram presentes as partes deste contrato que disseram estar justas e contratadas sobre o que adiante se contém e declara, que se obrigam a observar e a cumprir por si, seus herdeiros ou sucessores, a saber:

## CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS PARTES DESTE INSTRUMENTO

De um lado, como outorgante vendedora, a associação de direito privado sob a razão social de **FGR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A,** inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) sob o número 05.665.301/0001-58, com sede à Primeira Avenida , quadra 01-B, lote 17, Sala 16, Cidade Vera Cruz, Aparecida de Goiânia, neste Estado, neste ato representada por seus bastante procuradores **ADONIRAM GOMES MAGALHÃES**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade Profissional nº 38891-D CREA/RJ e inscrito no C.P.F./M.F. sob o nº 596.403.327-04, domiciliado na cidade de Aparecida de Goiânia, Estado de Goiás, e **STHER FIUZA CANÇADO CARVALHO**, brasileira, casada, advogada, portadora da Cédula de Identidade Profissional nº 26.600 OAB/GO e inscrita no C.P.F./M.F. sob o nº 927.685.711-72, domiciliada na cidade de Aparecida de Goiânia, Estado de Goiás, nos termos do Instrumento Público de Procuração lavrado nestas Notas no livro 1979-P, às folhas 142/144, em 03/12/2008, com validade até 03/06/2009, de ora avante chamada **VENDEDORA**, simplesmente; do outro lado, como outorgada compradora, **CARLA CIBELE TEIXEIRA DIAS CASTRO**, brasileira, farmacêutica, portadora da Cédula de Identidade nº 5.089.808 SPTC/GO, inscrita no CPF/MF nº 761.035.011-72, residente e domiciliada na cidade de Aparecida de Goiânia, Estado de Goiás, casada com **FABRÍZIO OLIVEIRA CASTRO** sob o regime de comunhão parcial de bens, de ora avante chamada **COMPRADORA**; os presentes conhecidos entre si e reconhecidos como os próprios de que trato, por mim, de cujas identidades e capacidade jurídica, à vista dos seus documentos pessoais, dou fé.

## CLÁUSULA SEGUNDA - DO IMÓVEL OBJETO DESTA ESCRITURA

A **VENDEDORA** é proprietária e legítima possuidora, a justo título e aquisição legal, do imóvel a seguir descrito e caracterizado: Lote de terras de número **34 (trinta e quatro)**, da quadra **Q-6,** com a área de 377,00 metros quadrados, sendo 13,00 metros de frente pela Rua das Tarumãs, 13,00 metros de fundos com o lote 5; 29,00 metros pelo lado direito com o lote 33; e 29,00 metros pelo lado esquerdo com o lote 35, do LOTEAMENTO (PARCELAMENTO) denominado **"JARDINS LISBOA"**, nesta Capital, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis da **1ª Circunscrição** local, matriculado sob o número de ordem **153.124**, conforme Certidão Negativa de Ônus, emitida pelo mesmo Cartório em 19/01/2009, que fica original arquivada nestas Notas.

## CLÁUSULA TERCEIRA – DA COMPRA E VENDA

Pelo presente instrumento e regular forma de direito, a **VENDEDORA** vende à **COMPRADORA** o imóvel identificado na cláusula anterior, pelo preço e nas condições adiante enunciadas, que esta se obriga a pagar

SECRETARIA DE ESTADO DA CAPCD
Fls. 16
Data 29/06/12
Assinatura

AUTENTICAÇÃO
CARTÓRIO REG. CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELIONATO DE NOTAS
CONFERE COM O ORIGINAL
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Goiânia, 28 JUN 2012
ESTADO DE GOIÁS PODER JUDICIÁRIO
Selo de Autenticidade
Corregedoria Geral da Justiça
AUTENTICAÇÃO
0085B291203



no prazo e nas condições adiante convencionadas, declarando aquela, expressamente, que o imóvel se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, e, sob responsabilidade civil e criminal, que desconhece a existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel ou de outros ônus reais sobre ele incidentes.

Por força deste contrato, a **VENDEDORA** cede e transfere à **COMPRADORA**, sem reserva alguma, todo o domínio, posse, direitos e ações que até o presente momento exercia sobre o imóvel, para que esta dele use, goze e livremente disponha, como proprietária exclusiva que passa a ser doravante, obrigando-se a **VENDEDORA**, por si e por seus sucessores, a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção, tudo na forma da lei.

Desde já, ficam autorizados todos e quaisquer registros, averbações e cancelamentos no Cartório de Registro de Imóveis da **1ª Circunscrição** Imobiliária desta capital.

## CLÁUSULA QUARTA - DO PREÇO

O preço ajustado entre as partes corresponde à importância de **R$ 54.438,80** (cinquenta e quatro mil e quatrocentos e trinta e oito reais e oitenta centavos), que a **VENDEDORA** declara haver recebido em moeda corrente nacional, da qual dá à **COMPRADORA** plena e irrevogável quitação de paga e satisfeita.

## CLÁUSULA QUINTA — DA ENTREGA E RESPONSABILIDADES

Todos os impostos, taxas e contribuições, que incidam sobre o imóvel, objeto do presente, serão suportadas, a partir da data da proposta de compra e venda, exclusivamente pela **COMPRADORA**, mesmo que lançados ou cobrados em nome da **VENDEDORA** ou de terceiros, a exceção da taxa de contribuição à Associação, que será suportada pela **COMPRADORA** na data estabelecida abaixo. A COMPRADORA desde já fica ciente que o ITU - Imposto Territorial Urbano, do imóvel objeto desta escritura será de sua responsabilidade a partir da assinatura da proposta de compra e venda.

a) – O empreendimento será executado em uma única etapa, devendo a sua entrega ocorrer até o último dia do mês de **DEZEMBRO DE 2008**.

b) - As contribuições à associação civil – **Associação Jardins Lisboa** (condomínio) deverão ser pagas pelos **PROPRIETÁRIOS/COMPRADORES** a partir da data de entrega do empreendimento.

c) - Fica estabelecido que a contribuição (condomínio) está diretamente relacionada com a entrega do empreendimento, e não com a data prevista para a entrega, de modo que se ela for antecipada a cobrança da contribuição iniciará também nessa nova data (antecipada).

**PARÁGRAFO ÚNICO** – Fica estipulado, o prazo de tolerância de 6 (seis) meses, para entrega completa do empreendimento, contados a partir da data pactuada acima, e no caso de atraso, obriga-se a VENDEDORA a pagar à **COMPRADORA** a multa contratual de 1% (hum por cento) sobre o valor pago, por mês atrasado.

## CLÁUSULA SEXTA - DO MEMORIAL DESCRITIVO E EXECUÇÃO DE OBRAS

**A COMPRADORA** declara estar de acordo com todos os serviços especificados no Memorial Descritivo abaixo descrito, nada podendo reclamar além do que nele estiver determinado.

## MEMORIAL DESCRITIVO - ASSOCIAÇÃO JARDINS LISBOA

SECRETARIA DE FINANÇAS CAPCD Fls. 17 Data: 29/06/12 Assinatura
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
AUTENTICAÇÃO CARTÓRIO REG. CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS CONFERE COM O ORIGINAL Apda. Goiânia. 2 8 MAI 2012
Colégio Notarial do Brasil
ESTADO DE GOIÁS Poder Judiciário Selo de Autenticidade Corregedoria Geral da Justiça AUTENTICAÇÃO 00858291202



**1. LOTES:** Os lotes serão entregues demarcados.
**O local onde será realizado este empreendimento apresenta variados tipos de solo e subsolo, condição comum a todas as grandes extensões de terra.**
**2. MARCOS:** Os lotes serão demarcados com marcos nas dimensões de 5cm x 5cm x 30cm, ficando enterrados 30cm. Estes serviços serão executados por ocasião do término das obras de urbanização, e entregues aos adquirentes, quando então a Empreendedora dará por cumprida sua parte, ocasião em que o adquirente deverá constatar a exatidão da demarcação. IMPORTANTE: após a entrega, toda vez que o adquirente for utilizar o lote deverá conferir novamente a posição dos marcos demarcatórios, tendo em vista que os mesmos estão expostos a várias situações (rodas de veículos, escavações próximas, etc.), as quais, eventualmente, poderão provocar seu deslocamento físico, ocorrências estas impossíveis de serem fiscalizadas. Daí a necessidade de conferência quando da utilização definitiva, para assim evitar demolições futuras.
**3. TERRAPLENAGEM:** Os serviços de terraplenagem serão executados de maneira a compensar cortes e aterros. Desta forma, o produto final, ou seja, o lote, poderá ter no subsolo cortes, aterros e, ainda, terrenos naturais de diversos tipos geológicos. Assim sendo, cada lote tem conformação, características e especificações próprias que, por ocasião da sua utilização para construção, deverá o adquirente analisar, fazendo sondagens para compatibilizar o projeto estrutural, o disciplinamento das águas e todas as demais medidas pertinentes, de forma a evitar prejuízos às construções em seu imóvel ou em imóveis de terceiros.
**4. SARJETAS:** As laterais da pista de rolamento serão entregues com sarjetas, para o escoamento das águas pluviais. No caso de pista sem abaulamento a sarjeta será construída somente em uma das laterais.
**5. PAVIMENTAÇÃO:** Será executada pavimentação interna com asfalto tipo CBUQ, conforme projeto e de acordo com o tráfego previsto.
**6. GALERIAS DE ÁGUAS PLUVIAIS:** As ruas, de acordo com o projeto, serão dotadas de galerias de águas pluviais, devidamente calculadas em função das áreas das bacias de contribuição. A coleta será feita por grelhas de captação / boca de lobo em número e dimensões obedecendo ao projeto.
**7. ÁGUA E ESGOTOS:** A Empreendedora executará a rede coletora de esgotos, que será interligada na rede da Saneago. Ficará a cargo do comprador construir, no lote, seu sistema interligando a rede coletora. O Empreendimento será dotado de rede de água tratada, em bitolas variadas, de acordo com o projeto aprovado.
**8. ENERGIA:** A energia será fornecida pela CELG, e as despesas com os estudos e implantação do sistema correrão por conta da Empreendedora. A rede de distribuição no Loteamento será aérea.
**9. AJARDINAMENTO E ARBORIZAÇÃO:** Todas as ruas e praças serão urbanizadas com árvores e/ou arbustos. As quadras de lotes terão em toda a sua área plantio de gramínea. O paisagismo em geral será entregue ainda em formação.
**10. FECHAMENTO DO PERÍMETRO:** Será fechado por muro de alvenaria (bloco de concreto), ou composto de muro e gradil com altura aproximada de 3,10 (três metros e dez). acrescidos da cerca elétrica.
**11. COMPLEXO DE PORTARIA:** A Portaria do Condomínio Jardins Lisboa situada à Av. Independência, s/n, nesta capital, é constituída por: Bloco de Administração, Guarita Principal, Bloco de Serviço e Guarita de Serviço. O complexo da portaria será executado conforme o projeto aprovado pela prefeitura.
**12. AREAS DE ESPORTES / LAZER:**
**12.1.** QUADRA DE TÊNIS: Serão em número de três quadras de tênis em saibro, iluminada e com alambrado.
**12.2.** QUADRA POLIESPORTIVA: Haverá uma quadra poliesportiva em concreto polido pintado, iluminada e com alambrado.
**12.3.** CAMPO DE FUTEBOL SOCIETY: Serão em número de dois campos de futebol gramado, iluminado e com alambrado.
**12.4. QUADRA DE PETECA: Serão em número de duas quadras de peteca em concreto polido pintadas e iluminadas.**

**12.5. Todos os itens acima relacionados, deste tópico, serão delimitados e equipados com os acessórios para os esportes a que se destinam (redes, cestas, traves).**
**12.6.** PISTA DE COOPER: Haverá uma com aproximadamente 1.300 metros de extensão executada em concreto.
**12.7.** ESTAÇÃO DE GINÁSTICA: Será executada uma estação de ginástica (Barra,Paralela e Prancha de abdominal).
**12.8.** PLAYGROUND: Serão em número de quatro com equipamentos e piso em areia.
**12.9.** REPRESA: Para contemplação e podendo ser utilizada para prática de pesca.
**12.10. COMPLEXO DE LAZER: O empreendimento será entregue com os seguintes ambientes abaixo relacionados, conforme projeto:**
·BRINQUEDOTECA;
·SALA DE GINÁSTICA (FITNESS), contendo seis equipamentos;
·SALÃO DE CONVIVÊNCIA / JOGOS;
·SALAS DE MULTIPLO USO, serão em número de (03) três salas;
·SALA DO ARQUITETO;
·VESTIÁRIOS MASCULINO E FEMININO;
·TERRAÇO;
·PISCINA ESPORTIVA.
**12.11.** RUAS DE LAZER: Executadas com bancos, paisagismo e iluminação.
Obs.: Todas as praças serão pavimentadas com pedra ou piso pré-moldado conforme Projeto de Paisagismo.
**13. COMUNICAÇÃO:** O sistema proposto para comunicação interna com a portaria e entre os moradores, será por intermédio de sistema de interfone virtual fornecido por uma das operadoras de telefonia.
**14. SEGURANÇA:** O empreendimento será equipado com um veículo Standard 1000cc (Gol ou Uno) e duas motos 125cc, para servirem ao serviço de segurança móvel, sendo que estes veículos serão fornecidos pela construtora à Associação quando da conclusão do empreendimento.
As obras de infra-estrutura, galerias de águas pluviais, água tratada, rede coletora de esgoto, pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, muros ou cercas de proteção, ajardinamentos e outras benfeitorias do Loteamento serão efetuadas pela **EMPREENDEDORA** nos termos e de acordo com o constante do Memorial Descritivo, e que passa a fazer parte integrante do presente instrumento.
**O pedido e o prazo de ligação individual dos serviços públicos ou concessionários de serviços públicos obedecerá às normas das respectivas concessionárias ou empresas responsáveis, correndo todas as despesas de ligações por conta exclusiva dos COMPRADORES.**

**CLÁUSULA SÉTIMA - DO REGULAMENTO DAS RESTRIÇÕES QUANTO AO USO E GOZO DOS IMÓVEIS QUE COMPÕEM O JARDINS LISBOA**

AUTENTICAÇÃO
CARTÓRIO REG.CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS 3588-0100
CONFERE COM O ORIGINAL
Apda. Goiânia. 28 JUN
ESTADO DE GOIÁS Poder Judiciário
Selo de Autenticidade Corregedoria Geral da Justiça
AUTENTICAÇÃO 0085B291201