

Ilmo. Sr. Dr. Diretor do PROCON – Programa de Proteção e Defesa do Consumidor de Maracanaú, Ceará (Rua Quatro, nº 370, Jereissati I, CEP: 61.900-350, Maracanaú/CE).

DEFESA ADMINISTRATIVA

Processo n.º 2603056400100005301

CANOPUS CONSTRUÇÕES FORTALEZA LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº. 26.354.401/0001-33, com sede social na Av. Santos Dumont, nº. 3131, Salas 1013 e 1014, CEP: 60.150-165, Aldeota, Fortaleza/CE, vem, respeitosamente, por intermédio dos seus advogados *in fine* assinados, devidamente qualificados na procuração em anexo, apresentar **DEFESA ADMINISTRATIVA** à reclamação de **GABRIEL DOS SANTOS BARBOSA**, pelas razões de fato e de direito a seguir aduzidas.

I. Da Tempestividade da Defesa.

1. Tendo em vista que a notificação para ciência do referido processo foi recebida pela **CANOPUS** em 09 de março de 2026, bem como considerando a designação de audiência de conciliação para o dia **01/04/2026**, às 11h00, e que a defesa deve ser apresentada até a referida data, conclui-se que a presente defesa é plenamente tempestiva.

II. Da Síntese da Reclamação.

2. O consumidor alega que celebrou contrato com a reclamada, em novembro de 2024, para aquisição de imóvel, com previsão inicial de pagamento em 24 parcelas antes e 24 parcelas após a entrega, no valor de R\$ 418,00 cada. Informa que efetuou o pagamento de 8 parcelas, totalizando R\$ 3.530,40, além de entrada de R\$ 99,00.

3. Sustenta que, após nova aprovação de financiamento em agosto de 2025, houve aumento significativo dos valores das parcelas, que passaram para



HCLB
HULAND
CASTRO ALVES
LINHARES
BARROS LEAL
ADVOGADOS



aproximadamente R\$ 760,00 a R\$ 780,00, bem como prorrogação do prazo contratual, circunstâncias que o teriam levado a solicitar o cancelamento do contrato.

4. Afirma que, em contato com a reclamada, teria sido assegurada a devolução integral dos valores pagos, o que não se concretizou. Relata, ainda, que recebeu minuta de distrato com cláusulas divergentes da realidade e prevendo renúncia aos valores pagos, motivo pelo qual não assinou o documento.

5. Diante disso, compareceu ao PROCON buscando solução para a controvérsia, requerendo a devolução integral da quantia paga, no montante de R\$ 3.629,40, bem como o encerramento do vínculo contratual.

6. Deste modo, como há de se destacar, os fundamentos apresentados pela reclamante não lhe assistem a razão, como será demonstrado a seguir.

III. Dos Esclarecimentos e Fundamentos da Defesa.

7. Inicialmente, cumpre esclarecer que o que ensejou o cancelamento do distrato foi a solicitação unilateral do próprio reclamante, esta motivada por questões financeiras, em nada se relacionando com a empresa reclamada, conforme restará esclarecido a seguir.

8. Cumpre esclarecer, ainda, que o cancelamento da unidade decorreu de inadimplemento do reclamante, o qual deixou de adimplir as parcelas contratuais a partir de agosto de 2025, permanecendo em mora por período superior a 30 (trinta) dias, motivo pelo qual a rescisão contratual foi realizada de forma unilateral, em novembro de 2025, nos termos do contrato firmado entre as partes.

9. Destaca-se que, em decorrência do referido cancelamento, foi encaminhado termo de distrato para assinatura do consumidor em 05/12/2025, tendo sido solicitada a coleta das assinaturas pela equipe responsável. Contudo, até a presente data, o documento não foi devolvido devidamente assinado pelo reclamante.

10. Ademais, conforme se verifica nas tratativas mantidas entre as partes, inclusive por meio de comunicações eletrônicas, foram prestados todos os esclarecimentos necessários ao consumidor acerca do procedimento de distrato e dos valores envolvidos, não havendo qualquer omissão por parte da reclamada.



HCLB
HULAND
CASTRO ALVES
LINHARES
BARROS LEAL
ADVOGADOS



a) Da Ausência de Ato Ilícito ou de Descumprimento da Legislação Consumerista.

11. A reclamada esclarece que a relação contratual é regida pelos termos pactuados, os quais são devidamente informados ao consumidor no momento da contratação. A **CANOPUS** atua de forma transparente, não havendo qualquer conduta incorreta ou qualquer falha na prestação de serviços.

12. Reitera-se que a solicitação de cancelamento do contrato pelo Sr. Gabriel, fundamentada em dificuldades financeiras e incapacidade de arcar com a dívida, configura uma rescisão unilateral por iniciativa da adquirente. De modo que, em situações como essa, as cláusulas contratuais que preveem a rescisão e as retenções de valores tornam-se aplicáveis.

13. A conduta da requerida foi devidamente harmônica e em conformidade com o código consumerista pátrio, uma vez que em nenhum momento houve qualquer óbice da construtora em continuar com o contrato, tendo a solicitação de distrato partido do próprio consumidor.

14. Ademais, destaque-se que não há qualquer inadimplência por parte da **CANOPUS** que justifique a rescisão contratual com a restituição integral dos valores pagos.

15. Cumpre esclarecer que a construtora não impôs qualquer óbice quanto à rescisão contratual, todavia, exigiu o cumprimento do contrato, em especial da Cláusula 10.2 do instrumento, abaixo destacada:

10. DESFAZIMENTO CONTRATUAL E SUAS CONSEQUÊNCIAS

10.2. RESOLUÇÃO CONTRATUAL: O CONTRATO TAMBÉM PODERÁ SER RESOLVIDO EM RAZÃO DO INADIMPLENTO (CULPA) DO PROMITENTE COMPRADOR:

10.2.1 NO CASO DE CULPA, O PROMITENTE COMPRADOR TERÁ DIREITO À RESTITUIÇÃO DAS QUANTIAS PAGAS DIRETAMENTE À PROMITENTE VENDEDORA, ATUALIZADAS COM BASE NO ÍNDICE CONTRATUALMENTE ESTABELECIDO NO ITEM 7, DELAS DEDUZIDAS, CUMULATIVAMENTE:

A - A INTEGRALIDADE DA COMISSÃO DE CORRETAGEM;

B – MULTA DE 50% (CINQUENTA POR CENTO) DA QUANTIA PAGA.



HCLB
HULAND
CASTRO ALVES
LINHARES
BARROS LEAL
ADVOGADOS



04 – PREÇO, PRAZO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

04.1 – Preço Total: É aquele descrito no item 5 do **QUADRO RESUMO**.

04.1.1. – As despesas com comissão de corretagem serão suportadas pelos PROMITENTES COMPRADORES. Caso o contrato seja extinto por culpa dos PROMITENTES COMPRADORES, os valores pagos a título de comissão de corretagem serão descontados do valor a ser devolvido, nos termos do item 10.2.1 do Quadro Resumo.

16. Assim, a Reclamada não apresenta qualquer objeção quanto ao distrato do contrato firmado entre as partes, desde que observadas as cláusulas contratuais, as quais previam a possibilidade de resolução em caso de inadimplemento do(a) comprador(a). Ressalte-se que o distrato foi celebrado justamente para evitar a necessidade de recorrer à via judicial.

17. Veja que o contrato é claro ao declarar que, em havendo culpa do promitente comprador na rescisão contratual, deverá haver a retenção de 50% dos valores adimplidos, bem como dos valores de taxa de corretagem.

18. Deste modo, no âmbito dos negócios jurídicos, cabe às partes contratantes guardarem, tanto na formação do contrato quanto no seu cumprimento, o dever de boa-fé objetiva, que tem como desdobramento o dever de informação. Referido dever de informação impõe que ambos os contratantes sejam claros quanto aos moldes contratados.

19. Nessa toada, cumpre destacar que as cláusulas suscitadas são amplamente amparadas pela legislação pátria.

20. Isto porque, quanto à retenção de 50% à título de multa, a Lei nº. 13.786/2018 dispõe expressamente que, na hipótese de resolução por iniciativa do adquirente, em empreendimentos submetidos ao patrimônio de afetação, é legítima a retenção de até 50% dos valores pagos à título de indenização pelas despesas do incorporador e para fins de desestímulo à inadimplência.

Art. 67-A. Em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, delas deduzidas, cumulativamente:



HCLB
HULAND
CASTRO ALVES
LINHARES
BARROS LEAL
ADVOGADOS



§ 5º. Quando a incorporação estiver submetida ao regime do patrimônio de afetação, de que tratam os arts. 31-A a 31-F desta Lei, o incorporador restituirá os valores pagos pelo adquirente, deduzidos os valores descritos neste artigo e atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após o habite-se ou documento equivalente expedido pelo órgão público municipal competente, admitindo-se, nessa hipótese, que a pena referida no inciso II do caput deste artigo seja estabelecida **até o limite de 50% (cinquenta por cento) da quantia paga.**

21. Nesse viés, o Superior Tribunal de Justiça, ao interpretar a norma, reconhece a legitimidade da cláusula que prevê a retenção de 50%, desde que respeitados os parâmetros legais e comprovado o regime de afetação.

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL- AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL- DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PROVIMENTO AO RECLAMO DA PARTE CONTRÁRIA. INSURGÊNCIA RECURSAL DO REQUERENTE. **1. "Em contratos oriundos de incorporação submetida ao regime de patrimônio de afetação, a retenção dos valores pagos pelo comprador desistente pode chegar a até 50%, segundo o art. 67-A, I, e § 5º, da Lei 13.786/2018."** (AgInt no REsp n. 2 .110.077/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 29/4/2024, DJe de 2/5/2024.). **2.** Agravo interno desprovido.

(STJ- AgInt nos EDcl no REsp: 2145090 SP 2024/0179987-1, Relator.: Ministro MARCO BUZZI, Data de Julgamento: 07/10/2024, T4 – QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 10/10/2024)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL REQUERIDA PELOS ADQUIRENTES. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. RETENÇÃO DE 50% DOS VALORES PAGOS. CABIMENTO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. **1. O STJ firmou entendimento de que, nos contratos oriundos de incorporação submetida ao regime de patrimônio de afetação, como nos casos dos autos, a retenção dos valores pagos pode chegar a 50%, conforme estabelece o art. 67-A, I, e § 5º, da Lei 13.786/2018 .2.** Agravo interno a que se nega provimento.

(STJ - AgInt no REsp: 2055691 SP 2023/0058369-5, Relator.: RAUL ARAÚJO, Data de Julgamento: 05/06/2023, T4- QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 13/06/2023)



HCLB
HULAND
CASTRO ALVES
LINHARES
BARROS LEAL
ADVOGADOS



22. Assim, conforme se verifica nas cláusulas 3.5 e 02.1-e, a obra referente ao empreendimento correspondente ao contrato é sujeita ao patrimônio de afetação, como bem se observa no registro imobiliário, sendo, portanto, absolutamente devida a multa aplicada:

- 3.2. **Nº do registro do memorial de incorporação:** 02.
3.3. **Matrícula do imóvel:** 29457.
3.4. **Identificação do Cartório de Registro de Imóveis:** 2º Ofício de Registro de Imóveis sa 2ª Zona de Maracanaú.
3.5. Obra sujeita ao patrimônio de afetação conforme registro imobiliário: SIM
As áreas do EMPREENDIMENTO, em que está inserido também o OBJETO deste Contrato, poderão sofrer pequenas alterações até o limite de 5% (cinco por cento) para mais ou para menos, sem que isso signifique direito a indenização pelas Partes.

02 – O EMPREENDIMENTO E O TERRENO:

02.1 – Providências Legais: Para os fins previstos na Lei Federal de nº 4.591/1964, e legislação posterior pertinente, com a intenção de promover uma **incorporação imobiliária** sobre o terreno adiante descrito, a **PROMITENTE VENDEDORA** tomou as seguintes providências:

- a) aprovou na Prefeitura Municipal competente, o projeto técnico arquitetônico;
- b) ingressou com o **Memorial de Incorporação** e demais documentos exigidos pelo Art. 32 da Lei 4.591/64 no Cartório competente;
- c) instituiu, conforme minuta, normas básicas da **Convenção de Condomínio**, onde consta o Regimento Interno, que disporão sobre a destinação, as instalações, os serviços e a futura utilização do empreendimento;
- d) anexou ao Memorial de Incorporação o Contrato Padrão, nos termos do Art. 67 da referida Lei 4.591/64;
- e) **Aprovou a construção do empreendimento sob o regime de patrimônio de afetação;** e
- f) Denominou o empreendimento **conforme item 3.1 do QUADRO RESUMO.**

23. Ademais, quanto à retenção referente à taxa de corretagem, destaca-se que esta se encontra prevista no contrato firmado e devidamente respaldado em entendimento pacificado no STJ a partir do tema repetitivo de nº. 938, no qual se estabeleceu a tese de validade da cláusula de pagamento da taxa de corretagem:



HCLB
HULAND
CASTRO ALVES
LINHARES
BARROS LEAL
ADVOGADOS



Documento 1		Assuntos		Selecionar	
Tema Repetitivo 938	Situação	Órgão julgador	SEGUNDA SEÇÃO	Ramo de direito	DIREITO CIVIL
Questão submetida a julgamento	(I) prescrição da pretensão de restituição dos parcelas pagas a título de comissão de corretagem e de assessoria imobiliária, sob o fundamento da abusividade da transferência desses encargos ao consumidor; (II) validade da cláusula contratual que transfere ao consumidor a obrigação de pagar comissão de corretagem e taxa de assessoria técnico-imobiliária (SATI).				
Tese Firmada	(I) incidência da prescrição trienal sobre a pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem ou de serviço de assistência técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênera (artigo 206, § 3º, IV, CC). (vide REsp n. 1.331.916/SP) (II) Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem; vide REsp n. 1.399.511/SP. (III, parte final) Abusividade da cobrança pelo promitente-vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênera, vinculada à celebração de promessa de compra e venda de imóvel. (vide REsp n. 1.396.531/SP)				

24. Ainda, quanto à alegação de suposta mudança dos valores inicialmente acordados, cabe esclarecer que, no momento da contratação, é realizada uma simulação que serve para verificar a previsibilidade e possibilidade de contratação e financiamento.

25. No entanto, conforme se depreende do próprio nome, esta é apenas uma simulação, tratando-se de mera expectativa, ou seja, não sendo definitiva, o que é devidamente esclarecido no contrato.

26. A análise final é feita após o envio da documentação pelo cliente que, caso divirja das informações repassadas no momento da simulação, poderá ter um resultado diverso daquele previsto no momento da simulação, inclusive com valores diferentes dos anteriormente simulados. Tal informação consta, inclusive, expressa no contrato assinado:



HCLB
HULAND
CASTRO ALVES
LINHARES
BARROS LEAL
ADVOGADOS



04.3 – Do Pagamento de Parte do Preço Mediante Financiamento:

04.3.1 – A parcela referente ao financiamento deverá ser paga pelos **PROMITENTES COMPRADORES** por meio de recursos obtidos juntos ao agente financiador, nas condições a seguir estabelecidas.

04.3.2 – O(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declaram que entendem que eventuais simulações de financiamento realizadas pela **PROMITENTE VENDEDORA** significam uma mera expectativa, não valendo como proposta definitiva e/ou gerando qualquer tipo de direito.

04.3.3 – A obtenção do financiamento junto à **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA** é de responsabilidade exclusiva dos **PROMITENTES COMPRADORES**. O(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** está(ão) sujeito(s) às condições estipuladas pela **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA**, e, se compromete(m) a, quando requerido pela **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA**, entregar a documentação necessária ao repasse e à assinatura do Contrato de Financiamento à **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA** ou a pessoa por ela indicada.

04.3.4 – O(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** deve(m) possuir idoneidade e condições financeiras para assumir o financiamento. O não atendimento das condições acima ensejará a resolução imediata do presente contrato pela **PROMITENTE VENDEDORA**, de forma motivada/por inadimplemento do(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

27. Quanto ao valor das parcelas, cumpre destacar que o contrato prevê expressamente que tais valores serão reajustados mensalmente. Vejamos:

04.2.2 – O saldo devedor e os valores de cada uma das parcelas e prestações vincendas de seu pagamento, **até a data do habite-se**, serão corrigidas monetariamente, a cada mês, pelo Índice Nacional de Custo da Construção – INCC, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, utilizando-se como índice base aquele referente ao segundo mês imediatamente anterior ao da assinatura deste contrato.

04.2.3 – Após a emissão do habite-se, se houver saldo remanescente (parcelas vencidas ou parcelas vincendas), as parcelas passarão a ser corrigidas monetariamente, a cada mês, também se adotando como base o segundo mês imediatamente anterior ao da prestação, de acordo com a variação mensal do índice Geral de Preço do Mercado – IGPM, acrescido de juros compensatórios de 1% (um por cento) ao mês.

28. Assim, o que a demandada fez foi cumprir o que estava estabelecido no contrato, inexistindo qualquer cobrança indevida ou mesmo imprevisível, posto que toda cobrança está devidamente expressa no instrumento contratual assinado pelas partes.

29. Ressalte-se, ainda, que tal cobrança é legítima e permitida pela legislação pátria, conforme dispõe o art. 46 da Lei 10.931/04 e art. 5º, III da Lei nº 9.514/1997, abaixo destacados:

Art. 46. Nos contratos de comercialização de imóveis, de financiamento imobiliário em geral e nos de arrendamento mercantil de imóveis, bem como nos títulos e valores mobiliários por eles originados, com prazo mínimo de trinta e seis meses, é admitida estipulação de cláusula de reajuste, com periodicidade mensal, por índices de preços setoriais ou gerais ou pelo índice de remuneração básica dos depósitos de poupança.



HCLB
HULAND
CASTRO ALVES
LINHARES
BARROS LEAL
ADVOGADOS



[...]

Art. 5º As operações de financiamento imobiliário em geral, no âmbito do SFI, serão livremente pactuadas pelas partes, observadas as seguintes condições essenciais:

[...]

III- capitalização dos juros;

30. Nesse sentido, a jurisprudência é clara ao permitir a atualização dos valores do parcelamento de imóveis, com a correção monetária dos valores e utilização de juros, veja:

APELAÇÃO CÍVEL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. REVISÃO CONTRATUAL. OFENSA AO PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE RECURSAL. NÃO OCORRÊNCIA. REAJUSTE DAS PRESTAÇÕES. ABUSIVIDADE. INEXISTÊNCIA. LAUDO EXTRAJUDICIAL JUNTADO PELA PARTE AUTORA. DESCONSIDERAÇÃO. EQUÍVOCO NA PREMISSE E MÉTODOS UTILIZADOS. ANATOCISMO. NÃO OCORRÊNCIA. REAJUSTE DAS PRESTAÇÕES PELO IGPM. AUSÊNCIA DE ABUSIVIDADE. PRECEDENTES. TABELA "PRICE". MÉTODO DE CAPITALIZAÇÃO QUE NÃO INDUZ AUTOMATICAMENTE ANATOCISMO. PRECEDENTES. INCIDÊNCIA CONCOMITANTE DE CORREÇÃO MONETÁRIA PELO IGPM E JUROS PELA "TABELA PRICE". ADMISSIBILIDADE. PRECEDENTES. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. MANUTENÇÃO. RECURSO DESPROVIDO. 1. Não há fundamento legal para reconhecimento de ofensa ao princípio da dialeticidade quando as razões recursais impugnam a motivação da sentença. 2. **Em compromisso de compra e venda de imóvel é admitido que as prestações devidas pelo adquirente sejam acrescidas por juros de 11% ao ano e atualizadas monetariamente, pelo IGPM.** 3. A utilização de sistema de cálculo das prestações mediante utilização da "Tabela Price" não induz automaticamente à prática de anatocismo. 4. **É vedada a incidência de juros sobre juros e não a incidência concomitante de correção monetária pelo IGPM e juros pela "Tabela Price".**



HCLB
HULAND
CASTRO ALVES
LINHARES
BARROS LEAL
ADVOGADOS



(TJ-SP- AC: 10723079120218260100 SP 1072307-91.2021.8.26.0100,
Relator: Maria do Carmo Honório, Data de Julgamento: 15/07/2022, 6ª
Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 15/07/2022)

Ação de obrigação de fazer c/c Revisional Contratual – Compra e venda de imóvel – Loteamento – Inadimplência – Repactuação da dívida – Juros compostos – Tabela Price – Cerceamento de Defesa – Prequestionamento. 1. Não há cerceamento de defesa quando o julgamento da lide independe de dilação probatória. 2. **Tratando-se de compra e venda de imóvel com pagamento parcelado do preço, é possível a cobrança de juros compensatórios, fixados em percentual razoável, a fim de se evitar o enriquecimento indevido da compradora perante as vendedoras.** 3. A aplicação da Tabela "Price" ou sistema francês de amortização não é ilegal, por se tratar de sistema de cálculo do valor das prestações permitido pela autoridade monetária, não determinando anatocismo sua utilização. **Precedentes desta Corte.** 4. A atividade jurisdicional não exige exaustiva discussão de todos os pontos e dispositivos legais enunciados pelas partes. Ação improcedente. Preliminar rejeitada. Recurso improvido.

(TJ-SP- AC: 10035543120188260248 SP 1003554-31.2018.8.26.0248,
Relator: Itamar Gaino, Data de Julgamento: 29/04/2020, 21ª Câmara de
Direito Privado, Data de Publicação: 29/04/2020)

31. Destaque-se, ainda, que os contratos de financiamento seguem a aplicação de juros e, também, reajustes conforme índices indexados à inflação, como no caso faz o IGPM, justamente para providenciar o equilíbrio financeiro da ação contratual.

32. Além disso, é pertinente inferir que a atualização monetária aplicada pelo índice IGPM é apenas uma ferramenta econômica utilizada para gerar, justamente, o equilíbrio dos contratos financeiros, pois este índice, como é amplamente reconhecido, apenas atualiza os valores firmados de acordo com a inflação.

33. Portanto, Excelência, pode-se afirmar com veemência que o contrato em questão não se prestou como obscuro e muito menos como abusivo. Logo, vê-se que o alegado pelo reclamante não merece prosperar.



HCLB
HULAND
CASTRO ALVES
LINHARES
BARROS LEAL
ADVOGADOS



34. Ou seja, não há de se argumentar sobre obscuridades no contrato e nem em cobranças excessivas, pois é justamente desta forma que funciona um contrato de financiamento.

35. Torna-se evidente, então, que a parte reclamada não impõe cobranças abusivas no contrato e foi clara ao explicitar as cláusulas e condições deste.

36. Assim, no momento da celebração, o consumidor foi previamente informado de todas as condições que envolviam tais operações, logo, podemos concluir que nada, nem ninguém, a obrigara a contratar com as rés. Desse modo, se contratou, é porque este atendia suas expectativas no momento da celebração.

37. A relação contratual é regida pelos termos pactuados, os quais são devidamente informados ao consumidor no momento da contratação. A **CANOPUS** atua de forma transparente, não havendo qualquer conduta incorreta ou qualquer falha na prestação de serviços.

38. Nesse contexto, o cancelamento do contrato decorreu de problemas na contratação do financiamento, além de dificuldades financeiras e da incapacidade de arcar com a dívida referente à compra do imóvel nos termos estipulados no contrato, o que configura uma rescisão unilateral por iniciativa da adquirente.

39. Em situações como essa, as cláusulas contratuais que preveem a rescisão e as retenções de valores tornam-se aplicáveis.

06.5.2 O CONTRATO TAMBÉM SERÁ RESOLVIDO, NOS MESMOS TERMOS ACIMA, NOS CASOS EM QUE O(A)(S) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) NÃO OBEDECER AO PRAZO E DEMAIS REQUISITOS PARA OBTENÇÃO DE FINANCIAMENTO PREVISTO NO ITEM 04.3 DESTE INSTRUMENTO.

40. A conduta da requerida foi devidamente harmônica e em conformidade com o código consumerista pátrio, uma vez que, em nenhum momento houve qualquer óbice da construtora em continuar com o contrato, tendo o distrato decorrido das impossibilidades financeiras da própria consumidora.

41. Ademais, destaque-se que não há qualquer inadimplência por parte da **CANOPUS** que justifique a rescisão contratual e, muito menos, a restituição integral dos valores pagos.



HCLB
HULAND
CASTRO ALVES
LINHARES
BARROS LEAL
ADVOGADOS



42. Desse modo, reitera-se que a construtora não impõe qualquer óbice quanto à rescisão contratual, todavia, exige o cumprimento do contrato.

43. Assim, a Reclamada não apresenta qualquer objeção quanto ao distrato do contrato firmado entre as partes nem mesmo quanto à devolução dos valores, desde que observadas as cláusulas contratuais, as quais preveem a possibilidade de resolução em caso de inadimplemento do(a) comprador(a). Ressalte-se que o distrato foi celebrado justamente para evitar a necessidade de recorrer à via judicial.

44. Veja que o contrato é claro ao declarar que, em havendo culpa do promitente comprador na rescisão contratual, deverá haver a retenção de 50% dos valores adimplidos, bem como dos valores de taxa de corretagem. Logo, considerando o caso, o cálculo do distrato é o seguinte:

GABRIEL DOS SANTOS BARBOSA - GRAN VILLAGE MARACANAÚ - Venda 576 (11/11/2024)			
R\$	211.200,00	%	
Valor pago		1,67%	R\$ 3.530,40
Multa		50,00%	R\$ 1.165,20 (-)
Comissão paga em 25/11/2024			R\$ 4.474,00 (-)
Saldo a receber			-2.108,80
Motivo Distrato: Inadimplência;			

45. Assim, faltou a reclamante provar que existiu uma conduta da **CANOPUS** que tenha dado causa a qualquer suposto prejuízo, tendo em vista que toda a movimentação da empresa se deu conforme o contrato assinado entre as partes e a legislação vigente.

46. Logo, resta imperiosa a necessidade da plena aplicabilidade das cláusulas contratuais, vez que vinculantes e legais, haja vista que estas foram firmadas de livre acordo de vontades das partes.



HCLB
HULAND
CASTRO ALVES
LINHARES
BARROS LEAL
ADVOGADOS



b) Da Observância da Boa-Fé Objetiva e do Equilíbrio Contratual.

47. Importa destacar que a relação contratual deve ser interpretada à luz do princípio da boa-fé objetiva prevista no art. 422 do Código Civil, que impõe deveres de lealdade, transparência e cooperação a ambas as partes.

48. Nesse sentido, a Reclamada **não se opõe à rescisão pretendida pela consumidora, apenas defende que o distrato ocorra de forma equilibrada, respeitando as disposições contratuais e legais**, evitando, assim, enriquecimento sem causa de qualquer das partes.

49. Ressalte-se que a própria Lei nº 13.786/2018 – Lei do Distrato, prevê a possibilidade de retenção de valores pagos, justamente para evitar que os custos de uma rescisão unilateral sejam integralmente suportados pela empresa.

50. Assim, a postura da **CANOPUS** está em estrita conformidade com o ordenamento jurídico, inexistindo qualquer prática abusiva.

IV. Dos Requerimentos.

51. Por todo o exposto, requer-se que seja a defesa recebida e devidamente processada, de modo que seja julgada como **NÃO FUNDAMENTADA/ARQUIVADA** a presente Reclamação em face da Reclamada, pelos fundamentos fáticos e jurídicos acima expostos.

Nesses termos,
Pede deferimento.
Fortaleza/CE, 31 de outubro de 2026.

LAERTE CASTRO
OAB/CE 16.119

EDÉSIO PITOMBEIRA
OAB/CE 19.319

HANA CAVALCANTE
OAB/CE 47.336



CANOPUS

CONTRATO

Promessa de Compra e Venda

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA NA PLANTA PARA ENTREGA FUTURA

1. PARTES

1.1. PROMITENTE VENDEDOR

CANOPUS CONSTRUCOES FORTALEZA LTDA, empresa de construção civil, capital a Avenida Santos Dumont, quadra 46, n.º 3131 – Aldeota, Fortaleza - CE, devidamente inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda sob o n.º 26354401000133 e Inscrição na Fazenda Estadual sob o No. 066381290, neste ato legalmente representada por THIAGO VIDAL DE CARVALHO, brasileiro, casado, administrador (a), inscrito no CPF/MF sob o n.º 648.036.603-44, com endereço comercial a Avenida Santos Dumont, n.º 3131, Aldeota, Fortaleza/CE.

1.2. PROMITENTE COMPRADOR

GABRIEL DOS SANTOS BARBOSA, portador(a) da CI/RG nº 20170876408 SSPDS/CE, brasileiro e do CPF 086.079.653-10, nascido em 15-10-2001, solteiro(a), profissão: mecânico, residente e domiciliado(a) na Rua Luís Mendes de Barros, nº 334, Pajuçara, CEP: 61932-540. Maracanaú - CE, fone: (85) 998675324 e E-mail: gabriel.santos151001@gmail.com.

2. OBJETO

2.1 APARTAMENTO/CASA

GRAN VILLAGE MARACANAÚ, integrante do Bloco 02 Apto. 506, situado na Rua Luís Gonzaga dos Santos, 1555, Pajuçara, Maracanaú - CE, CEP: 61932-600.

3. EMPREENDIMENTO

3.1. Nome do empreendimento: GRAN VILLAGE MARACANAÚ.

Rubrica Promitente Comprador:

Rubrica

EDSB

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA NA PLANTA PARA ENTREGA FUTURA

- 3.2. **Nº do registro do memorial de incorporação:** 02.
- 3.3. **Matrícula do imóvel:** 29457.
- 3.4. **Identificação do Cartório de Registro de Imóveis:** 2º Ofício de Registro de Imóveis sa 2ª Zona de Maracanaú.
- 3.5. Obra sujeita ao patrimônio de afetação conforme registro imobiliário: SIM
As áreas do EMPREENDIMENTO, em que está inserido também o OBJETO deste Contrato, poderão sofrer pequenas alterações até o limite de 5% (cinco por cento) para mais ou para menos, sem que isso signifique direito a indenização pelas Partes.

4. ÔNUS SOBRE O EMPREENDIMENTO

4.1 O empreendimento indicado no item 3, bem como a unidade objeto do presente Contrato (indicada no item 2) poderão ser constituídas como garantia do crédito bancário concedido pela INSTITUIÇÃO FINANCEIRA, financiadora do referido empreendimento.

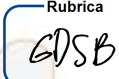
4.2 Em caso de compra e venda de unidade pronta, não haverá constituição da referida garantia.

5. PREÇO TOTAL A SER PAGO PELO IMÓVEL

R\$ 211.200,00 (DUZENTOS E ONZE MIL E DUZENTOS REAIS)

5.1 RESUMO FINANCEIRO					
Empreendimento	Valor do Imóvel	Financiamento	Poupança (nominal)	Ato	% Poupança
GRAN VILLAGE MARACANAÚ	R\$ 211.200,00	R\$ 191.015,47	R\$ 20.085,53	R\$ 99,00	9,51%

6. FORMAS DE PAGAMENTO

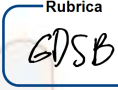
Rubrica Promitente Comprador:
Rubrica 

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA NA PLANTA PARA ENTREGA FUTURA

Tipo	Nº Parcela / Total	Valor da Parcela	Vencimentos	Reajuste e Juros
ATO	1 de 1	R\$ 99,00	22-11-2024	S/ REAJUSTE
MENSAIS	1 de 24	R\$ 418,45	05-12-2024	INCC / IGPM +1% A.M.
MENSAIS	2 de 24	R\$ 418,45	05-01-2025	INCC / IGPM +1% A.M.
MENSAIS	3 de 24	R\$ 418,45	05-02-2025	INCC / IGPM +1% A.M.
MENSAIS	4 de 24	R\$ 418,45	05-03-2025	INCC / IGPM +1% A.M.
MENSAIS	5 de 24	R\$ 418,45	05-04-2025	INCC / IGPM +1% A.M.
MENSAIS	6 de 24	R\$ 418,45	05-05-2025	INCC / IGPM +1% A.M.
MENSAIS	7 de 24	R\$ 418,45	05-06-2025	INCC / IGPM +1% A.M.
MENSAIS	8 de 24	R\$ 418,45	05-07-2025	INCC / IGPM +1% A.M.
MENSAIS	9 de 24	R\$ 418,45	05-08-2025	INCC / IGPM +1% A.M.
MENSAIS	10 de 24	R\$ 418,45	05-09-2025	INCC / IGPM +1% A.M.
MENSAIS	11 de 24	R\$ 418,45	05-10-2025	INCC / IGPM +1% A.M.
MENSAIS	12 de 24	R\$ 418,45	05-11-2025	INCC / IGPM +1% A.M.
MENSAIS	13 de 24	R\$ 418,45	05-12-2025	INCC / IGPM +1% A.M.
MENSAIS	14 de 24	R\$ 418,45	05-01-2026	INCC / IGPM +1% A.M.
MENSAIS	15 de 24	R\$ 418,45	05-02-2026	INCC / IGPM +1% A.M.
MENSAIS	16 de 24	R\$ 418,45	05-03-2026	INCC / IGPM +1% A.M.
MENSAIS	17 de 24	R\$ 418,45	05-04-2026	INCC / IGPM +1% A.M.
MENSAIS	18 de 24	R\$ 418,45	05-05-2026	INCC / IGPM +1% A.M.
MENSAIS	19 de 24	R\$ 418,45	05-06-2026	INCC / IGPM +1% A.M.
MENSAIS	20 de 24	R\$ 418,45	05-07-2026	INCC / IGPM +1% A.M.
MENSAIS	21 de 24	R\$ 418,45	05-08-2026	INCC / IGPM +1% A.M.
MENSAIS	22 de 24	R\$ 418,45	05-09-2026	INCC / IGPM +1% A.M.
MENSAIS	23 de 24	R\$ 418,45	05-10-2026	INCC / IGPM +1% A.M.

Rubrica Promitente Comprador:

Rubrica



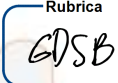
INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA NA PLANTA PARA ENTREGA FUTURA

MENSAIS	24 de 24	R\$ 418,45	05-11-2026	INCC / IGPM +1% A.M.
MENSAIS	1 de 24	R\$ 418,45	05-12-2026	INCC / IGPM +1% A.M.
MENSAIS	2 de 24	R\$ 418,45	05-01-2027	INCC / IGPM +1% A.M.
MENSAIS	3 de 24	R\$ 418,45	05-02-2027	INCC / IGPM +1% A.M.
MENSAIS	4 de 24	R\$ 418,45	05-03-2027	INCC / IGPM +1% A.M.
MENSAIS	5 de 24	R\$ 418,45	05-04-2027	INCC / IGPM +1% A.M.
MENSAIS	6 de 24	R\$ 418,45	05-05-2027	INCC / IGPM +1% A.M.
MENSAIS	7 de 24	R\$ 418,45	05-06-2027	INCC / IGPM +1% A.M.
MENSAIS	8 de 24	R\$ 418,45	05-07-2027	INCC / IGPM +1% A.M.
MENSAIS	9 de 24	R\$ 418,45	05-08-2027	INCC / IGPM +1% A.M.
MENSAIS	10 de 24	R\$ 418,45	05-09-2027	INCC / IGPM +1% A.M.
MENSAIS	11 de 24	R\$ 418,45	05-10-2027	INCC / IGPM +1% A.M.
MENSAIS	12 de 24	R\$ 418,45	05-11-2027	INCC / IGPM +1% A.M.
MENSAIS	13 de 24	R\$ 418,45	05-12-2027	INCC / IGPM +1% A.M.
MENSAIS	14 de 24	R\$ 418,45	05-01-2028	INCC / IGPM +1% A.M.
MENSAIS	15 de 24	R\$ 418,45	05-02-2028	INCC / IGPM +1% A.M.
MENSAIS	16 de 24	R\$ 418,45	05-03-2028	INCC / IGPM +1% A.M.
MENSAIS	17 de 24	R\$ 418,45	05-04-2028	INCC / IGPM +1% A.M.
MENSAIS	18 de 24	R\$ 418,45	05-05-2028	INCC / IGPM +1% A.M.
MENSAIS	19 de 24	R\$ 418,45	05-06-2028	INCC / IGPM +1% A.M.
MENSAIS	20 de 24	R\$ 418,45	05-07-2028	INCC / IGPM +1% A.M.
MENSAIS	21 de 24	R\$ 418,45	05-08-2028	INCC / IGPM +1% A.M.
MENSAIS	22 de 24	R\$ 418,45	05-09-2028	INCC / IGPM +1% A.M.
MENSAIS	23 de 24	R\$ 418,45	05-10-2028	INCC / IGPM +1% A.M.
MENSAIS	24 de 24	R\$ 418,45	05-11-2028	INCC / IGPM +1% A.M.

6.1 PARCELA A SER FINANCIADA: R\$ 191.015,47 (CENTO E NOVENTA E UM MIL E

Rubrica Promitente Comprador:

Rubrica



INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA NA PLANTA PARA ENTREGA FUTURA

QUINZE REAIS E QUARENTA E SETE CENTAVOS), com incidência da correção e juros indicados neste Contrato, a ser paga no prazo máximo de 5 (cinco) dias, contada a partir da aprovação do EMPREENDIMENTO junto à INSTITUIÇÃO FINANCEIRA.

7. INDICES DE CORREÇÃO MONETÁRIA

- 7.1. Durante a obra: INCC.
7.2. Após a obra: IGP-M.

8. TAXA DE JUROS COMPENSATÓRIOS

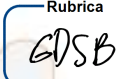
Juros efetivos incidentes sobre o saldo devedor, a partir da entrega do empreendimento ou da data do habite-se (o que ocorrer primeiro) de 1% (um por cento) ao mês.

9. CORRETAGEM

- 9.1. Valor de R\$ 8.448,00 (OITO MIL E QUATROCENTOS E QUARENTA E OITO REAIS).
9.2. Responsável exclusivo pelo pagamento: PROMITENTE COMPRADOR.
9.3. Forma de pagamento:

- Valor: R\$ 8.448,00 (OITO MIL E QUATROCENTOS E QUARENTA E OITO REAIS). Imobiliária: FLAVIO CASTRO IMOVEIS LTDA

O PROMITENTE COMPRADOR declara que tem ciência que o valor acima especificado, a

Rubrica Promitente Comprador:
Rubrica 

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA NA PLANTA PARA ENTREGA FUTURA

título de corretagem, compõe o preço total do imóvel (especificado na cláusula 5), comprometendo-se a pagar a referida taxa diretamente ao PROMITENTE VENDEDOR, que repassará o valor devido à imobiliária responsável pela venda desta unidade, nas condições (percentual, forma e destinatários) acima detalhados.

10. DESFAZIMENTO CONTRATUAL E SUAS CONSEQUÊNCIAS

10.1. EXTINÇÃO NATURAL: O PRESENTE CONTRATO SERÁ EXTINTO NATURALMENTE APÓS O ADIMPLEMENTO INTEGRAL DAS OBRIGAÇÕES ASSUMIDAS PELAS PARTES;

10.2. RESOLUÇÃO CONTRATUAL: O CONTRATO TAMBÉM PODERÁ SER RESOLVIDO EM RAZÃO DO INADIMPLEMENTO (CULPA) DO PROMITENTE COMPRADOR:

10.2.1 NO CASO DE CULPA, O PROMITENTE COMPRADOR TERÁ DIREITO À RESTITUIÇÃO DAS QUANTIAS PAGAS DIRETAMENTE À PROMITENTE VENDEDORA, ATUALIZADAS COM BASE NO ÍNDICE CONTRATUALMENTE ESTABELECIDO NO ITEM 7, DELAS DEDUZIDAS, CUMULATIVAMENTE:

A - A INTEGRALIDADE DA COMISSÃO DE CORRETAGEM;

B – MULTA DE 50% (CINQUENTA POR CENTO) DA QUANTIA PAGA.

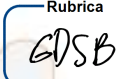
10.2.2 CASO A UNIDADE DESCRITA NO ITEM 2 ESTEJA DISPONÍVEL PARA O RECEBIMENTO PELO PROMITENTE COMPRADOR E NÃO RECEBIDA POR ELE EM RAZÃO DE SUA INÉRCIA OU INADIMPLÊNCIA, OU AINDA, CASO A UNIDADE TENHA SIDO ENTREGUE AO PROMITENTE COMPRADOR E ELE ESTEJA EM DÉBITO, SEM PREJUÍZO DO DISPOSTO NO ITEM 10.2.1 ACIMA, O PROMITENTE COMPRADOR RESPONDE TAMBÉM POR:

A - QUANTIAS CORRESPONDENTES AOS IMPOSTOS REAIS INCIDENTES SOBRE O IMÓVEL;

B - COTAS DE CONDOMÍNIO E CONTRIBUIÇÕES DEVIDAS A ASSOCIAÇÕES DE MORADORES;

C - VALOR CORRESPONDENTE À FRUIÇÃO DO IMÓVEL, EQUIVALENTE À 0,5% (CINCO DÉCIMOS POR CENTO) SOBRE O VALOR ATUALIZADO DO CONTRATO, *PRO RATA DIE*;

D - DEMAIS ENCARGOS INCIDENTES SOBRE O IMÓVEL E DESPESAS PREVISTAS NO CONTRATO.

Rubrica Promitente Comprador:
Rubrica 

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA NA PLANTA PARA ENTREGA FUTURA

10.2.3 O SALDO APURADO A SER RESTITUÍDO AO PROMITENTE COMPRADOR DEVERÁ SER PAGO EM PARCELA ÚNICA, EM ATÉ 30 (TRINTA) DIAS, CONTADOS DA EMISSÃO DO HABITE-SE, ATUALIZADO MONETARIAMENTE PELO MESMO ÍNDICE CONTRATUALMENTE ESTABELECIDO NO ITEM 7. NO CASO DE UNIDADE PRONTA, O PRAZO DE 30 (TRINTA) DIAS DA RESOLUÇÃO CONTRATUAL;

10.2.4 OS DÉBITOS DO PROMITENTE COMPRADOR CORRESPONDENTES ÀS DEDUÇÕES DE QUE TRATA O ITEM 10.2.2 PODERÃO SER PAGOS MEDIANTE COMPENSAÇÃO COM A QUANTIA A SER RESTITUÍDA.

10.3. RESOLUÇÃO CONTRATUAL: O CONTRATO AINDA PODERÁ SER RESOLVIDO EM RAZÃO DO INADIMPLEMENTO (CULPA) DA PROMITENTE VENDEDORA;

10.3.1 CONSIDERA-SE INADIMPLEMENTO DA PROMITENTE VENDEDORA O ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL POR SUA CULPA EXCLUSIVA, DESDE QUE ULTRAPASSADO O PRAZO DE TOLERÂNCIA PREVISTO NO ITEM 12.2 DESTE QUADRO RESUMO;

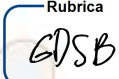
10.3.2 NO CASO DE RESOLUÇÃO MOTIVADA PELO DESCRITO NO ITEM ACIMA, O PROMITENTE COMPRADOR TERÁ DIREITO À RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS, DEVIDAMENTE ATUALIZADOS, DEDUZIDO TÃO SOMENTE O VALOR PAGO A TÍTULO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM.

10.3.2 ALÉM DA RESTITUIÇÃO, O PROMITENTE COMPRADOR TERÁ DIREITO AO PAGAMENTO DE MULTA EQUIVALENTE A 2% (DOIS POR CENTO) DO VALOR EFETIVAMENTE PAGO, A SEREM PAGOS EM ATÉ 60 (SESSENTA) DIAS, CONTADOS DA RESOLUÇÃO CONTRATO.

11. DIREITO DE ARREPENDIMENTO

11.1 No caso dos contratos firmados em estandes de vendas da empresa e fora da sede da **PROMITENTE VENDEDORA**, o **PROMITENTE COMPRADOR** poderá exercer o direito de arrependimento no prazo de 7 (sete) dias, contados a partir da assinatura deste Contrato, não cabendo qualquer retenção ou indenização, desde que denunciado pelo PROMITENTE COMPRADOR por meio de aviso de recebimento (AR) ao endereço indicado no item 1.1 deste Quadro Resumo, sendo considerada como data inicial para contagem do prazo anteriormente estipulado a data de postagem.

11.2 A PROMITENTE VENDEDORA efetuará a devolução da integralidade dos valores pagos, em até 30 (trinta) dias corridos contados do recebimento da comunicação.

Rubrica Promitente Comprador:
Rubrica 

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA NA PLANTA PARA ENTREGA FUTURA

Após o prazo de 7 (sete) dias, sem que tenha sido exercido o direito de arrendimento, o Contrato passará a ser considerado irretratável.

12. PRAZO PARA CONCLUSÃO DE OBRA

12.1. O prazo previsto para a entrega do empreendimento: 30/12/2026

12.1.1 A **PROMITENTE VENDEDORA** poderá antecipar a data da entrega do **EMPREENDIMENTO**, a seu exclusivo critério, oportunidade em que serão adiantadas as obrigações do **PROMITENTE COMPRADOR**.

12.1.2 O **PROMITENTE COMPRADOR** somente estará apto ao recebimento de sua unidade, se na data da entrega antecipada, preencher as condições de pagamento previstas na Cláusula 10.2 deste Contrato.

12.2. A ENTREGA DO IMÓVEL EM ATÉ 180 (CENTO E OITENTA) DIAS CORRIDOS, CONTADOS DA DATA ESTIPULADA NO ITEM 12.1, NÃO DARÁ CAUSA À RESOLUÇÃO DO CONTRATO PELO PROMITENTE COMPRADOR, NEM ENSEJARÁ O PAGAMENTO DE QUALQUER PENALIDADE PELA PROMITENTE VENDEDORA.

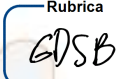
12.3. Na hipótese de a entrega do imóvel estender-se por prazo superior ao previsto, inclusive com a tolerância descrita no tem 12.2 deste Quadro resumo, e não se tratar de resolução do contrato, será devida ao **PROMITENTE COMPRADOR** adimplente, por ocasião da entrega da unidade, indenização de 1% (um por cento) do valor efetivamente pago, para cada mês de atraso, pro rata die, corrigido monetariamente pelo índice previsto no item 7 do Quadro Resumo.

12.3.1. A multa prevista no item acima será paga mediante compensação do saldo devedor, caso haja, obedecendo a ordem decrescente, iniciando a referida compensação da última parcela para as primeiras.

12.4. A multa prevista no item 12.3, referente a mora no cumprimento da obrigação, em hipótese alguma poderá ser cumulada com a multa estabelecida no item 10.3.2 deste Quadro Resumo, que trata da inexecução total da obrigação.

12.5 As disposições referentes ao prazo de conclusão de obra e suas consequências descritas acima não se aplicam em caso de compra e venda de unidade pronta.

13. ANEXO

Rubrica Promitente Comprador:
Rubrica 



INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA NA PLANTA PARA ENTREGA FUTURA

13.1. São parte integrante deste Contrato, os documentos abaixo informados:

- a) Memorial Descritivo;
- b) Planta.

13.2 Em caso de divergência referente a questões de ordem técnica entre as disposições deste Quadro Resumo e do Instrumento Particular de Promessas de Compra e Venda com os referidos documentos que compõe este Anexo, prevalecerá o disposto nos documentos do ANEXO.

As condições do presente Contrato são compostas pelo Quadro Resumo acima, pelo próprio Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda, abaixo delineado, e pelos documentos indicados no ANEXO (item 13), que constituem um único documento, que prevalece sobre qualquer outra disposição, oral ou escrita, anterior ou posteriormente, prestada por quaisquer das Partes ou qualquer pessoa que atue em nome delas.

Em 22/11/2024, firmam o presente contrato, nesta cidade de Maracanaú, Ceará.

Assinado por:

Thiago Vidal de Carvalho

C4574B943F0F42B...

CANOPUS CONSTRUÇOES FORTALEZA LTDA

Assinatura promitente vendedor

Assinado por:

GABRIEL DOS SANTOS BARBOSA

8CDB9E4675ED44E

GABRIEL DOS SANTOS BARBOSA

Assinatura Promitente Comprador

Testemunhas:

Rubrica Promitente Comprador:

Rubrica

GDSB

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA NA PLANTA PARA ENTREGA FUTURA

Assinado por:

Viviane Maria Rodrigues Feijão

1ª

3457B7A7D321447
VIVIANE MARIA RODRIGUES FEIJAO
CPF: 628.635.253-87

Assinado por:

Valber Pinheiro Camara Junior

2ª

B8AB1D1010E84E7...
VALBER P CAMARA JUNIOR
CPF: 799.961.243-04

Assinado por:

Eduardo Vieira Queiroz Junior

3ª

5FA5F0639EF04B3...
EDUARDO QUEIROZ
CPF: 105.697.766-35

Pelo presente Instrumento Particular, e nos melhores termos de direito, as Partes descritas no item 1 do Quadro Resumo, ajustam entre si o presente Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de unidade imobiliária, mediante os termos, cláusulas e condições seguintes:

01 – IMÓVEL OBJETO DESTE CONTRATO: O imóvel objeto deste contrato é o descrito no item 2 do Quadro Resumo.

01.1 Por se tratar de construção artesanal, as Partes têm ciência e concordam que se observada qualquer diferença nas dimensões do **EMPREENDIMENTO** e/ou na unidade, objeto deste Contrato, seja para mais seja para menos, que não ultrapasse 5% (cinco por cento), esta mudança será aceitável;

01.2 Diferenças de cor, tonalidade ou textura em elementos que compõem o **EMPREENDIMENTO** e/ou a unidade não poderão ser consideradas vícios ou defeito de construção;

01.3 O **PROMITENTE COMPRADOR** está ciente da possibilidade de modificação do projeto original em virtude de imposição de normas técnicas usualmente adotadas, bem como alterações decorrentes de determinação ou exigência dos Poderes Públicos, ou de empresas concessionários de serviços públicos, desde que posteriores à data de aprovação do projeto e comunicadas ao **PROMITENTE COMPRADOR**, sem que isso signifique direito a indenização a quaisquer das Partes.

01.4 O **PROMITENTE COMPRADOR** declara que tem ciência que as características de sua unidade, os materiais utilizados em sua construção, as especificações de acabamento, dentre outros itens de seu interesse, estão especificados no Memorial Descritivo e na Planta, documentos estes que fazem parte deste Contrato, conforme indicado no item 13 do Quadro Resumo.

02 – O EMPREENDIMENTO E O TERRENO:

02.1 – Providências Legais: Para os fins previstos na Lei Federal de nº 4.591/1964, e legislação posterior pertinente, com a intenção de promover uma **incorporação imobiliária** sobre o terreno adiante descrito, a **PROMITENTE VENDEDORA** tomou as seguintes providências:

- a) aprovou na Prefeitura Municipal competente, o projeto técnico arquitetônico;
- b) ingressou com o **Memorial de Incorporação** e demais documentos exigidos pelo Art. 32 da Lei 4.591/64 no Cartório competente;
- c) instituiu, conforme minuta, normas básicas da **Convenção de Condomínio**, onde consta o Regimento Interno, que disporão sobre a destinação, as instalações, os serviços e a futura utilização do empreendimento;

Rubrica Promitente Comprador:

Rubrica

EDSB

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA NA PLANTA PARA ENTREGA FUTURA

- d) anexou ao Memorial de Incorporação o Contrato Padrão, nos termos do Art. 67 da referida Lei 4.591/64;
- e) Aprovou a construção do empreendimento sob o regime de patrimônio de afetação; e
- f) Denominou o empreendimento **conforme item 3.1 do QUADRO RESUMO**.

03 – DA PROMESSA OU COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA:

03.1 – Pelo presente Instrumento Particular de **PROMESSA DE COMPRA E VENDA** e na melhor forma de direito, a **PROMITENTE VENDEDORA** promete vender aos **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, que por sua vez promete(m) comprar a **UNIDADE AUTÔNOMA** indicada no item 2 do **QUADRO RESUMO** e o(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(S)** obriga(m)-se no pagamento integral do preço pactuado, tudo de acordo com os termos, cláusulas, condições e demais estipulações deste **CONTRATO**, que reciprocamente se compromete(m) a cumpri-lo e respeitá-lo, integralmente.

03.2 – A unidade autônoma, objeto deste contrato (item 2 do QUADRO RESUMO), será/foi construído pela **PROMITENTE VENDEDORA**, de acordo com os projetos técnicos aprovados pela Prefeitura local e com os Memoriais de incorporação e de Acabamentos e Especificações.

03.3 – A venda ora pactuada é feita de comum acordo e vontade das partes, segundo a legislação em vigor, livre de qualquer coação, induzimento, constrangimento ou imposição, estando o **PROMITENTES COMPRADORES** cientes de todas as condições do empreendimento, inclusive suas especificações, inteiramente atualizados quanto aos aspectos técnicos e legais de sua aquisição.

04 – PREÇO, PRAZO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

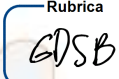
04.1 – Preço Total: É aquele descrito no item 5 do **QUADRO RESUMO**.

04.1.1. – As despesas com comissão de corretagem serão suportadas pelos PROMITENTES COMPRADORES. Caso o contrato seja extinto por culpa dos PROMITENTES COMPRADORES, os valores pagos a título de comissão de corretagem serão descontados do valor a ser devolvido, nos termos do item 10.2.1 do Quadro Resumo.

04.2 – Forma de Pagamento: O pagamento do valor total da unidade imobiliária será efetuado de acordo com as parcelas descritas no **QUADRO RESUMO** (FORMA DE PAGAMENTO).

04.2.1 - O(s) **PROMITENTE(S) COMPRADORE(S)** tem ciência e concordam que os pagamentos referidos ao objeto deste contrato deverão ser realizados através de boletos de cobrança bancária e entregues ao(s) **PROMITENTES(S) COMPRADORE(S)** através do endereço eletrônico (e-mail) e SMS enviado ao número de telefone celular, ambos informados no item 1.2 do **QUADRO RESUMO**, que obedecerão aos seguintes critérios:

04.2.1.1 - Até a emissão do habite-se, em caso de compra e venda de unidade na planta, os boletos de cobrança bancária referente ao pagamento das parcelas que tratam o item 6 destinadas a **PROMITENTE VENDEDORA** serão emitidos pela **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA** responsável pelo financiamento do empreendimento. Após a emissão do habite-se, as cobranças remanescentes serão emitidas por **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA** escolhida pela **PROMITENTE VENDEDORA**, que, em caso de alteração, deverá ser comunicada previamente ao(s) **PROMITENTE(S) COMPRADORE(S)**;

Rubrica Promitente Comprador:
Rubrica 

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA NA PLANTA PARA ENTREGA FUTURA

04.2.1.2 - Na eventualidade do(s) **PROMITENTE(S) COMPRADORE(S)** não receberem o boleto bancário até o vencimento, poderão acessar a **ÁREA DO CLIENTE** através do endereço **<https://canopusconstrucoes.com.br/>** e emitir a segunda via do boleto bancário; ou através do aplicativo **Canopus APP** disponível nas plataformas **ANDROID** e **IOS**, respectivamente nas lojas Google Play e Apple Store.



04.2.2 – O saldo devedor e os valores de cada uma das parcelas e prestações vincendas de seu pagamento, **até a data do habite-se**, serão corrigidas monetariamente, a cada mês, pelo Índice Nacional de Custo da Construção – INCC, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, utilizando-se como índice base aquele referente ao segundo mês imediatamente anterior ao da assinatura deste contrato.

04.2.3 – Após a emissão do habite-se, se houver saldo remanescente (parcelas vencidas ou parcelas vincendas), as parcelas passarão a ser corrigidas monetariamente, a cada mês, também se adotando como base o segundo mês imediatamente anterior ao da prestação, de acordo com a variação mensal do índice Geral de Preço do Mercado – IGPM, acrescido de juros compensatórios de 1% (um por cento) ao mês.

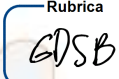
04.3 – Do Pagamento de Parte do Preço Mediante Financiamento:

04.3.1 – A parcela referente ao financiamento deverá ser paga pelos **PROMITENTES COMPRADORES** por meio de recursos obtidos juntos ao agente financiador, nas condições a seguir estabelecidas.

04.3.2 - O(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declaram que entendem que eventuais simulações de financiamento realizadas pela **PROMITENTE VENDEDORA** significam uma mera expectativa, não valendo como proposta definitiva e/ou gerando qualquer tipo de direito.

04.3.3 – A obtenção do financiamento junto à **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA** é de responsabilidade exclusiva dos **PROMITENTES COMPRADORES**. O(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** está(ão) sujeito(s) às condições estipuladas pela **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA**, e, se compromete(m) a, quando requerido pela **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA**, entregar a documentação necessária ao repasse e à assinatura do Contrato de Financiamento à **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA** ou a pessoa por ela indicada.

04.3.4 - O(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** deve(m) possuir idoneidade e condições financeiras para assumir o financiamento. O não atendimento das condições acima ensejará a resolução imediata do presente contrato pela **PROMITENTE VENDEDORA**, de forma motivada/por inadimplemento do(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

Rubrica Promitente Comprador:
Rubrica 

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA NA PLANTA PARA ENTREGA FUTURA

04.3.5 - O valor descrito para essa parcela deverá ser pago por meio de assinatura de contrato de financiamento junto à **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA** no prazo máximo de 5 (cinco) dias, contados da assinatura do presente contrato ou, quando se tratar de **EMPREENDIMENTO** pendente de liberação, contados a partir da aprovação do empreendimento junto à **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA**.

04.3.6 - As cobranças referentes ao contrato de financiamento firmado junto a **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA**, que trata o item 6.1 do **QUADRO RESUMO**, serão emitidos boletos de cobrança bancária **EXCLUSIVAMENTE** pela própria **INSTITUIÇÃO FINANCIADORA** do empreendimento;

04.3.7 - Após o período acima, fica estipulado a incidência de correção monetária, a cada mês, pelo Índice Nacional de Custo da Construção - INCC, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, utilizando-se como índice base aquele referente ao segundo mês imediatamente anterior ao da assinatura deste contrato

04.3.8 - Após a emissão do habite-se, a parcela passará a ser corrigida monetariamente, a cada mês, também se adotando como base o segundo mês imediatamente anterior ao da prestação, de acordo com a variação mensal do índice Geral de Preço do Mercado - IGPM, acrescido de juros compensatórios de 1% (um por cento) ao mês.

04.3.9 - Se por algum motivo o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** não obter(em) o valor do financiamento dentro do prazo previsto no item 04.3.5, terá que pagar a parcela, com as devidas atualizações aplicadas, única e exclusivamente à vista no prazo improrrogável de 30 (trinta) dias.

04.3.10 - O não pagamento é motivo ensejador da resolução do contrato ora pactuado, nos termos do item 10.2.1 do **QUADRO RESUMO**.

04.3.11 - Fica estipulado, desde já, que qualquer diferença a menor no financiamento concedido ao(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, deverá, nos termos do item 04.3.9 acima, pagar a citada diferença com as devidas atualizações aplicadas, única e exclusivamente à vista no prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, de forma a se manter inalterado o valor da unidade. Em caso de diferença a maior no financiamento, ocorrerá a diminuição proporcional nos valores previstos nas outras parcelas, mantendo do mesmo modo inalterado o valor da unidade, recalculando automaticamente o saldo devedor. Outra forma de pagamento poderá ser acordada entre as Partes, a critério exclusivo da **PROMITENTE VENDEDORA**, a ser formalizado em Termo Aditivo ao presente Contrato.

04.3.12 - O(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** tem ciência e concordam que em razão das condições contratuais acordadas para fins de financiamento e crédito para construção do **EMPREENDIMENTO** junto à **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA**, a **PROMITENTE VENDEDORA**, constituiu a sua e as demais unidades que o compõe o referido **EMPREENDIMENTO**, enquanto garantia hipotecária, de forma que os valores das parcelas acordadas no presente instrumento particular de promessa de compra e venda foram dadas em garantia de cessão fiduciária.

04.3.13 - Por se tratar de financiamento imobiliário a ser obtido pelo(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** com a **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA**, as parcelas vincendas poderão ser cobradas concomitantemente às parcelas do financiamento bancário contratado, de tal forma que os valores a serem desembolsados pelo(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** a título de encargos bancários na fase de construção, cobrados pelas instituições financeiras, se somarão às parcelas acima citadas, cabendo ao(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se planejar financeiramente para efetuar os pagamentos.

Rubrica Promitente Comprador:

Rubrica

EDSB

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA NA PLANTA PARA ENTREGA FUTURA

Assinado por:

**GABRIEL DOS SANTOS BARBOSA**

Assinatura Promitente Comprador

04.3.14 – Caso haja alteração das condições de pagamento do financiamento ora contratado, desde que seja de interesse de ambas as Partes, essas deverão firmar o Aditivo Contratual ou outro documento de natureza semelhante, prevendo, expressamente, todas as novas condições do negócio.

04.3.15 – No caso do(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** pretender(em) realizar financiamento, a **PROMITENTE VENDEDORA** não se responsabilizará pelo sucesso do pedido. O(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** não poderá(ão) alegar a falta de financiamento para deixar de pagar e realizar em dia os compromissos assumidos;

04.3.16 – A veracidade das informações prestadas pelo(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** sobre a comprovação de renda, bem como de outros documentos, serão de inteira responsabilidade dos **PROMITENTES COMPRADORES**, eximindo a **PROMITENTE VENDEDORA** de qualquer ônus perante a **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA**.

04.4 – Saldo Devedor:

04.4.1 – O(A) PROMITENTE COMPRADOR(A) tem pleno conhecimento e concorda(m) expressamente, que o saldo devedor, durante toda a vigência deste Contrato será composto de:

- a) Prestações ou parcelas vincendas;
- b) Atualização monetária destas parcelas, reajustadas de acordo com a variação mensal acumulada do índice contratual, por período anterior a 02 (dois) meses;
- c) Eventuais encargos contratuais e legais não satisfeitos, como por exemplo: **multa, juros**.

04.4.1.1 Estas prestações ou parcelas representativas do percentual acumulado, mensal, e pós-fixada dos índices eleitos pelas partes, serão reajustadas da seguinte forma: o **INCC (Índice Nacional do Custo da Construção Civil)** até a data de entrega do **EMPREENHIMENTO**; e o **IGP-M (Índice Geral de Preço de Mercado)** da Fundação Getúlio Vargas de São Paulo, a partir da data de entrega do **EMPREENHIMENTO** e juros efetivos incidentes sobre o saldo devedor a partir da entrega do **EMPREENHIMENTO** ou da data do habite-se (o que ocorrer primeiro) de 1% (um por cento) ao mês.

04.4.1.2 Na hipótese de extinção ou inaplicabilidade dos índices eleitos nesta cláusula, por quaisquer fatos supervenientes a assinatura deste instrumento, as Partes estabelecem desde já que todas as prestações, presentes ou futuras, vencidas e não pagas, e as vincendas, passarão automaticamente a ser atualizadas monetariamente pelos índices que vierem a substituí-los legalmente.

04.5 – Aplicabilidade da Correção Monetária: Adota-se como base o índice correspondente a 02 (dois) meses anteriores ao da assinatura deste Contrato.

04.6 – Pagamentos Alternados: Fica terminantemente vedado aos **PROMITENTES COMPRADORES** o pagamento de uma parcela ou amortização parcial mensal, sem que a(s) anterior(es) esteja(m) quitada(s), ficando facultado a **PROMITENTE VENDEDORA** o recebimento de prestação sem a quitação da anterior, não importando em alteração do anteriormente avençado. A amortização ou antecipação extraordinária ou ordinária de parcela(s) do preço ou, ainda, a liquidação antecipada de parte do saldo devedor, mesmo se feita mais de uma vez, não implicará em novação ou modificação da forma de reajuste monetário ou

Rubrica Promitente Comprador:

Rubrica



INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA NA PLANTA PARA ENTREGA FUTURA

quanto a maneira de pagamento.

04.7 – Prova do Pagamento: É direito da **PROMITENTE VENDEDORA**, exigir em qualquer época, prova do correto pagamento de uma obrigação, ficando o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** desde já a tanto obrigado(s).

04.8 – Alteração de dados: Obriga-se o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** a comunicar à **PROMITENTE VENDEDORA**, qualquer alteração de seu endereço, telefones ou e-mail constante deste Contrato.

05 – DA MANUTENÇÃO OU REPARAÇÃO:

05.1 – No momento de entrega das chaves da referida unidade, o **PROMITENTE COMPRADOR** assinará termo de recebimento de chaves, no qual, dentre outros pontos, atestará o recebimento da unidade, bem como prazo para reclamar possíveis defeitos;

05.2 – As manutenções e reparos somente poderão ser realizados pela **PROMITENTE VENDEDORA** ou pessoa por ela autorizada. A não observância do aqui estipulado constitui perda do direito de reclamação pelo **PROMITENTE COMPRADOR**, em juízo ou fora dele;

05.3 – Dentro do prazo de garantia, o **PROMITENTE COMPRADOR** poderá solicitar, gratuitamente, assistência em sua unidade, por meio do canal especializado (assistência técnica) da **PROMITENTE VENDEDORA**, procedimento detalhado no **MANUAL DO USUÁRIO**, que será entregue no momento da entrega das chaves. Se aprovada, a **PROMITENTE VENDEDORA** fará uma vistoria na sua unidade mediante agendamento e sempre no horário comercial e, se entender cabível, executará o serviço.

05.4 – Caso, todavia o(a) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** tenha(m) feito qualquer modificação no imóvel, inclusive quanto ao seu acabamento e pintura, que elevem o custo da manutenção ou da reparação, o acréscimo decorrente dessa modificação será pago por ele.

05.5 – Se o **PROMITENTE COMPRADOR** estiver inadimplente, a assistência técnica poderá ser suspensa, desde que o **PROMITENTE COMPRADOR** sendo informado sobre o assunto, não tome as devidas providências.

06 – MORA, INADIMPLENTO E EXTINÇÃO CONTRATUAL:

06.1 – Considerações Genéricas: Decorrido o prazo de arrependimento e após aprovação do financiamento junto à **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA**, o presente Contrato adquire caráter de irrevogabilidade e irretratabilidade. Somente poderá ser extinto por inadimplemento das Partes (resolução) ou por meio de distrato.

06.2 – Encargos Contratuais: O atraso no pagamento de qualquer parcela, bem como a devolução do cheque representativo de seu valor pelo estabelecimento bancário sacado, por qualquer motivo, sujeitará os **PROMITENTES COMPRADORES**, ao pagamento à **PROMITENTE VENDEDORA**:

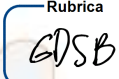
a) O valor da parcela vencida devidamente reajustada pela variação do índice adotado para este contrato da data de seu vencimento até a data de seu efetivo pagamento, utilizando-se o critério "pro rata temporis dies",

b) Juros moratórios calculados à base de 1% (um por cento) ao mês,

c) A multa de 2% (dois por cento) sobre o valor das prestações em atrasos, corrigidas e atualizadas,

d) Despesas e honorários judiciais ou extrajudiciais incorridos.

06.3 – O atraso no pagamento autoriza a **PROMITENTE VENDEDORA** a encaminhar o nome

Rubrica Promitente Comprador:
Rubrica 

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA NA PLANTA PARA ENTREGA FUTURA

do(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** ao cadastro negativo de crédito (SPC-CDL-SERASA), bem como registro da dívida em um protesto em cartório.

06.4 – Notificação ou Interpelação Judicial ou Extrajudicial: O(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, tem pleno conhecimento de que poderá(ão) ser notificado(a)(s) ou interpelado(a)(s) judicial ou extrajudicialmente, para, nos termos do artigo 474 do Código Civil, no prazo improrrogável de 15 (quinze) dias contados de seu recebimento, purgar a mora. Após o referido prazo, sem a purga da mora, **PROMITENTE VENDEDOR** poderá resolver, extrajudicialmente, o presente Contrato.

6.5 – RESOLUÇÃO POR INADIMPLEMENTO E SUAS CONSEQUÊNCIAS:

06.5.1 SE O PROMITENTE COMPRADOR FICAR INADIMPLENTE POR PRAZO SUPERIOR A 90 (NOVENTA) DIAS CONSECUTIVOS OU, AINDA, SE DEIXAR DE PAGAR 03 (TRÊS) PARCELAS, CONSECUTIVAS OU NÃO, PREVISTAS NO ITEM 6 DO QUADRO RESUMO (FORMA DE PAGAMENTO), PODERÁ, APÓS NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL E NÃO PURGAÇÃO DA MORA NO PRAZO ESTABELECIDO, A PROMITENTE VENDEDORA RESOLVER IMEDIATAMENTE DE PLENO DIREITO O PRESENTE CONTRATO, PODENDO, INCLUSIVE, USAR E DISPOR LIVREMENTE DA UNIDADE OBJETO DESTES CONTRATO, TRANSFERINDO-A A TERCEIROS.

06.5.2 O CONTRATO TAMBÉM SERÁ RESOLVIDO, NOS MESMOS TERMOS ACIMA, NOS CASOS EM QUE O(A)(S) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) NÃO OBEDECER AO PRAZO E DEMAIS REQUISITOS PARA OBTENÇÃO DE FINANCIAMENTO PREVISTO NO ITEM 04.3 DESTES INSTRUMENTO.

06.5.3 NO CASO DE CULPA, O PROMITENTE COMPRADOR TERÁ DIREITO À RESTITUIÇÃO DAS QUANTIAS PAGAS DIRETAMENTE À PROMITENTE VENDEDORA, ATUALIZADAS COM BASE NO ÍNDICE CONTRATUALMENTE ESTABELECIDO NO ITEM 7, DELAS DEDUZIDAS, CUMULATIVAMENTE:

A - A INTEGRALIDADE DA COMISSÃO DE CORRETAGEM;

B – MULTA DE 50% (CINQUENTA POR CENTO) DA QUANTIA PAGA.

06.5.4 CASO A UNIDADE ESTEJA DISPONÍVEL PARA O RECEBIMENTO PELO PROMITENTE COMPRADOR E NÃO RECEBIDA POR ELE EM RAZÃO DE SUA INÉRCIA OU INADIMPLÊNCIA, OU AINDA, CASO A UNIDADE TENHA SIDO ENTREGUE AO PROMITENTE COMPRADOR E ELE ESTEJA EM DÉBITO, SEM PREJUÍZO DO DISPOSTO NO ITEM 06.5.3 ACIMA, O PROMITENTE COMPRADOR RESPONDE TAMBÉM POR:

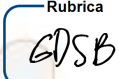
A - QUANTIAS CORRESPONDENTES AOS IMPOSTOS REAIS INCIDENTES SOBRE O IMÓVEL;

B - COTAS DE CONDOMÍNIO E CONTRIBUIÇÕES DEVIDAS A ASSOCIAÇÕES DE MORADORES;

C - VALOR CORRESPONDENTE À FRUIÇÃO DO IMÓVEL, EQUIVALENTE À 0,5% (CINCO DÉCIMOS POR CENTO) SOBRE O VALOR ATUALIZADO DO CONTRATO, PRO RATA DIE;

D - DEMAIS ENCARGOS INCIDENTES SOBRE O IMÓVEL E DESPESAS PREVISTAS NO CONTRATO.

06.5.5 O SALDO APURADO A SER RESTITUÍDO AO PROMITENTE COMPRADOR DEVERÁ SER PAGO

Rubrica Promitente Comprador:
Rubrica 

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA NA PLANTA PARA ENTREGA FUTURA

EM PARCELA ÚNICA, EM ATÉ 30 (TRINTA) DIAS, CONTADOS DA EMISSÃO DO HABITE-SE, ATUALIZADO MONETARIAMENTE PELO MESMO ÍNDICE CONTRATUALMENTE ESTABELECIDO. EM CASO DE UNIDADE PRONTA, O REFERIDO PRAZO SERÁ CONTADO DA RESOLUÇÃO CONTRATUAL;

06.5.6 OS DÉBITOS DO PROMITENTE COMPRADOR CORRESPONDENTES ÀS DEDUÇÕES DESCRITAS ACIMA PODERÃO SER PAGOS MEDIANTE COMPENSAÇÃO COM A QUANTIA A SER RESTITUÍDA.

O PROMITENTE COMPRADOR DECLARA ESTAR CIENTE DESSA CLÁUSULA, PELO QUE ABAIXO FIRMA SUA ASSINATURA:

Assinado por:

GABRIEL DOS SANTOS BARBOSA
Assinatura Promitente Comprador

06.6 Resolução contratual: O contrato ainda poderá ser resolvido em razão do inadimplemento (culpa) da **PROMITENTE VENDEDORA**;

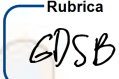
06.6.1 Considera-se inadimplemento da **PROMITENTE VENDEDORA** o atraso na entrega do imóvel comprado na planta por sua culpa exclusiva, desde que ultrapassado o prazo de tolerância previsto no item 12.2 do Quadro Resumo;

06.6.2 No caso de resolução motivada pelo descrito no item acima, o **PROMITENTE COMPRADOR** terá direito à restituição integral dos valores pagos, devidamente atualizados, deduzido tão somente o valor pago a título de comissão de corretagem.

06.6.3 Além da restituição, o **PROMITENTE COMPRADOR** terá direito ao pagamento de multa equivalente a 2% (dois por cento) do valor efetivamente pago, a serem pagos em até 60 (sessenta) dias, contados da resolução contrato.

06.7 – Reintegração de Posse: Fica assegurado, desde já, à **PROMITENTE VENDEDORA** o direito de se reintegrar imediatamente e liminarmente na posse da(s) unidade(s) objeto deste contrato direta ou indiretamente, bem como de todas as suas benfeitorias e melhoramentos, úteis, necessárias ou voluptuárias, independentemente de qualquer medida judicial suplementar. Após a notificação e resolução, será considerado esbulho possessório e como tal ensejará medida apropriada para sua desocupação liminar "*initio litis*".

06.8 – Outras Hipóteses de Inadimplemento: O presente contrato poderá ser resolvido ainda nas seguintes hipóteses: **a) – Se o(a) PROMITENTE COMPRADOR(A)**, enquanto houver saldo devedor a favor da **PROMITENTE VENDEDORA** (parcelas vincendas e parcelas vencidas não pagas), ceder, prometer ceder ou a qualquer título transferir a terceiros, parcial ou totalmente, os direitos e obrigações decorrentes deste instrumento, sem o prévio e expresso consentimento da **PROMITENTE VENDEDORA**,

Rubrica Promitente Comprador:


INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA NA PLANTA PARA ENTREGA FUTURA

b) – Se o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** constituir sobre o(s) imóvel(is) ou direitos aquisitivos objeto deste contrato, ônus reais ou pessoais, enquanto não quitada integralmente a sua dívida, **c)** – Se contra o(s) **PROMITENTES COMPRADOR(ES)** forem movidos processos ou ações de qualquer natureza, ou decretada medidas judiciais que, de algum modo, tenha efeito direto ou indireto sobre o(s) imóvel(is) ou direitos deste contrato, **d)** – Se o(s) **PROMITENTES COMPRADOR(ES)** se tornar insolvente.

06.9 – CONDIÇÃO SUSPENSIVA: O presente Contrato somente passará a surtir efeitos se o **PROMITENTE COMPRADOR** efetuar o pagamento da primeira prestação (denominada ATO) pactuada no presente Contrato, em até 05 (cinco) dias após a data do seu vencimento.

06.9.1 – Se o **PROMITENTE COMPRADOR** não efetuar o pagamento dessa prestação no prazo acima assinalado, operar-se-á a extinção do presente contrato de pleno direito, sem a necessidade de comunicação a qualquer uma das partes, hipótese em que o contrato não produzirá qualquer efeito, pelo que a **PROMITENTE VENDEDORA** poderá comercializar livremente com terceiros a unidade objeto do contrato resolvido.

07 – O valor do seguro correspondente à liberação das parcelas para construção, serão pagos pelo(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

08 – O(S) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) que adquirir(em) o imóvel em construção através de Carta de Crédito ou FGTS, somente será(ão) imitado(s) na posse do imóvel após a liberação da obra pela **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA**.

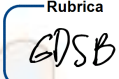
09 – Os **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** deverão permanecer sem nenhum tipo de restrição cadastral nos principais sistemas de proteção de crédito (SPC e Serasa) a partir da assinatura do presente instrumento até a assinatura do contrato de financiamento junto à **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA**, podendo a **PROMITENTE VENDEDORA**, em caso de descumprimento, dispor de forma ilimitada e incondicionada de dito imóvel, para os fins que pretender, inclusive aliená-lo a terceiros.

10 – PRAZO PARA ENTREGA DA UNIDADE AUTÔNOMA:

10.1- A unidade autônoma objeto deste contrato, estará disponível ao(s) **PROMITENTES COMPRADOR(ES)**, pronta, acabada e em condições de habitabilidade na data estabelecida no item 12 do **QUADRO RESUMO**.

10.2 – Para a entrega da unidade, o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** deverá(ão) estar adimplente com todas as parcelas detalhadas no item 6 do **QUADRO RESUMO**, inclusive com o financiamento aprovado pela **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA** (item 6.1 do Quadro Resumo), bem como dependerá do pagamento da parcela denominada **ÚNICA** (“chaves”), podendo a **PROMITENTE VENDEDORA** reter a entrega das chaves do imóvel até que sejam adimplidas as obrigações em atraso.

10.3 – A entrega do **EMPREENDIMENTO** está prevista no item 12.1 do **QUADRO RESUMO**, com um prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, em favor da **PROMITENTE VENDEDORA**, ressalvados, contudo, os atrasos decorrentes de motivos de força maior, tais como guerras, greves, revoluções, epidemias, pandemias, chuvas prolongadas que retardem direta ou indiretamente a execução dos serviços, falta de materiais essenciais, paralisação dos meios de transporte e falta de combustível, deficiência no fornecimento dos serviços públicos, bem como os resultantes de embargos judiciais de

Rubrica Promitente Comprador:
Rubrica 

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA NA PLANTA PARA ENTREGA FUTURA

obras. Em todos os casos supracitados, prorrogar-se-á o prazo de entrega, sem prejuízo do prazo de tolerância aqui previsto, por tantos dias quantos forem os de retardamento causado por tais eventos.

10.4 – Fica estabelecido que a unidade prometida a venda, será tido como pronta e acabada desde que seja concedido o “habite-se” do **EMPREENHIMENTO**, mesmo que, na ocasião, ainda existam serviços de acabamento a serem realizados nas demais unidades ou nas partes comuns do prédio, fatos que não servirão como recusa ao recebimento das chaves da unidade ou à instalação formal do condomínio, desde que tais intervenções não impossibilitem o acesso e a utilização do bem objeto deste contrato.

10.5 - A **PROMITENTE VENDEDORA** poderá, a seu livre e exclusivo critério, lançar e construir o **EMPREENHIMENTO** em uma ou mais etapas, sendo que a conclusão da unidade objeto desse Contrato não implicará necessariamente na conclusão do empreendimento como um todo, de forma que parte das áreas comuns e demais blocos do empreendimento poderão ser concluídas em prazo posterior à conclusão da unidade objeto desse contrato.

11 – POSSE:

11.1 – Benfeitorias e Melhoramentos: Uma vez imitidos na posse de sua unidade, poderão o(s) **PROMITENTES COMPRADOR(ES)** executar na mesma, as benfeitorias internas e melhoramentos que julgar convenientes, independentemente de autorização prévia da **PROMITENTE VENDEDORA** desde que sejam obedecidos os regulamentos municipais quanto às reformas e construções, e outras posturas atinentes ao assunto, além da fiel observância da Convenção do Condomínio e do Regimento Interno do empreendimento, mesmo aquelas necessárias e úteis.

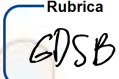
11.2 – Restrições nas modificações estruturais do imóvel: o **PROMITENTE COMPRADOR** declara estar ciente que a unidade objeto deste Contrato é construída utilizando o método conhecido como autoportante. Portanto, é proibido fazer mudanças estruturais, retirada de paredes, aberturas de vãos, buracos para passagem de canos e fiação, dentre outras restrições detalhadas nos documentos integrantes a este Contrato ou que possam comprometer a segurança do imóvel.

12 – IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE:

12.1 – O presente contrato, observada as condicionantes do item 6.1, é firmado entre as Partes com a cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade, e assim extensivo e obrigatório a todos os seus herdeiros, bens e sucessores, pelo que a escritura definitiva, após seu cumprimento integral, há de se fazer, ainda que compulsoriamente, em juízo, para exoneração da obrigação do devedor, nos termos da legislação em vigor, respondendo a **PROMITENTE VENDEDORA** pela evicção de direito, comportando **adjudicação compulsória**, na hipótese de recusa, omissão ou impossibilidade de se lavrar a favor do(s) **PROMITENTES COMPRADOR(ES)**, título definitivo do imóvel objeto deste contrato.

13 – IMPOSTOS, TAXAS E OUTRAS DESPESAS:

13.1 – Responsabilidade do(s) Promitente(s) Comprador(es): A partir do “habite-se”, todos e quaisquer tributos, impostos, taxas ou contribuições de melhoria, lançados sobre o imóvel objeto deste contrato, **inclusive IPTU, Foro** correrão por conta e responsabilidade, exclusiva, do(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, proporcionalmente à sua participação no empreendimento (fração ideal), obrigando-se a pagá-los nas épocas próprias e repartições

Rubrica Promitente Comprador:
Rubrica 

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA NA PLANTA PARA ENTREGA FUTURA

competentes, mesmo que os avisos e lançamentos estejam ou tenham sido feitos em nome da **PROMITENTE VENDEDORA** ou de seus antecessores.

13.1.1 **O PROMITENTE COMPRADOR** também será responsável pelo pagamento das taxas e despesas condominiais, sejam as cotas ordinárias, extraordinárias ou de implantação, **a partir da data da entrega das unidades do empreendimento**, ainda que a entrega da unidade contratada pelo **PROMITENTE COMPRADOR** não tenha ocorrido por motivo de inadimplência quanto às parcelas pactuadas no presente instrumento, inércia quanto ao agendamento da vistoria de recebimento do imóvel junto à construtora ou qualquer outro motivo que o **PROMITENTE COMPRADOR** tenha dado causa ao não recebimento, declarando neste ato o **PROMITENTE COMPRADOR** a sua expressa ciência e anuência quanto ao disposto na presente cláusula, conforme assinado a seguir:

Assinado por:


GABRIEL DOS SANTOS BARBOSA

Assinatura Promitente Comprador

13.2 - Despesas com Registro e demais Documentações: as despesas do presente contrato com registro junto ao cartório competente e, ainda, impostos de transmissão de bens imóveis e de direitos a eles relativos (**ITBI**) e, eventualmente, aforamento e laudêmiros que, direta ou indiretamente incidirem sobre o imóvel objeto deste contrato, correrão por conta exclusiva da **PROMITENTE VENDEDORA**.

a) desde que o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADORE(S)** se enquadrarem no Programa Minha Casa Minha Vida, ou equivalente, correrão por conta exclusiva da **PROMITENTE VENDEDORA**; ou

b) na hipótese de o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADORE(S)** não preencherem os requisitos necessários para o enquadramento no Programa Minha Casa Minha, ou equivalente, as despesas serão divididas na seguinte proporção:

- i. 50% (cinquenta por cento) a cargo do(s) **PROMITENTE(S) COMPRADORE(S)**; e
- ii. 50% (cinquenta por cento) a cargo da **PROMITENTE VENDEDORA**.

13.2.1 – O(s) **PROMITENTE(S) COMPRADORE(S)**, declaram ter ciência e anuem que são de sua responsabilidade os valores que tratam o Item 13.2, alínea "b", Item "i", ainda que os lançamentos sejam em nome da **PROMITENTE VENDEDORA**

14 – ESCRITURA DEFINITIVA DE VENDA E COMPRA:

14.1 – O Contrato de financiamento que será assinado entre o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** e

Rubrica Promitente Comprador:

Rubrica



INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA NA PLANTA PARA ENTREGA FUTURA

a **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA** tem força de Escritura, e imediatamente após a assinatura do mesmo o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** obrigam-se a providenciar a transferência para o seu nome, do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) junto à Secretaria de Finanças da Prefeitura local, sob pena de a **PROMITENTE VENDEDORA** fazê-lo e cobrar-lhe os custos acrescidos de honorários de despachantes ou de advogado.

14.2 - Caso o **PROMITENTE COMPRADOR** opte por outro modelo de contratação, que não mais envolva financiamento junto a **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA**, deverá arcar com os custos referentes à escritura junto ao cartório competente.

15 – ADEÇÃO A INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E SUBROGAÇÃO:

15.1 – O(a)s **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** tem pleno conhecimento, tanto do Memorial de Incorporação, onde consta a descrição jurídica do empreendimento e da Minuta de Convenção de Condomínio e demais peças que integram e compõem a incorporação imobiliária exigida e prevista pelo Art. 32 da lei nº 4.591/64, os quais se encontram à sua disposição, estando de inteiro acordo quanto aos seus termos, cláusulas, condições e regulamento, aprovando-os e a ele aderindo, formalmente, com sub-rogação integral aos mesmos, obrigando-se a cumpri-los por si, seus herdeiros e sucessores, a qualquer título.

15.2 – O(a)s **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** declara(m) ciência e anuência de que o material publicitário (maquete, folders, books, panfletos e similares) é de caráter meramente ilustrativo e, portanto, os móveis, equipamentos, pinturas e outros itens decorativos inseridos na publicidade não estão incluídos no objeto do presente Contrato de Compra e Venda.

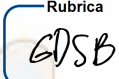
15.3 – Na hipótese de discordância entre o material publicitário, memorial descritivo e memorial de incorporação, o(a)s **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** declara(m) ciência e anuência de que prevalecerá os termos estabelecidos no memorial de incorporação.

16 – CESSÃO DE DIREITOS

16.1 - O presente Contrato somente poderá ser cedido ou prometido em cessão a terceiros por parte do(a)s **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se houver a observância dos seguintes requisitos cumulativos: i) a autorização expressa da **PROMITENTE VENDEDORA**, ii) desde que não haja contrato de financiamento bancário pendente de quitação junto à Instituição Financeira, e iii) mediante o pagamento de taxa de transferência de 2% (dois por cento) do valor total do presente Contrato de Promessa de Compra e Venda, a ser apurado na data cessão, limitado o valor máximo de R\$ 3.000,00 (três mil reais), a ser atualizado pelos índices adotados neste Contrato. A cessão ou promessa de cessão sem observância das condições descritas nesta cláusula constitui infração contratual, sujeita à resolução do Contrato.

17. DIREITOS CREDITÓRIOS

17.1 A **PROMITENTE VENDEDORA** poderá vender, ceder, dar em garantia, securitizar, alienar ou qualquer outra modalidade de transferência, os direitos, títulos e créditos decorrentes do presente Contrato de Compra e Venda, declarando, neste ato, o(a)s **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** a sua expressa anuência:

Rubrica Promitente Comprador:
Rubrica 

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA NA PLANTA PARA ENTREGA FUTURA

Assinado por:


GABRIEL DOS SANTOS BARBOSA

Assinatura Promitente Comprador

17.2 Nos termos acima, as **PARTES** autorizam expressamente a securitização dos direitos, títulos e créditos originados do presente Contrato de Compra e Venda, anuindo com a formação de um veículo de securitização com o objetivo de emitir títulos lastreados nos ativos provenientes deste instrumento contratual, cumprindo à **PROMITENTE VENDEDORA** arcar com as despesas e custos relacionados à securitização.

17.3. Eventual cessão de direitos promovida pela **PROMITENTE VENDEDORA** para fins de securitização não afetará outros contratos decorrentes do presente instrumento.

18 – DECLARAÇÕES DO PROMITENTE COMPRADOR E MANDATOS:

18.1 – Legalização do Empreendimento: Para os fins previstos na Lei Federal nº 4.591/64, a **PROMITENTE VENDEDORA** poderá representar o(s) **PROMITENTES COMPRADOR(ES)** perante empresas concessionárias de serviços públicos, entidades federais, estaduais, municipais e suas autarquias, em tudo que se fizer necessário para a regularização do empreendimento e de sua(s) unidade(s) autônoma(s), mesmo em se tratando de eventual modificação de projeto, por imposição técnica ou de ordem pública e, principalmente, perante a **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA**, financiadora do **EMPREENDIMENTO** e/ou da unidade e perante ao Cartório de Registro de Imóveis, onde deverão ser feitos o registro do Instrumento de Instituição e da Convenção de Condomínio, como como a averbação da edificação das unidades e outros atos pertinentes, cujas respectivas despesas correrão por conta do **PROMITENTE COMPRADOR**, apenas e tão somente em proporção à unidade que ele é titular, podendo a **PROMITENTE VENDEDORA** assinar tais instrumentos, aceitar cláusulas e condições, retificá-los, fazer requerimentos, declarações, petições, utilizando, no desempenho deste mandato, dos poderes da “cláusula extra”, substabelecendo, no todo ou em parte, os poderes aqui constantes.

19 – DA COMUNICAÇÃO ENTRE AS PARTES

19.1 – Qualquer notificação entre as Partes deverá ser feita por escrito, e enviada ao endereço da outra Parte, constante do **QUADRO RESUMO** deste Contrato, via correio tradicional, correio eletrônico (e-mail), mensagem de Whatsapp ou ao portador, reputando-se a parte como notificada na data do envio do referido comunicado;

19.2 – As partes obrigam-se a informar uma à outra, por escrito, qualquer modificação de endereço, telefone ou de correio eletrônico (e-mail), sob pena de serem presumidas válidas as comunicações dirigidas ao endereço constante deste Contrato, ainda que não recebidas pessoalmente pelo interessado;

19.3 – Nos termos do artigo 190 do Código de Processo Civil, as partes declaram que se presumem válidas as citações dirigidas ao endereço constante deste contrato, ainda que não recebidas pelo interessado, se for certificado pelos correios ou por oficial de justiça que a outra parte “mudou-se”, fluindo os prazos a partir da juntada aos autos do aviso de recebimento ou do mandado de citação.

20 – LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS – LGPD:

Rubrica Promitente Comprador:
Rubrica 

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA NA PLANTA PARA ENTREGA FUTURA

20.1 – A **PROMITENTE VENDEDORA** informa que tratará as suas informações para confecção e execução do presente Contrato, bem como para exercício de outros direitos a ele relacionados, garantindo respeito às finalidades permitidas pela **LGPD**;

20.2 – Desde já, o **PROMITENTE COMPRADOR** autoriza a **PROMITENTE VENDEDORA** utilizar-se dos seus dados para o envio de mensagens relativas a este instrumento e sobre demais lançamentos e produtos (marketing) do **GRUPO CANOPUS**;

20.3 – A necessidade de uso das informações para finalidade diversas deste Contrato será previamente solicitado a seu titular.

21 – FORO:

21.1 – Fica eleito pelos contratantes, como competente, o Foro da situação do imóvel, para nele serem dirimidas todas e quaisquer dúvidas suscitadas com base neste contrato, renunciando-se a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

22 – DECLARAÇÕES FINAIS, ACEITAÇÃO E ENCERRAMENTO:

22.1 – Declaração do(s) Promitentes Comprador(es): O(s) **PROMITENTES COMPRADOR(ES)** aceita(m) e concorda(m), formalmente, com todos os termos, cláusulas e condições deste contrato, especialmente quanto aos critérios de reajuste, correção e atualizações monetárias do preço avençado ao logo da vigência deste contrato, como condição essencial do negócio ora pactuado, através de um contrato que representa um ato jurídico, perfeito e acabado, não podendo o seu teor e a vontade das partes, ser prejudicada ou alterada, por atos e fatos posteriores, tal como previsto, constitucionalmente.

22.2 – Declara a PROMITENTE VENDEDORA que lhe é facultado o direito de manter no local do empreendimento, corretores até que seja comercializada a última unidade, bem como poderá apor em local de sua escolha, placas e outras formas de publicidade, com seus logotipos e dizeres, tanto na parte interna do prédio como no topo do edifício, cujos custos, correrão, exclusivamente, por sua conta, tanto de instalação como de manutenção.

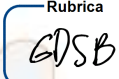
22.3 Da Assinatura Eletrônica: E, por estarem justos e contratados, os CONTRATANTES assinam o presente instrumento por meio de assinaturas eletrônicas, nos termos do art. 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, inclusive em casos de certificados não emitidos pela ICP-Brasil. Ao assinarem por meio de assinaturas eletrônicas, as Partes declaram a integridade, autenticidade, validade, executividade e regularidade deste documento, substituindo quaisquer outros acordos anteriores formalizados por qualquer outro meio, verbal ou escrito, físico ou digital, nos termos dos art. 107 e 220 do Código Civil.

22.4 – Destinação das Vias Originais deste Contrato: Os CONTRATANTES assinam o presente instrumento de forma eletrônica, através da plataforma Assine Online, DocuSign ou similares (<https://www.docuSign.com/pt-br>) juntamente com as testemunhas, que abaixo também o subscrevem.

22.5 – Testemunhas Instrumentárias: Assinam o presente contrato, 03 (três) testemunhas no final identificadas a tudo presente do que dão por bem, firme e valioso, para todos os fins de direito.

23 – LOCAL, DATA E ASSINATURAS:

Em 22/11/2024, firmam o presente contrato, nesta cidade de Maracanaú, Ceará.

Rubrica Promitente Comprador:
Rubrica 



INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA NA PLANTA PARA ENTREGA FUTURA

Assinado por:

Thiago Vidal de Carvalho

C4574B943F0F42B...

CANOPUS CONSTRUÇÕES FORTALEZA LTDA

Assinatura promitente vendedor

Assinado por:

GABRIEL DOS SANTOS BARBOSA

8CDB9E4675FD44E...

GABRIEL DOS SANTOS BARBOSA

Assinatura Promitente Comprador

Testemunhas:

Assinado por:

Viviane Maria Rodrigues Feijão

3457B7A7D321447...

VIVIANE MARIA RODRIGUES FEIJAO

CPF: 628.635.253-87

Assinado por:

Valber Pinheiro Camara Junior

88AB1D1016E84E7...

VALBER P CAMARA JUNIOR

CPF: 799.961.243-04

Assinado por:

Eduardo Vieira Queiroz Junior

5FA6F0639EF04B3...

EDUARDO QUEIROZ

CPF: 105.697.766-35

Rubrica Promitente Comprador:

Rubrica

GDSB

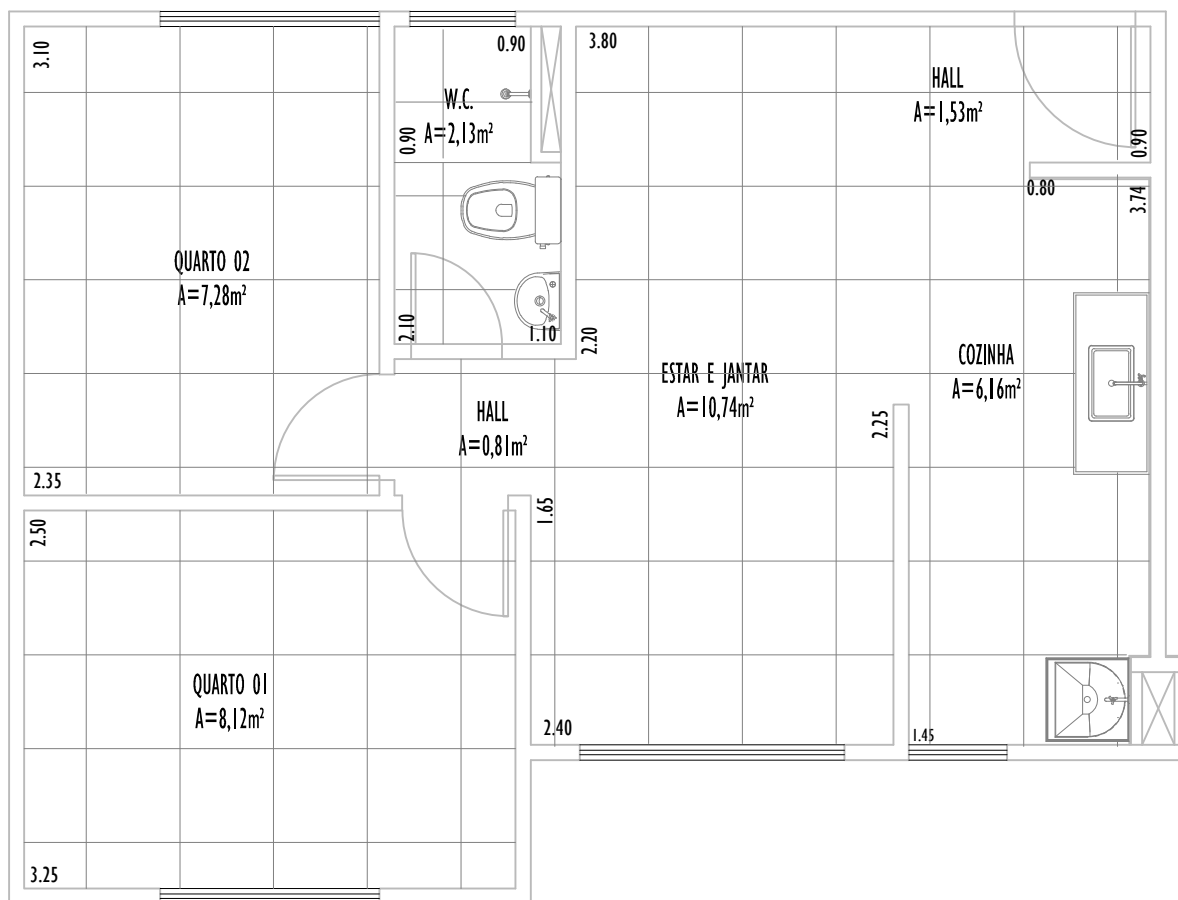


TIPO: PLANTA APARTAMENTO PADRÃO

GRAN VILLAGE MARACANAÚ I

Tipologia:
SMART T+4Data:
20/06/2023Revisão:
00

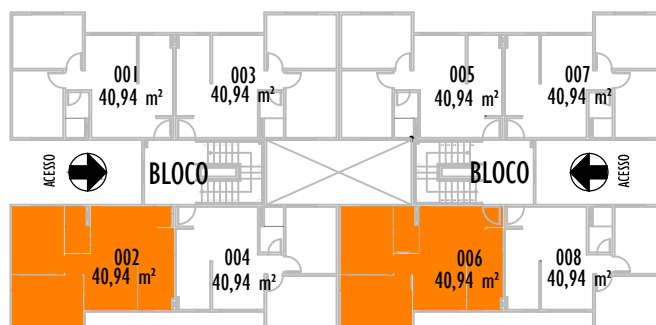
PLANTA CONTRATUAL - APARTAMENTO PADRÃO



PLANTA APARTAMENTO PADRÃO - COLUNAS 002 E 006

ESCALA 1: 50

NOTA: AS MEDIDAS FACE A FACE DAS PAREDES SUJEITAS A VARIAÇÃO EM DECORRÊNCIA DA EXECUÇÃO, ACABAMENTOS UTILIZADOS E EM TRECHOS COM SHAFT.



BLOCOS 01 AO 25

Assinado por:

C4574B943F0F42B...

INCORPORADORA

Assinado por:

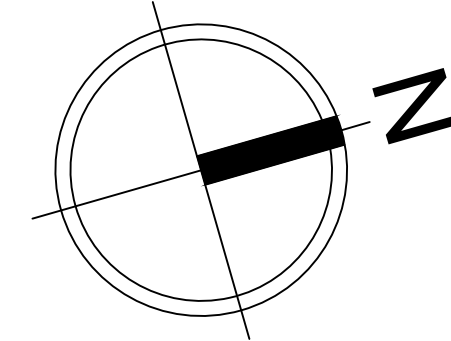
8CDB9F4675ED44E...

1º ADQUIRENTE

2º ADQUIRENTE



RUA LUIZ GONZAGA DOS SANTOS



UH	Tipo	Bloco	Pavimento	Identificação
Apto.	Padrão	01, 07, 17, 18, 19, 20, 21, 22 e 23	Térreo	101, 102, 103, 104, 105, 106, 107 e 108
	Padrão		Primeiro	201, 202, 203, 204, 205, 206, 207 e 208
	Padrão		Segundo	301, 302, 303, 304, 305, 306, 307 e 308
	Padrão		Terceiro	401, 402, 403, 404, 405, 406, 407 e 408
Apto.	Padrão	10	Quarto	501, 502, 503, 504, 505, 506, 507 e 508
	Padrão		Térreo	101, 102, 103, 104
	Padrão		Primeiro	201, 202, 203, 204
	Padrão		Segundo	301, 302, 303, 304
Apto.	Padrão	04, 24 e 25	Terceiro	401, 402, 403, 404
	Padrão		Quarto	501, 502, 503, 504
	PCD		Térreo	101, 102, 103, 104, 105, 106, 107 e 108
	Padrão		Primeiro	201, 202, 203, 204, 205, 206, 207 e 208
Apto.	Padrão	04, 24 e 25	Segundo	301, 302, 303, 304, 305, 306, 307 e 308
	Padrão		Terceiro	401, 402, 403, 404, 405, 406, 407 e 408
	Padrão		Quarto	501, 502, 503, 504, 505, 506, 507 e 508

CONDOMÍNIO GRAN VILLAGE MARANACAUÁ I MÓDULO 1

TOTAL DE APARTAMENTOS: 500 UH'S
BLOCO 01 - 40 UH'S / BLOCO 04 - 40 UH'S
BLOCO 07 - 40 UH'S / BLOCO 10 - 20 UH'S
BLOCO 17 - 40 UH'S / BLOCO 18 - 40 UH'S
BLOCO 19 - 40 UH'S / BLOCO 20 - 40 UH'S
BLOCO 21 - 40 UH'S / BLOCO 22 - 20 UH'S
BLOCO 23 - 40 UH'S / BLOCO 24 - 40 UH'S
BLOCO 25 - 40 UH'S

BLOCOS 04, 24 E 25 - APARTAMENTOS PCD - 101; 102; 103; 104; 105; 106; 107 E 108
APTO PADRÃO - 40,94m2 / APTO PCD - 40,94m2

NOTA: NOS BLOCOS 04, 24 E 25 SÃO ADAPTÁVEIS OS APTOS 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107 E 108
PODENDO SER ENTREGUE COMO P.C.D (SOMENTE NO TÉRREO) COM A INSTALAÇÃO DE BARRAS DE APOIO NAS UNIDADES
INDICADAS ACIMA COMO ADAPTADOS, E MEDIANTE SOLICITAÇÃO PRÉVIA PELO COMERCIAL ANTES DO INÍCIO DE OBRA



BLOCO 04, 24 E 25 SÃO PREVISTAS UNIDADES ADAPTÁVEIS NO TÉRREO
EXECUTADAS EM OCORRÊNCIA DE DEMANDA ATÉ INÍCIO DA OBRA

BLOCO 04: UH 101 AO 108
BLOCO 24: UH 101 AO 108
BLOCO 25: UH 101 AO 108

IMPLANTAÇÃO - MAPA NUMERAÇÃO APARTAMENTOS

EMPREENDIMENTO: 181VM1 GRAN VILLAGE MARACANAÚ I -MOD.01			
ESCALA: SEM ESCALA	ARQUIVO: 181VM1-ARQ-CM-001-IMP-R00		
COD. DO PROJETO: 181VM1	DISCIPLINA: COMERCIAL	REVISÃO: R00	

01/01



AVENIDA SANTOS DUMONT Nº 3131 / SALA 1013
CEP: 60.150-162 / FORTALEZA-CE
CNPJ: 26.354.401/0001-33

Assinado por:
GABRIEL DOS SANTOS BARBOSA
CARTÃO: 401202M4E

Assinado por:
Thiago Vidal de Carvalho
CARTÃO: 401202M4E

	TIPO: MEMORIAL DESCRITIVO DO CLIENTE			CAPA
	Código: 181VM1	Data de aprovação: 19/06/2023	Data de revisão: 19/10/2023	Revisão: 02
INFRA/ HABITAÇÃO / ÁREAS COMUNS				



MEMORIAL DESCRITIVO DE
ACABAMENTO

2023



	TIPO: MEMORIAL DESCRITIVO DO CLIENTE			Pág.: 1/ 11
	Código: 181VM01	Data de aprovação: 19/06/2023	Data de revisão: 19/10/2023	Revisão: 02

INFRA/ HABITAÇÃO/ ÁREAS COMUNS**1. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO**

- ✓ O Empreendimento está localizado na Rua Luiz Gonzaga dos Santos, nº 1555, Bairro Jardim Paraíso, Maracanaú/CE.
- ✓ Área total do terreno – 48.324,62m²
- ✓ Serão construídos 25 blocos com 40 apartamentos, totalizando 1000 (hum mil) unidades habitacionais, o mesmo será executado em 2 módulos de 500 (quinhentas) unidades habitacionais.

Descrição da Unidade Padrão – Área Privativa: 40,94m²

Quarto 01, Quarto 02, WC, sala de estar e jantar, cozinha e área serviço.

Descrição da Unidade Adaptável – Área Privativa: 40,94m²

Quarto 01, Gabinete, WC, sala de estar e jantar, cozinha e área serviço.

Unidades adaptáveis serão executadas em ocorrência de demanda mediante solicitação até o início da obra, não havendo solicitação, todas as unidades serão entregues conforme descrição da unidade Padrão)

Cada unidade terá direito de uso a 01 vaga de estacionamento na área interna do condomínio, totalizando 1000 vagas internas. As vagas de estacionamento não são vinculadas por unidades, ficando sob responsabilidade do condomínio o sorteio e distribuição.

As áreas comuns serão constituídas por:

- ✓ Piscina Adulto e Infantil
- ✓ Playground
- ✓ Petplay
- ✓ Campo de futebol (grama)
- ✓ Quadra de Beach Tennis (areia)
- ✓ Espaço com caramanchão e bancos
- ✓ Banheiro adaptado de uso comum (Feminino e Masculino)
- ✓ Salas 01, 02 e 03 no bloco Lazer
- ✓ DML – Depósito de material de limpeza
- ✓ Cozinha
- ✓ Salão de Festa aberto com churrasqueira
- ✓ Bicicletário
- ✓ Guarita
- ✓ Lixeira

2. INFRA ESTRUTURA**2.1. SERVIÇOS TÉCNICOS**

A sondagem será executada à percussão através do método SPT (Standart Penetration Test). Quantidade de furos conforme norma vigente.

	TIPO: MEMORIAL DESCRITIVO DO CLIENTE			Pág.: 2/ 11
	Código: 181VM01	Data de aprovação: 19/06/2023	Data de revisão: 19/10/2023	Revisão: 02

INFRA/ HABITAÇÃO/ ÁREAS COMUNS**2.2. TERRAPLENAGEM**

Os níveis do terreno serão acertados de acordo com o projeto específico, de forma que haja o maior aproveitamento do terreno.

2.3. FUNDAÇÕES E CONTENÇÕES

Serviços executadas por empresa especializada realizadas conforme projeto específico.

2.4. FECHAMENTO DO TERRENO

Muro frontal será em alvenaria aparente texturizada, muro de fundo e laterais serão em bloco de alvenaria aparente e selador conforme paginação do projeto específico de arquitetura.

2.5. PAISAGISMO

Será executado plantio de grama e mudas de plantas decorativas.

2.6. REDE DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA

Será executada conforme projeto, obedecendo as normas técnicas específicas da concessionária local.

2.7. REDE DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO

Será executada conforme projeto, obedecendo as normas técnicas específicas da concessionária local.

2.8. REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA

Será executada conforme projeto, obedecendo as normas técnicas específicas da concessionária local.

3. SUPRAESTRUTURA

A estrutura da unidade habitacional será em paredes autoportantes de concreto armado, e as lajes maciças em concreto armado, com dimensões e fck conforme projeto específico e obedecerão à NBR 16055 e demais normas pertinentes e ao código de práticas da CAIXA. Nenhuma parede poderá ser alterada, removida ou deslocada, por possuírem função estrutural. Não poderão ser abertos rasgos nas paredes ou lajes para embutir tubulações ou qualquer outro tipo de instalações.

4. ESPECIFICAÇÃO DAS UNIDADES

Ambiente	Piso	Parede	Teto	Peitoril
Estar/Jantar,	Piso cerâmico não retificado. Rodapé cerâmico Soleira na porta de entrada em mármore branco ou granito.	Gesso ou massa corrida Pintura Látex PVA Branca	Laje com pintura texturizada	Metálico

	TIPO: MEMORIAL DESCRITIVO DO CLIENTE			Pág.: 3/ 11
	Código: 181VM01	Data de aprovação: 19/06/2023	Data de revisão: 19/10/2023	Revisão: 02

INFRA/ HABITAÇÃO/ ÁREAS COMUNS

Quartos	Piso cerâmico não retificado Rodapé cerâmico	Gesso ou massa corrida Pintura Látex PVA Branca	Laje com pintura texturizada	Metálico
Cozinha	Piso Cerâmico não retificado Rodapé cerâmico nas paredes sem revestimento	Revestimento cerâmico esmaltado não retificado + pintura acrílica. Revestido somente na parede de fundo e pintura acrílica nas demais paredes Gesso ou massa corrida nas áreas sem revestimento cerâmico	Laje com pintura texturizada Trecho com rebaixo em gesso e Pintura texturizada	-
Área de Serviço	Piso Cerâmico não retificado Rodapé cerâmico nas paredes sem revestimento	Revestimento cerâmico esmaltado não retificado + pintura acrílica. Revestido somente nas paredes de fundo e lateral do tanque e pintura acrílica nas demais paredes Gesso ou massa corrida nas áreas sem revestimento cerâmico	Laje com pintura texturizada Trecho com rebaixo em gesso e Pintura texturizada	Metálico
Banheiro	Piso Cerâmico não retificado Rodapé cerâmico nas paredes sem revestimento Soleira na porta de entrada em mármore branco ou granito .	Revestimento cerâmico não retificado em todas as paredes do box e na parede do lavatório e bacia a meia altura. Pintura acrílica nas demais paredes Reboco de gesso nas áreas sem revestimento cerâmico	Forro em placas de gesso liso. Pintura texturizada Os apartamentos do último pavimento poderão ser entregues sem forro com a pintura texturizada aplicada diretamente na laje	Metálico

Especificação cerâmicas: Elizabeth, Eliane, Biancogrês, Incepa, Incefra, Cerbrás ou Similar

Especificação pinturas: Coral, Suvil, Glasurit, Verbrás, Ibratin, Sherwin- Williams, Fortex ou Similar

4.1. ESQUADRIAS

- ✓ As esquadrias serão em alumínio e vidro. Modelo e dimensão conforme projeto de Arquitetura. Marca Astra, Esaf, SBA, Unicasa, Alumasa ou similar.

	TIPO: MEMORIAL DESCRITIVO DO CLIENTE			Pág.: 4/ 11
	Código: 181VM01	Data de aprovação: 19/06/2023	Data de revisão: 19/10/2023	Revisão: 02

INFRA/ HABITAÇÃO/ ÁREAS COMUNS

- ✓ Porta de entrada, quartos e banheiros em kit porta pronta com acabamento madeirado ou primer, marcas Vert, Jorsil, Fucks, Famossul, Concrem Wood, JM Portas, MGM, ou similar.

4.2. FECHADURAS E FERRAGENS

- ✓ Fechaduras, dobradiças e maçanetas serão da marca Arouca, MGM, Silvana, Haga, Soprano, Pado, Stam, Lafonte ou similar.

4.3. VIDROS

- ✓ Quartos, sala de jantar / estar, cozinha / área de serviço, - Transparentes, lisos e incolores
- ✓ Banheiros - vidro mini boreal.

4.4. LOUÇAS E EQUIPAMENTOS SANITÁRIOS

- ✓ Bacia sanitária – louça marca Deca, Icasa, Celite, Imperatriz, Fiori ou similar.
- ✓ Lavatório – louça marca Deca, Icasa, Celite, Imperatriz, Fiori ou similar.
- ✓ Chuveiro da unidade habitacional – não será fornecido, somente disponibilizado ponto para instalação.
- ✓ Os acabamentos, torneiras e registros serão marca Kelly, Astra, Docol, Deca, Imperatriz, Japi ou similar.

4.5. BANCADAS, BALCÕES E TANQUES

- ✓ Bancada da cozinha – em mármore sintético com cuba integrada
- ✓ Tanque da área de serviço - em mármore sintético 20L

4.6. SOLEIRAS E FILETES

- ✓ Portas das entradas apartamentos - com soleiras em mármore branco ou granito
- ✓ Box dos banheiros – bit box banheiro em mármore branco ou granito

5. ESPECIFICAÇÃO DAS ÁREAS COMUNS

Ambiente	Piso	Parede	Teto
Guarita	Piso Cerâmico não retificado Rodapé cerâmico Soleira em mármore branco ou granito	Pintura Latéx PVA	Pintura texturizada
Hall Guarita	Piso Cerâmico não retificado Soleira em mármore branco ou granito Filete de borda na escada	Pintura Latéx PVA	Pintura texturizada
WC guarita	Piso Cerâmico não retificado Filete ou soleira em mármore branco ou granito.	Revestimento cerâmico esmaltado não retificado	Pintura texturizada

	TIPO: MEMORIAL DESCRITIVO DO CLIENTE			Pág.: 5/ 11
	Código: 181VM01	Data de aprovação: 19/06/2023	Data de revisão: 19/10/2023	Revisão: 02

INFRA/ HABITAÇÃO/ ÁREAS COMUNS

Administração	Piso Cerâmico não retificado Rodapé cerâmico Soleira em mármore branco ou granito	Pintura Latéx PVA	Pintura texturizada
Área da Churrasqueira	Porcelanato antiderrapante Rodapé em porcelanato	Revestimento cerâmico esmaltado não retificado (somente acima da bancada – 1 fiada) Demais paredes pintura acrílica texturizada	Forro PVC e cobertura em estrutura metálica e telha de fibrocimento
Salão	Porcelanato antiderrapante Rodapé em porcelanato Filete na borda em mármore ou granito	Pintura acrílica texturizada	Forro PVC e cobertura em estrutura metálica e telha de fibrocimento
WC´s Apoio Lazer	Piso Cerâmico não retificado Soleira em mármore branco ou granito	Revestimento cerâmico esmaltado não retificado	Forro PVC e cobertura em estrutura metálica e telha de fibrocimento
Salas 01, 02 e 03	Piso Cerâmico não retificado Rodapé cerâmico Soleira em mármore branco ou granito	Pintura Latéx PVA	Forro PVC e cobertura em estrutura metálica e telha de fibrocimento
DML	Piso Cerâmico não retificado Soleira em mármore branco ou granito	Revestimento Cerâmico	Forro PVC e cobertura em estrutura metálica e telha de fibrocimento
Cozinha Salão / Churrasqueira	Piso Cerâmico não retificado Rodapé cerâmico. Soleira em mármore branco ou granito	Revestimento cerâmico esmaltado não retificado (somente acima da bancada – 1 fiada) Demais paredes pintura texturizada	Forro PVC e cobertura em estrutura metálica e telha de fibrocimento
Casa de bombas Piscina	Piso cimentado	Pintura texturizada	Laje com pintura texturizada
Deck da piscina	Porcelanato natural antiderrapante	Fechamento em gradil H=1,10m	Não aplicável
Piscinas	Cerâmica 7,5x7,5cm ou 10x10cm	Cerâmica 7,5x7,5cm ou 10x10cm	Não aplicável

	TIPO: MEMORIAL DESCRITIVO DO CLIENTE			Pág.: 6/ 11
	Código: 181VM01	Data de aprovação: 19/06/2023	Data de revisão: 19/10/2023	Revisão: 02

INFRA/ HABITAÇÃO/ ÁREAS COMUNS

Hall da Torre - Térreo e andares	Piso Cerâmico Rodapé cerâmico Soleira em mármore branco ou granito	Estucamento nas paredes. Reboco de gesso Pintura Látex PVA Branca	Laje com pintura texturizada
Caixa de Escada	Piso cimentado liso pintado Tinta acrílica de piso	Estucamento nas paredes. Reboco de gesso Pintura Látex PVA Branca	Laje com pintura texturizada
Casa de Gás	Piso cimentado	Alvenaria aparente com selador	Laje Aparente com selador
Casa de Bomba	Piso cimentado	Alvenaria aparente com selador	Laje Aparente com selador
Lixeira	Cerâmica não retificado	Revestimento cerâmico esmaltado não retificado	Laje com pintura texturizada
Campo de futebol	Grama natural	Não aplicável	Não aplicável
Beach Tennis	Areia de duna	Não aplicável	Não aplicável
Playground	Piso emborrachado	Não aplicável	Não aplicável
Praça com caramanchão	Grama natural	Não aplicável	Não aplicável
Petplay	Grama natural	Fechamento em gradil h=1,10m	Não aplicável
Quiosque	Porcelanato natural antiderrapante	Revestimento cerâmico esmaltado não retificado (somente acima da bancada – 1 fiada) Demais paredes pintura acrílica texturizada	Telhado aparente
Arruamento	Piso cimentado e grama e/ou piso intertravado permeável	Não aplicável	Não aplicável
Rampas e calçadas	Cimentado vassourado	Nas rampas mureta, corrimão e guarda-corpo conforme projeto específico de arquitetura	Não aplicável
Estacionamento veículos	Piso cimentado e grama e/ou piso intertravado permeável	Não aplicável	Não aplicável

Especificação cerâmicas e porcelanato: Elizabeth, Eliane, Portobello, Biancogrês, Incepa, Incefra, Cerbrás ou Similar

Especificação pinturas: Coral, Suviril, Glasurit, Verbrás, Ibratin, Sherwin- Williams, Fortex ou Similar

	TIPO: MEMORIAL DESCRITIVO DO CLIENTE			Pág.: 7/ 11
	Código: 181VM01	Data de aprovação: 19/06/2023	Data de revisão: 19/10/2023	Revisão: 02

INFRA/ HABITAÇÃO/ ÁREAS COMUNS**5.1. CHURRASQUEIRA**

Kit pré-fabricado em concreto ou tijolo aparente.

5.2. MOBILIÁRIOS / EQUIPAMENTOS DE LAZER

- ✓ Playground – 3 brinquedos
- ✓ Campo – 2 traves
- ✓ Quadra Areia – Rede + Marcação (poliéster ou polietileno)
- ✓ Bicicletário – entregue somente suporte metálico de chão
- ✓ Petplay – 3 brinquedos
- ✓ Caramanchão com 2 bancos de concreto

Não faz parte da entrega da construtora e incorporadora, qualquer outro mobiliário e/ou equipamento não citado expressamente acima

5.3. BANCADAS, LAVATÓRIOS E LOUÇAS

- ✓ Bancada da cozinha – em granito com cuba inox
- ✓ Bancada da churrasqueira – em granito com cuba inox
- ✓ Balcão da churrasqueira – em granito
- ✓ Bancada do quiosque - em granito com cuba inox
- ✓ Bancada Guarita – em granito
- ✓ Lavatório de parede e sanitários dos banheiros – em louça

5.4. ESQUADRIAS

- ✓ Janelas serão em alumínio e vidro. Modelo e dimensão conforme projeto arquitetônico. Marca: Astra, Esaf, SBA, Unicasa, Alumasa ou similar.
- ✓ Portas em alumínio, marca Astra, Esaf, SBA, Unicasa, Alumasa ou similar.

5.5. VIDROS

- ✓ Portas e Janelas serão vidro transparente, liso e incolor
- ✓ Janelas dos banheiros em vidro mini boreal

5.6. SOLEIRAS E FILETES

- ✓ Filete em mármore branco ou granito – bit box para banheiros com box
- ✓ Soleiras em mármore branco ou granito – Portas

5.7. FACHADA

- ✓ Pintura texturizada acrílica marca Glasurit, Iquine, Verbrás, Fortex ou similar. Cor a ser definida em projeto de arquitetura.

6. EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS ESPECIALIZADOS**6.1. COBERTURA**

	TIPO: MEMORIAL DESCRITIVO DO CLIENTE			Pág.: 8/ 11
	Código: 181VM01	Data de aprovação: 19/06/2023	Data de revisão: 19/10/2023	Revisão: 02

INFRA/ HABITAÇÃO/ ÁREAS COMUNS

Estrutura: A estrutura da cobertura da Unidade Habitacional e anexo lazer serão em estrutura metálica ou em aço resistente à corrosão ou alumínio devidamente protegido com camada de antioxidação, conforme projeto específico do telhado

- ✓ Tipo de telha: As telhas terão espessura de 6mm ou superior
- ✓ Fixação: As telhas serão afixadas na estrutura com parafusos galvanizados auto-atarrachantes
- ✓ Tipo de condutores: Serão utilizadas calhas confeccionadas com zinco, com declividade de 2%. Os condutores serão em PVC.

A cobertura do quiosque será em estrutura metálica e telha cerâmica.

Os demais anexos, lixeira, central de gás e guarita serão em laje impermeabilizada conforme projeto específico.

6.2. ANTENA COLETIVA

Infraestrutura (tubulação seca) para um ponto de antena na sala de estar e quartos.

6.3. TELEFONIA E INTERFONE

Será instalado sistema de intercomunicação entre guarita e unidades privativas que funcionará através da rede de telefonia móvel disponível no local. (para este caso a responsabilidade de contratação da operadora de telefonia e do aparelho será do cliente) ou sistema tradicional com cabeamento (nesse caso será entregue um aparelho de interfone por apartamento). Independente do sistema utilizado as tubulações seca e sondada serão entregues (sem fiação).

6.4. SISTEMA DE PROTEÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO

As instalações de combate a incêndio serão executadas de acordo com projeto aprovado pelo corpo de bombeiros.

6.5. IMPERMEABILIZAÇÃO

Será executado em todos os lugares que se fizeram necessário, pisos considerados como áreas molhadas e os considerados como áreas molháveis quando houver ralos, utilização de argamassa polimérica, hidrofugante na massa ou similar.

6.6. GÁS

Haverá abastecimento por central de gás coletiva (GLP – Gás Liquefeito de Petróleo), contendo um ponto de consumo para fogão na cozinha das unidades e um ponto de consumo na cozinha da área de lazer. O sistema terá uma prumada coletiva de gás, sendo em polietileno (multicamada).

6.7. AR-CONDICIONADO

Será previsto ponto elétrico (tubulação seca) e dreno em caixa polar somente nos quartos. Não será entregue a tubulação frigorígena. A instalação do equipamento fica a cargo do cliente seguindo as orientações presentes no manual do proprietário.

6.8. CERCA ELÉTRICA

Não será entregue com cerca elétrica.

6.9. ELEVADOR

O Empreendimento não possui elevador.

	TIPO: MEMORIAL DESCRITIVO DO CLIENTE			Pág.: 9/ 11
	Código: 181VM01	Data de aprovação: 19/06/2023	Data de revisão: 19/10/2023	Revisão: 02

INFRA/ HABITAÇÃO/ ÁREAS COMUNS**7. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS****7.1. MEDIÇÃO**

Centro de medição com previsão para medidores individuais. A mudança de titularidade com a concessionária ficará sob a responsabilidade do proprietário.

7.2. FIOS E CABOS

Serão do tipo antichama normalizados e aprovados pela ABNT.

7.3. ELETRODUTOS

Serão em PVC rígido ou flexível tipo mangueira, corrugado marca Tigre, Amanco, Astra ou similar.

7.4. QUADROS DE CIRCUITOS

Serão em caixa com tampa e disjuntores termomagnéticos marca Tigre, Amanco, Astra, Steck ou similar.

7.5. APARELHOS DE ILUMINAÇÃO

Somente nas áreas e dependências de uso comuns serão instaladas luminárias conforme projeto específico. Na habitação somente será entregue ponto de iluminação – luminárias ficam a cargo do proprietário

7.6. INTERRUPTORES E TOMADAS

Serão dos fabricantes Schneider, Legrand, Pial, Pluzie, Iriel, Steck, Alumbra, Fame ou similar.

8. INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS**8.1. MEDIÇÃO**

Haverá previsão de hidrômetro individual de água (sendo que o hidrômetro não será entregue pela construtora, a não ser nas cidades em que há exigência dos órgãos públicos competentes). A ligação individual com a concessionária fica a cargo do proprietário, bem como a aquisição do hidrômetro.

8.2. ÁGUA FRIA

Conforme projeto, obedecendo Normas Técnicas específicas, utilizando tubos e conexões da marca Tigre, Fortlev, Amanco ou similar.

8.3. ÁGUAS PLUVIAIS E ESGOTO SANITÁRIO

Conforme projeto, obedecendo a Normas Técnicas específicas, utilizando manilhas e caixas em concreto, tubos e conexões da marca Tigre, Fortlev, Amanco ou similar.

9. LIMPEZA GERAL

As unidades serão entregues limpas, livres de resíduos e sujeiras provenientes da construção.

	TIPO: MEMORIAL DESCRITIVO DO CLIENTE			Pág.: 10/ 11
	Código: 181VM01	Data de aprovação: 19/06/2023	Data de revisão: 19/10/2023	Revisão: 02

INFRA/ HABITAÇÃO/ ÁREAS COMUNS**10. OBSERVAÇÕES IMPORTANTES****10.1. NÃO SERÃO FORNECIDOS PELA INCORPORADORA**

Todas as peças de decoração que constem no apartamento decorado e nas imagens ilustrativas das unidades, representadas nas peças promocionais ou no stand de vendas, tais como:

- ✓ Armários embutidos;
- ✓ Box nos banheiros;
- ✓ Carpetes;
- ✓ Divisória em vidro ou pedra entre a cozinha e área de serviço;
- ✓ Espelhos;
- ✓ Equipamentos de cozinha (geladeira, fogão, lava-louças, acessórios...);
- ✓ Equipamentos de banheiro (chuveiro elétrico, ducha higiênica, suportes, acessórios...);
- ✓ Equipamentos de área de serviço (máquina de lavar roupas, secadoras...);
- ✓ Aparelhos de ar condicionado e grelha de saída de ar condicionado;
- ✓ Forros, sancas e molduras em gesso, exceto nos locais especificados em projeto;
- ✓ Gabinetes de pias de banheiro e cozinha;
- ✓ Luminárias;
- ✓ Molduras de madeira arrematando as paredes;
- ✓ Móveis de espécie alguma;
- ✓ Mobiliários;
- ✓ Papéis de parede ou pinturas com cores especiais nas paredes;
- ✓ Equipamentos eletrônicos (TVs, aparelhos de som, DVD, computadores, etc.).

Também não serão fornecidos pela incorporadora, os seguintes itens abaixo:

- ✓ Medidor de consumo de água individualizado;
- ✓ Medidor de consumo de gás individualizado;
- ✓ Medidor de consumo de energia elétrica individualizado;
- ✓ Aparelhos de telefone;
- ✓ Antena de TV;
- ✓ Fogão e botija de gás;
- ✓ Chuveiro da unidade habitacional.
- ✓ Kit de banheiro com suporte para toalha e sabonete

QUALQUER OUTRO ELEMENTO DE DECORAÇÃO OU ACABAMENTO NÃO CITADO EXPRESSAMENTE NESTE MEMORIAL.

10.2. PONTOS DE ELETRICIDADE

Os pontos de eletricidade (iluminação e tomadas) em exposição na unidade decorada não correspondem necessariamente à quantidade e posição definida pelo projeto executivo.

10.3. ALTERAÇÕES NAS ESPECIFICAÇÕES ESTABELECIDAS

Fica reservado o direito à Incorporadora de proceder às alterações às demais especificações estabelecidas, desde que mantida a qualidade dos produtos e/ou serviços, sempre que:

- ✓ Encontrar dificuldade por ocasião da aquisição e/ou contratação dos produtos e/ou serviços;

	TIPO: MEMORIAL DESCRITIVO DO CLIENTE			Pág.: 11/ 11
	Código: 181VM01	Data de aprovação: 19/06/2023	Data de revisão: 19/10/2023	Revisão: 02

INFRA/ HABITAÇÃO/ ÁREAS COMUNS

- ✓ Houver possibilidade de aplicação de produtos e/ou serviços resultantes de novos lançamentos ou inovações tecnológicas;
- ✓ Precisar atender exigências dos Poderes Públicos ou concessionárias de Serviços Públicos, ou ainda agentes financiadores ou normas específicas.

10.4. VISITAS à OBRA

Não serão permitidas visitas à obra.

10.5. ACABAMENTOS

Os acabamentos deste memorial prevalecem sobre quaisquer outras especificações adotadas, tais como memorial de incorporação, de Prefeitura e desenhos ilustrativos.

As responsabilidades da Construtora/Incorporadora quanto às especificações, serviços e materiais, são complementadas no **"Manual do Cliente e do Síndico"** e no **"Instrumento de Compromisso de Venda e Compra"**.

10.6. PAREDES, RODAPÉS E TETOS

Devido ao processo construtivo, pequenas ondulações e variações de esquadro são consideradas aceitáveis.

10.7. CAIMENTOS DE PISO PARA RALOS

Será executado nas áreas molhadas, onde ocorre formação de lâmina d'água pela condição de uso, como boxes dos banheiros. Nas áreas molháveis, como cozinha, área de serviço e banheiro fora do box não será previsto caimento.

10.8. REPRESENTAÇÃO DOS MÓVEIS E EQUIPAMENTOS DAS ÁREAS EXTERNAS

As imagens utilizadas para a divulgação do empreendimento nos materiais de venda são meramente ilustrativas.

Assinado por:

Thiago Vidal de Carvalho

C4574B943F0F42B...

CANOPUS CONSTRUÇÕES FORTALEZA LTDA

Assinado por:

GABRIEL DOS SANTOS BARBOSA

8CDB9E4675ED44E...

CLIENTE

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 81BC94F916B345698B7DC1639FF145F9
Assunto: CONTRATO - GABRIEL DOS SANTOS BARBOSA - MARACANAÚ
Envelope fonte:
Documentar páginas: 39
Certificar páginas: 5
Assinatura guiada: Ativado
Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Status: Concluído

Remetente do envelope:
Juliana Estevam
AV. Cel. Colares Moreira, no 01- Qd 46
Bairro Jardim Renascença
São Luis, MA 65075-441
julianaestevam@canopusconstrucoes.com.br
Endereço IP: 45.174.189.75

Rastreamento de registros

Status: Original
11/22/2024 | 12:31 PM
Portador: Juliana Estevam
Local: DocuSign
julianaestevam@canopusconstrucoes.com.br

Eventos do signatário

GABRIEL DOS SANTOS BARBOSA
gabriel.santos151001@gmail.com
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma), Autenticação

Assinatura

Assinado por:

8CDB9F4675ED44E...
Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
Usando endereço IP: 45.5.143.38
Assinado com o uso do celular

Registro de hora e data

Enviado: 11/22/2024 | 12:40 PM
Reenviado: 11/25/2024 | 02:02 PM
Visualizado: 11/25/2024 | 04:22 PM
Assinado: 11/27/2024 | 11:53 AM

Detalhes de autenticação

Autenticação SMS:
Transação: 1287cef9-4f1b-4452-b9a7-db7832ba1483
Resultado: aprovado
ID do fornecedor: TeleSign
Tipo: SMSAuth
Realizado: 11/22/2024 | 01:06 PM
Telefone: +55 85 99867-5324

Autenticação SMS:
Transação: 59413d86-8539-4200-bc11-eee18df05334
Resultado: aprovado
ID do fornecedor: TeleSign
Tipo: SMSAuth
Realizado: 11/25/2024 | 04:22 PM
Telefone: +55 85 99867-5324

Passed SMS Authentication for GABRIEL DOS SANTOS BARBOSA as a result of successful prior SMS Authentication within the last 2 days. Last Successful SMS Authentication: 11/25/2024 | 04:22 PM BRT on Envelopeld: 81bc94f9-16b3-4569-8b7d-c1639ff145f9

Passed SMS Authentication for GABRIEL DOS SANTOS BARBOSA as a result of successful prior SMS Authentication within the last 2 days. Last Successful SMS Authentication: 11/25/2024 | 04:22 PM BRT on Envelopeld: 81bc94f9-16b3-4569-8b7d-c1639ff145f9

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 11/22/2024 | 01:07 PM
ID: 392bba51-b5d3-4790-aaf8-1f11901d87f3

Viviane Maria Rodrigues Feijão
vivianefeijao@canopusconstrucoes.com.br
Gerente Financeiro
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma)

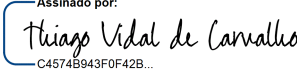
Assinado por:

3457B7A7D321447...
Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
Usando endereço IP: 177.19.251.250

Enviado: 11/27/2024 | 11:53 AM
Reenviado: 11/29/2024 | 03:55 PM
Visualizado: 11/29/2024 | 04:53 PM
Assinado: 11/29/2024 | 04:53 PM

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através do DocuSign

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Valber Pinheiro Camara Junior valberjunior@canopusconstrucoes.com.br Jurídico Canopus Construções Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	Assinado por:  B8AB1D1016E84E7... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 189.43.17.210	Enviado: 11/29/2024 04:54 PM Visualizado: 12/2/2024 10:00 AM Assinado: 12/2/2024 10:02 AM
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através do DocuSign		
Eduardo Vieira Queiroz Junior eduardojunior@canopusconstrucoes.com.br Gerente Financeiro Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	Assinado por:  5FA5F0639EF04D3... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 189.43.17.210	Enviado: 12/2/2024 10:02 AM Visualizado: 12/2/2024 10:25 AM Assinado: 12/2/2024 10:26 AM
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através do DocuSign		
Thiago Vidal de Carvalho thiago@canopusconstrucoes.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	Assinado por:  C4574B943F0F42B... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 177.19.251.250	Enviado: 12/2/2024 10:26 AM Reenviado: 12/9/2024 11:51 AM Visualizado: 12/9/2024 03:56 PM Assinado: 12/9/2024 03:56 PM
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através do DocuSign		
Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	11/22/2024 12:40 PM
Entrega certificada	Segurança verificada	12/9/2024 03:56 PM
Assinatura concluída	Segurança verificada	12/9/2024 03:56 PM
Concluído	Segurança verificada	12/9/2024 03:56 PM
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Canopus Construções LTDA. (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Canopus Construções LTDA.:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: gersoncosta@canopusconstrucoes.com.br

To advise Canopus Construções LTDA. of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at gersoncosta@canopusconstrucoes.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Canopus Construções LTDA.

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to gersoncosta@canopusconstrucoes.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Canopus Construções LTDA.

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to gersoncosta@canopusconstrucoes.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Canopus Construções LTDA. as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Canopus Construções LTDA. during the course of your relationship with Canopus Construções LTDA..



CANOPUS

DISTRATO

ao Contrato de Promessa de Compra e Venda

DISTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

1. PARTES

1.1 DISTRATADA

CANOPUS CONSTRUÇÕES FORTALEZA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 26.354.401/0001-33, com sede social estabelecida na Avenida Santos Dumont, nº 3131, Sala 1013, bairro Aldeota, Fortaleza – CE, com CEP nº 60150-165, neste ato legalmente representada por Thiago Vidal de Carvalho, brasileiro, casado, administrador de empresas, inscrito no CPF nº 648.036.603-44, residente e domiciliado em Fortaleza/CE.

1.2 DISTRATANTE(S)

GABRIEL DOS SANTOS BARBOSA, portador (a) do CPF nº, 086.079.653-10, residente e domiciliado na Rua Luís Mendes de Barros, Casa A, nº 334, bairro Pajuçara, Maracanaú – CE, CEP: 61932-540, endereço eletrônico gabriel.santos151001@gmail.com e telefone celular (85) 99867-5324.

2. OBJETO

Pelo presente e na melhor forma de Direito, as partes acima qualificadas resolvem distratar o Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda, firmado entre as partes em 11/11/2024, tendo como objeto o **apartamento nº 506, bloco nº 02 do Gran Village Maracanaú**, Cidade de Maracanaú/CE.

3. CRÉDITO

O(a) Distratante(s) afirma(m) não possuir condições financeiras para continuar(em) com a compra do imóvel, de forma livre e voluntária, solicita(m) o distrato do contrato acima citado, nos seguintes termos:

- I. O(ã)s Distratante(s) concorda(m) com o abatimento do valor pago equivalente ao valor de **R\$ 3.530,40** (três mil, quinhentos e trinta reais e quarenta centavos), correspondente a multa por desistência e comissão pela intermediação do referido imóvel.
- II. **O(a) DISTRATANTE não possui valor a restituir**, onde o valor pago correspondente de **R\$ 3.530,40** (três mil, quinhentos e trinta reais e quarenta centavos), será compensado pelo percentual de desistência e pela comissão de corretagem, baseado na Cláusula 04.1.1 do Contrato de Promessa de Compra e Venda firmado em 11/11/2024.

4. DESFAZIMENTO DO NEGÓCIO

A Distratada cancela, neste ato, os boletos emitidos em nome do(a)s Distratante(s), referentes às parcelas do preço da Promessa de Compra e Venda indicada no item 2 do presente instrumento. O(a)s Distratante(s) renuncia(m), neste ato, a qualquer direito de crédito sobre as referidas parcelas, acordando livre e expressamente com a restituição do valor indicado no item 3 do presente instrumento.

5. QUITAÇÃO

Rubrica do Promitente Comprador:	

Em razão dos termos acima pactuados, o(a)s Distratante(s) confere(m) à Distratada a mais plena, ampla, geral, irrevogável e irretratável quitação com relação a quaisquer direitos, reivindicações, indenizações, despesas, débitos, exigências, custos, responsabilidades, obrigações, ações e causas de pedir, de qualquer natureza, sejam conhecidos ou desconhecidos, seja por lei, convenção, contrato escrito ou verbal, ou equidade, que tenha ou que venha a possuir sobre o imóvel descrito e o contrato de promessa de compra e venda ora distratado, para nada mais reclamar ou receber a esse ou qualquer outro título, em juízo ou fora dele, renunciando ao direito de propor qualquer ação que tenha por objeto a posse, propriedade ou qualquer outra espécie de direito relacionado ao imóvel e ao contrato referido.

5.1. O(A)s Distratante(s), igualmente, sub-roga(m) todos os direitos oriundos do Contrato de Promessa de Compra e Venda, aqui aludido, em favor da Distratada, podendo esta dispor, de forma ilimitada e incondicionada de dito imóvel para os fins que pretender, inclusive aliená-lo a terceiros.

6. FORO

As partes elegem o Foro da Comarca de Fortaleza/CE para dirimir qualquer dúvida, controvérsia ou qualquer conflito que possa haver em relação ao presente documento, sendo excluído qualquer outro foro, por mais privilegiado que seja.

Assim justos e acertados, firmam o presente distrato em duas vias, de igual teor e forma, para um só efeito.

Maracanaú – CE, 23 de Dezembro de 2025.

Assinado por:

THIAGO VIDAL DE CARVALHO

C4574B943F0F42B...

CANOPUS CONSTRUÇÕES FORTALEZA LTDA
DISTRATADA

GABRIEL DOS SANTOS BARBOSA
DISTRATANTE

TESTEMUNHAS

Assinado por:

Viviane Maria Rodrigues Feijão

3457B7A7D321447...

Viviane Maria Rodrigues Feijão
CPF: 628.635.253-87

Assinado por:

Isabella Bogéa de Assis

8D92CC80020A4B9...

Isabella Bogéa de Assis
CPF: 022.179.553-73

Assinado por:

Eduardo Vieira

5FA5F0639EF04D3...

Eduardo Vieira Queiróz Júnior
CPF: 105.697.766-35

DISTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 1719B51F-BF1C-4BA2-B7C4-0A35A853C990
 Assunto: DISTRATO - GABRIEL DOS SANTOS BARBOSA - MARACANAÚ
 Envelope fonte:
 Documentar páginas: 3
 Certificar páginas: 4
 Assinatura guiada: Ativado
 Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado
 Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Status: Recusado

Remetente do envelope:
 Ana Clara Dos Santos Souza
 AV. Cel. Colares Moreira, no 01- Qd 46
 Bairro Jardim Renascença
 São Luis, MA 65075-441
 atendimentofortaleza@canopusconstrucoes.com.br
 Endereço IP: 186.243.7.248

Rastreamento de registros

Status: Original
 12/23/2025 | 05:04 PM
 Portador: Ana Clara Dos Santos Souza
 Local: DocuSign
 atendimentofortaleza@canopusconstrucoes.com.br

Eventos do signatário

Viviane Maria Rodrigues Feijão
 vivianefeijao@canopusconstrucoes.com.br
 Gerente Financeiro
 Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Assinatura

Assinado por:

 3457B7A7D321447...
 Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
 Usando endereço IP: 177.100.125.82

Registro de hora e data

Enviado: 12/23/2025 | 05:09 PM
 Visualizado: 12/25/2025 | 10:45 AM
 Assinado: 12/25/2025 | 10:45 AM

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através da Docusign

Isabella Bogéa de Assis
 isabellabogea@canopusconstrucoes.com.br
 Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Assinado por:

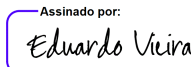
 8D92CC80020A4B9...
 Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
 Usando endereço IP: 200.199.97.11
 Assinado com o uso do celular

Enviado: 12/25/2025 | 10:45 AM
 Visualizado: 12/25/2025 | 03:19 PM
 Assinado: 12/25/2025 | 03:20 PM

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através da Docusign

Eduardo Vieira
 eduardojunior@canopusconstrucoes.com.br
 Gerente Financeiro
 Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Assinado por:

 5FA5F0639EF04D3...
 Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
 Usando endereço IP: 187.50.42.50

Enviado: 12/25/2025 | 03:20 PM
 Visualizado: 12/25/2025 | 04:44 PM
 Assinado: 12/25/2025 | 04:45 PM

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através da Docusign

THIAGO VIDAL DE CARVALHO
 thiago@canopusconstrucoes.com.br
 Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Assinado por:

 C4574B943F0F42B...
 Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
 Usando endereço IP:
 2804:18:7876:6f34:bc07:5733:684:efd0
 Assinado com o uso do celular

Enviado: 12/25/2025 | 04:45 PM
 Visualizado: 12/26/2025 | 10:04 AM
 Assinado: 12/26/2025 | 10:04 AM

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através da Docusign

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
GABRIEL DOS SANTOS BARBOSA gabriel.santos151001@gmail.com Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	Recusado Motivo da recusa: O motivo indicado como “falta de condições financeiras” não condiz com a realidade. Em razão de atraso para assinar com a Caixa, foi necessária nova aprovação, com condições diferentes e perda do benefício do programa Moradia Ceará no valor de R\$ 20.000,00. Diante disso, requeremos a devolução integral dos valores pagos, uma vez que a rescisão não decorre de desistência imotivada. Solicito a retificação do distrato.	Enviado: 12/26/2025 10:04 AM Visualizado: 12/29/2025 09:32 AM Recusado: 1/2/2026 06:56 PM
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 12/29/2025 09:32 AM ID: bcd94eee-cdc4-4253-920d-4202cfb2dcae Nome da empresa: Canopus Fortaleza		

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	12/23/2025 05:09 PM
Entrega certificada	Segurança verificada	12/29/2025 09:32 AM
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Canopus Fortaleza (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Canopus Fortaleza:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To advise Canopus Fortaleza of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Canopus Fortaleza

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number.

To withdraw your consent with Canopus Fortaleza

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. . .

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Canopus Fortaleza as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Canopus Fortaleza during the course of your relationship with Canopus Fortaleza.

Abaixo memória de cálculo:

GABRIEL DOS SANTOS BARBOSA - GRAN VILLAGE MARACANAU - Venda 576 (11/11/2024)			
R\$	211.200,00	%	
Valor pago		1,67%	R\$ 3.530,40
Multa		50,00%	R\$ 1.765,20 (-)
Comissão paga em 25/11/2024			R\$ 4.474,00 (-)
Saldo a receber			-2.708,80
Motivo Distrato: Inadimplência;			



DEMONSTRATIVO DE PAGAMENTOS

Venda: 576 Dt. Venda: 11/11/2024

Status da venda: 1 - Cancelada

Empreend.: 06V - GRAN VILLAGE MARACANAÚ

Tipo de cancelamento: 2 - Distrato de venda

Cliente : 80361 - Gabriel Dos Santos Barbosa

Fones: Residencial: (85) 9986-75324

Celular:

Comercial:

End.: Rua Luís Mendes de Barros CASA A No. 334

Bairro : Pajuçara

Cidade : Maracanaú

UF : CE

CEP : 61932-540

Titular / Não Titular / Avalistas

Tipo	% contrato	Emite boleto	Código	Nome	CPF/CNPJ
0 - Titular	100,00	1 - Sim	80361	GABRIEL DOS SANTOS BARBOSA	086.079.653-10

Prod.	Descrição	Person.	Qtde	Preço	Total Produto	Contrato
312	GRAN VILLAGE MARACANAU	78	1,00	211.200,00	211.200,00	1

Identificador
Bloco 02 Apto. 506

Parcela	Descrição	Competência	Dt Vencim	Atraso	Valor Parc.	Dt. Receb.	Principal	Juros	Correção	Multa	Juros Atr.	Desconto	Corr. Atr.
AT.1/1	ATO		20/11/2024		99,00	13/11/2024	99,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
M.1/24	Mensais		05/12/2024		421,30	05/12/2024	418,45	0,00	2,85	0,00	0,00	0,00	0,00
M.2/24	Mensais		05/01/2025		422,98	03/01/2025	418,45	0,00	4,53	0,00	0,00	0,00	0,00
M.3/24	Mensais		05/02/2025		425,10	03/02/2025	418,45	0,00	6,65	0,00	0,00	0,00	0,00
M.4/24	Mensais		05/03/2025		428,62	05/03/2025	418,45	0,00	10,17	0,00	0,00	0,00	0,00
M.5/24	Mensais		05/04/2025		430,34	07/04/2025	418,45	0,00	11,89	0,00	0,00	0,00	0,00
M.6/24	Mensais		05/05/2025		432,02	05/05/2025	418,45	0,00	13,57	0,00	0,00	0,00	0,00
M.7/24	Mensais		05/06/2025		434,26	05/06/2025	418,45	0,00	15,81	0,00	0,00	0,00	0,00
M.8/24	Mensais		05/07/2025		436,78	04/07/2025	418,45	0,00	18,33	0,00	0,00	0,00	0,00

RECEBIDO :	3.530,40	3.446,60	0,00	83,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RECEBER + RESID. :	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
GERAL :	3.530,40	3.446,60	0,00	83,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

RECEBIDO NÃO COMPENSADO: 0,00

RECEBER + RESID. + REC. NÃO COMPENSADO: 0,00

VALOR PAGO POR CLIENTES ANTERIORES: 0,00

RECEBIDO + PAGO POR CLIENTES ANTERIORES: 3.530,40

RECEBIDO + PAGO POR CLIENTES ANTERIORES + RECEBER + RESID.: 3.530,40

A REC. ATRS.:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
---------------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

A Pagar	Pago								
Total : 00	Total : 09								
Total atrasadas : 00 0,00 %	Pgto atrasados : 00								
Forma de Pgto: D - Dinheiro, E - Crédito Eletrônico	Pgto adiantado : 04								
C - Cheque, B - Bens	Media de dias de adiantamentos : 03								

Plano Indexador da Venda

Plano	Data	Índice
1	11/11/2024	INCCV - INCC VALOR
1	11/11/2026	IGPMV - IGPM VALOR

		PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA SECRETARIA MUNICIPAL DAS FINANÇAS NOTA FISCAL DE SERVIÇO ELETRÔNICA - NFS-e				Número da NFS-e 654			
Data e Hora da Emissão		22/11/2024 22:07:18	Competência	11/2024	Código de Verificação	855137293			
Número do RPS		No. NFS-e substituída		Local da Prestação		FORTALEZA - CE			
Chave de Acesso		2304400122162404800014000000000065424110855137292							
DADOS DO PRESTADOR DE SERVIÇOS									
Razão Social/Nome		FLAVIO CASTRO IMOVEIS LTDA							
Nome Fantasia		FLAVIO CASTRO IMOVEIS							
CPF/CNPJ		21.624.048/0001-40	Insc Municipal	0299787-8	Município	FORTALEZA - CE			
Endereço e CEP		AV MIN JOSE AMERICO,326 - PARQUE IRACEMA CEP:60.824-245							
Complemento		SALA 1213	Telefone	(85)3025-2121	E-mail	flavio@flaviocastroimoveis.com.br			
DADOS DO TOMADOR DE SERVIÇOS									
Razão Social/Nome		Canopus Construcoes Fortaleza LTDA							
CPF/CNPJ		26.354.401/0001-33	Inscrição Municipal		Município	FORTALEZA - CE			
Endereço e CEP		Av Santos Dumont, 3131 - Aldeota CEP: 60.150-165							
Complemento		SL 1013/1014	Telefone	(85)4042-1295	E-mail	sheilalopes@canopusconstrucoes.com.br			
DISCRIMINAÇÃO DOS SERVIÇOS									
Referente a comissão sobre a venda da unidade: 506 – Bloco 02 do Empreendimento Gran Village Maracanau para o Cliente: Gabriel dos Santos Barbosa. 1ª Comissão: R\$ 4.224,00. 1ª PARTE Bonus: R\$ 250,00. Imobiliária: Flávio Castro Imóveis Valor aproximado de tributos: 11,20% Dados Bancários: Banco do Brasil: Agência: 2793-6 Conta: 12.8173-9									
CÓDIGO DE ATIVIDADE CNAE									
10.05 / 682180101 - CORRETAGEM NA COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS									
DETALHAMENTO ESPECIFICO DA CONSTRUÇÃO CIVIL									
Código da Obra				Código ART					
RETENÇÃO DE TRIBUTOS FEDERAIS									
PIS		COFINS		IR(R\$)		INSS(R\$)		CSLL(R\$)	
Detalhamento de Valores - Prestador dos Serviços				Cálculo do ISSQN devido no Município					
Valor dos Serviços R\$		4.474,00		Natureza Operação		Valor dos Serviços R\$		4.474,00	
(-) Desconto Incondicionado				1-Tributação no Município		(-) Deduções Permitidas em Lei			
(-) Desconto Condicionado				Regime especial Tributação		(-) Desconto Incondicionado			
(-) Retenções Federais		0,00		6-Microempresário e Empresa de		Base de Cálculo		4.474,00	
Outras Retenções				Opção Simples Nacional		(X) Alíquota %		3,70	
(-) ISS Retido		165,54		1 - Sim		ISS a reter		(X) Sim () Não	
(=) Valor Líquido R\$		4.308,46		Incentivador Cultural		(=) Valor do ISS R\$		165,54	
				2 - Não					
Valor IBS Municipal R\$		-		Valor IBS Estadual R\$		-		Valor CBS R\$	
AVISOS		1- Uma via desta Nota Fiscal será enviada através do e-mail fornecido pelo Tomador dos Serviços, no sítio http://iss.fortaleza.ce.gov.br 2- A autenticidade desta Nota Fiscal poderá ser validada no site http://iss.fortaleza.ce.gov.br/ , com a utilização do Código de Verificação. 3- Documento emitido por ME ou EPP optante pelo Simples Nacional. Não gera direito a crédito fiscal de ISS e IPI. 4- Serviço sujeito ao ANEXO 3. 5- Serviços não sujeitos ao fator "r" e tributados pelo Anexo III, exceto para o exterior, com retenção.							



PROCON
MARACANAÚ

GOVERNO MUNICIPAL DE MARACANAÚ – CEARÁ
COORDENADORIA MUNICIPAL DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR
PROCON MARACANAÚ

NOTIFICAÇÃO DE AUDIÊNCIA E APRESENTAÇÃO DE DEFESA

Número de Atendimento: 2603056400100005301

Ao representante legal de:

DADOS DO(S) FORNECEDOR(ES)

Razão Social: CANOPUS CONSTRUÇOES FORTALEZA LTDA

Nome Fantasia: CANOPUS FORTALEZA

CPF/CNPJ: 26.354.401/0001-33

Endereço de Correspondência: Avenida Santos Dumont - 3131 sala 1013 - Aldeota - Fortaleza
CE - 60150-165

Telefone Institucional: (98) 3235-4377

E-mail Institucional:

A Diretoria Executiva do Programa Municipal de Proteção e Defesa do Consumidor de Maracanaú – Ceará (PROCON MUNICIPAL DE MARACANAÚ), Lei 2.084 de 01 de outubro de 2013, e nos termos da Constituição Federal, e com fundamento nos incisos III IV do art. 4º e do parágrafo 4º do art.55 da Lei 8.078/90, bem como no parágrafo 2º do art.33, art.42 e 44 do Decreto Federal 2.181/97, convoca o fornecedor acima qualificado para comparecer em audiência designada para o dia **01/04/2026 às 11:00 horas**, via videoconferência através da plataforma Meet no link disponibilizado no quadro abaixo, ou compareça a audiência presencialmente na sede deste Procon localizado na Rua 04, nº 370, Jereissati I, Maracanaú/CE, quando deverá apresentar defesa escrita/contestação ou encaminha-la para o e-mail institucional protocolo_procon@maracanau.ce.gov.br, ou ainda, inserir no prazo de 10 (dez) dias corridos, a contar da data de realização da audiência, em resposta eletrônica, em relação aos fatos ora notificados, e poderá conciliar-se com o(a) consumidor(a). Decorrida a audiência, este órgão apreciará, de forma definitiva, a fundamentação da reclamação apresentada pelo(a) consumidor(a) abaixo qualificado(a), para efeitos de inclusão dos CADASTROS MUNICIPAL, ESTADUAL E FEDERAL DE RECLAMAÇÕES FUNDAMENTADAS, nos termos do art. 44 da Lei n. 8.078/90, prosseguimento o trâmite do presente processo administrativo, nos termos dos arts. 45, 46 e 47 do Decreto 2.181/97.

Adverte-se que o preposto da empresa deverá trazer a documentação que comprove sua condição (documentos pessoais, contrato social e carta de preposição), devendo ter poderes para transigir, sob pena de o fornecedor ser considerado não representado.

E-mail institucional para protocolo de

Link da Audiência: <https://meet.google.com/dtw-vabp-mks>



GOVERNO MUNICIPAL DE MARACANAÚ - CEARÁ
COORDENADORIA MUNICIPAL DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR
PROCON MARACANAÚ

DADOS DO CONSUMIDOR(A)

Consumidor(a): GABRIEL DOAS SANTOS BARBOSA - CNPJ/CPF: 086.079.653-10
Endereço: Rua Elifio Medeiros da Cunha - 397 - Pajuçara - Maracanaú - CE - 61932-245
Telefone: (85) 99867-5324
E-mail: gabriel.santos151001@gmail.com

FATOS NARRADOS PELO CONSUMIDOR(A)

Relato:

O consumidor relata que, em novembro de 2024, celebrou contrato com a reclamada referente à aquisição de um apartamento. A proposta original estabelecia o pagamento de 24 (vinte e quatro) parcelas antes da entrega do imóvel e 24 (vinte e quatro) parcelas após a entrega, no valor de R\$ 418,00 (quatrocentos e dezoito reais) cada.

Informa que já foram pagas 8 (oito) parcelas, totalizando R\$ 3.530,40 (três mil, quinhentos e trinta reais e quarenta centavos), além de uma entrada no valor de R\$ 99,00 (noventa e nove reais).

Relata ainda que, em agosto de 2025, após nova aprovação de carta de financiamento, os valores sofreram elevação significativa, passando as parcelas para valores entre R\$ 760,00 (setecentos e sessenta reais) e R\$ 780,00 (setecentos e oitenta reais), além do acréscimo de mais 24 (vinte e quatro) meses ao prazo inicialmente previsto. Diante do aumento substancial dos valores e do prazo contratual, o consumidor decidiu cancelar os serviços e rescindir o contrato.

Informa que manteve contato com a reclamada por meio do aplicativo WhatsApp, ocasião em que foi assegurado que receberia a devolução de 100% (cem por cento) dos valores pagos. Contudo, desde então, não obteve novas informações até o mês de janeiro de 2026.

Em janeiro de 2026, a reclamada encaminhou e-mail ao consumidor contendo documento de distrato. Ao analisar o referido documento, o consumidor verificou a existência de fatos que não condiziam com a realidade, motivo pelo qual não o assinou e respondeu ao e-mail apontando as inconsistências. Todavia, não recebeu qualquer retorno. Além das incoerências identificadas, o documento previa cláusula na qual o consumidor abriria mão de receber os valores já pagos.

Em 02/03/2026, o consumidor dirigiu-se até a sede da reclamada em busca de esclarecimentos acerca de sua demanda, sendo informado de que o departamento jurídico havia realizado nova análise e que o documento encaminhado por e-mail estava correto.

Não concordando com a posição adotada pela reclamada, o consumidor dirigiu-se à sede deste órgão em busca de solução eficaz para a controvérsia.

Pedido:

Diante do exposto, requer a devolução integral dos valores pagos, no montante de R\$ 3.629,40 (três mil, seiscentos e vinte e nove reais e quarenta centavos), bem como o cessamento de



PROCON
MARACANAÚ

GOVERNO MUNICIPAL DE MARACANAÚ - CEARÁ
COORDENADORIA MUNICIPAL DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR
PROCON MARACANAÚ

qualquer vínculo contratual com a reclamada.

Maracanaú/CE, 02 de Março de 2026 .

DANIELA PINHEIRO BEZERRA DE FARIAS
DIRETORA EXECUTIVA
PROCON - MARACANAÚ

Recebido por(assinatura): _____

Nome do funcionário/responsável (legível): _____