

ITEM 01 – PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)

NOME:	FRANCISCA OLIVEIRA DO NASCIMENTO		
CPF:	11917202334	DATA NASCIMENTO:	23/12/1954
IDENTIDADE:	2003010153522 SSP CE	PROFISSÃO:	PENCIONISTA
ESTADO CIVIL:	Solteiro	REGIME CASAMENTO:	
NACIONALIDADE:	BRASILEIRA	NATURALIDADE	FORTALEZA-CE
END. RESIDENCIAL:	RUA: QUINZE, 531, , CJ NOVO MARACANÚ		
CIDADE/UF:	MARACANÚ/CE	CEP:	61905580
CELULAR:	987228562	OUTRO TELEFONE:	
E-MAIL:	ADRY182003@YAHOO.COM.BR		

ITEM 01 – CÔNJUGE (SE COMPRADOR CASADO OU EM UNIÃO ESTÁVEL)

NOME:			
CPF:		DATA NASCIMENTO:	
IDENTIDADE:		PROFISSÃO:	
CELULAR:		OUTRO TELEFONE:	
E-MAIL:			

ITEM 02 – IMÓVEL(IS)

Imóveis			
Identificação			
	Grupo	Lote	Área
QD 4		LT 8	150,00

02.1 - A PROMITENTE VENDEDORA declara que o(s) imóvel(is) prometido(s) em venda se encontra(m) livre(s) e desembaraçado(s) de ônus reais e pessoais, com exceção da garantia hipotecária concedida à Municipalidade, nos termos do art. 12 da Lei 6766.79, constituída sobre os seguintes lotes: lotes 01 a 38 da Quadra 07; Lotes 01 a 67 da Quadra 04, lotes 01 a 34 da Quadra 09, e que não existem tramitação contra si nenhuma Ação ou procedimento administrativo que possa comprometer a celebração da presente contratação, ou mesmo ensejar fraude contra credores ou à execução.

ITEM 03 – DO VALOR À VISTA: R\$ 33.300,00 (TRINTA E TRES MIL, TREZENTOS REAIS).

03.1. – DA FORMA DE PAGAMENTO:

Item	Elemento	Fixo/Reajustável	Qtde	Valor da Parcela	Total	1ª Vencido
1	SINAL	Fixo	3	666,00	1.998,00	13/01/2020
2	MENSAL	Reajustável	144	399,58	57.539,52	10/04/2020
3	ANUAL	Reajustável	0	0,00	0,00	
Valor total com pagamento Parcelado →				59.537,52	CINQUENTA E NOVE MIL, QUINHENTOS E TRINTA E SETE REAIS E CINQUENTA E DOIS CENTAVOS	

Visto 8

03.2. – DA TAXA DE JUROS APLICADA: 12% A.A. (DOZE POR CENTO AO ANO) – SISTEMA PRICE, já incluído no valor das parcelas.

Visto 8

03.3. – DO ÍNDICE DE ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA – IGP-M (FGV)

Visto 8

ITEM 04. DAS DESPESAS COM COMERCIALIZAÇÃO: As despesas com comercialização (Comissão de Corretagem pela intermediação do presente negócio jurídico), será paga pela PROMITENTE VENDEDORA, estando incluída no preço e será integralmente deduzida em caso de distrato.

04.1. VALOR DA COMISSÃO: R\$ 1.998,00 (UM MIL, NOVECENTOS E NOVENTA E OITO REAIS)

04.2. DESTINATÁRIO: BONIFACIO ARAGAO CORRETOR – R\$ 1.665,00 (UM MIL, SEISCENTOS E SESENTA E CINCO REAIS)

BONIFACIO ARAGAO COORDENADOR – R\$ 333,00 (TREZENTOS E TRINTA E TRES REAIS)

Visto 8

ITEM 05 – DOS ENCARGOS DE MORA: (a) Juros moratórios de 1% (hum por cento) ao mês; (b) atualização monetária pela variação acumulada e positiva do IGP-M (FGV); (c) multa de 2% (dois por cento); (d)

Comprador(es) 8

Vendedora Cirah, B

Página 2 de 14

despesas de emolumentos cartorários de protesto; (e) honorários de advogado 10% (dez por cento) do valor da dívida.

Visto _____

ITEM 06. DO PRAZO PARA DESISTÊNCIA: Nos contratos celebrados em stands de venda e fora da sede da VENDEDORA, o(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) poderá(ão) optar pela RESCISÃO IMOTIVADA do Contrato, em prazo de SETE (07) DIAS CORRIDOS, CONTADOS DA DATA DE SUA CELEBRAÇÃO, desde que o faça POR ESCRITO, hipótese em que a VENDEDORA fará a restituição das importâncias pagas, em prazo de 30 (trinta) dias, contadas da data da ciência.

Visto _____

ITEM 07. EFEITOS DA INADIMPLÊNCIA / RESCISÃO UNILATERAL: O presente Contrato é celebrado com cláusula de Irrevogabilidade e Irretratabilidade. Em caso de rescisão contratual, seja por provocação do(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), seja por sua inadimplência, serão aplicadas as seguintes penalidades, cumulativamente:

(a) MULTA CONVENCIONAL PENAL EM VALOR CORRESPONDENTE A 10% (DEZ POR CENTO) DO VALOR ATUALIZADO DO CONTRATO PELO ÍNDICE CONTRATUAL VIGENTE;

(b) 0,75% (SETENTA E CINCO DÉCIMOS DE PERCENTUAL), DO VALOR ATUALIZADO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA, ao mês, a título de FRUIÇÃO em caso de o(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) já se encontrar(em) na posse do imóvel, mesmo precária, contada da data de sua imissão na posse até a data da sua restituição, calculado de modo *pro rata die*;

(c) Despesas com COMISSÃO DE CORRETAGEM IMOBILIÁRIA

(d) IMPOSTOS (IPTU) E TAXAS ASSOCIATIVAS e OUTRAS EVENTUAIS DESPESAS DE LÍQUIDACÃO INCIDENTES SOBRE O IMÓVEL, vencidas a partir da data em que o(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(S) for imitado na posse precária do imóvel, até a data da sua devolução.

(e) os encargos moratórios relativos às prestações pagas em atraso pelo adquirente

07.1. Todos os encargos da rescisão indicados nas alíneas "a" a "d" acima, serão descontados da quantia a ser restituída o(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES).

Visto(s) _____

07.2. O pagamento da restituição, que aprover ao(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) pela rescisão contratual, após as deduções do Item 07, dar-se-á em 12 (doze) parcelas mensais, com início após os seguintes prazos de carência:

(a) em loteamentos com obras em andamento: 180 (cento e oitenta) dia, contados a partir do prazo previsto para a conclusão geral das obras;

(b) em loteamentos com obras concluídas: 12 (doze) meses, após a formalização da rescisão contratual.

Visto _____

ITEM 08. DO PRAZO PREVISTO PARA A CONCLUSÃO DAS OBRAS: DEZEMBRO DE 2021.

Visto _____

ITEM 09. DA IMISSÃO NA POSSE: O(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) será(ão) imitido(s) na POSSE PRECÁRIA do imóvel, mediante o atendimento das condições estabelecidas na Cláusula 3ª e as CONDIÇÕES GERAIS, permanecendo o exercício da posse em estado precário até a integralização do valor do negócio.

Visto _____

ITEM 10. NÚMERO DO REGISTRO DO LOTEAMENTO: Registro R.21/46, da Matrícula 46, do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Pacatuba/CE.

Visto _____

ITEM 10. ESCLARECIMENTO:

O presente QUADRO DE RESUMO é parte integrante e indissociável do CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL COM PAGAMENTO À PRAZO, do Loteamento PORTO DA SERRA. As condições e termos que regerão o presente negócio são as indicadas neste QUADRO DE RESUMO e nas cláusulas contratuais a seguir descritas, nas CONDIÇÕES GERAIS.

Pacatuba/CE, 13 de Janeiro de 2020.

André Luis Augusto Pires

**FP 29 PACATUBA EMPREENDIMENTOS
 IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
 ANDRÉ LUIS AUGUSTO PIRES
 PROMITENTE VENDEDORA**

Bruno Augusto Pires

**FP 29 PACATUBA EMPREENDIMENTOS
 IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
 BRUNO AUGUSTO PIRES
 PROMITENTE VENDEDORA.**

Francisca Oliveira do Nascimento

**FRANCISCA OLIVEIRA DO NASCIMENTO
 PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(S) E CÔNJUGUE/PROCURADOR**

TESTEMUNHAS:

1ª

Cláudia de S. Less

NOME:

RG/CPF: 026443-693-90

2ª

Francisca Oliveira do Nascimento

NOME:

RG/CPF: 480783793-15



CONDIÇÕES GERAIS VINCULADAS AO QUADRO DE RESUMO - QR

Pelo presente instrumento particular, as partes a seguir qualificadas, a saber:

PROMITENTE VENDEDORA : **FP 29 PACATUBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, sociedade empresarial de direito privado, com sede e foro jurídico na cidade de Fortaleza-CE, estabelecida na Avenida Dom Luís, 500, Sala 1814, Bairro Aldeota, CEP nº 60.160-230 inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ/MF) sob nº 28.954.278/0001-17, neste ato representada por seus administradores **ANDRÉ AUGUSTO PIRES**, brasileiro, divorciado, administrador de empresas, natural de Fortaleza-CE, portador da cédula de identidade nº 95002046969 SSP/CE e do CPF nº 739.961.733-34, residente e domiciliado em Fortaleza/CE; e **BRUNO AUGUSTO PIRES**, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF nº 803.527.823-15, residente e domiciliado em Fortaleza/CE.

PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES): É(são) a(s) pessoa(s) natural ou jurídica, qualificada(s) no **Item 01**, do **Quadro Resumo de Elementos Variáveis - QR**.

CLÁUSULA 1ª - DO LOTEAMENTO:

O presente instrumento tem por objeto a Promessa de Compra e Venda do(s) Lote(s) urbano(s), integrantes do Loteamento **PORTO DA SERRA**, indicado e individualizado no **Item 02**, do **Quadro Resumo de Elementos Variáveis - QR**.

1.1. O Loteamento **PORTO DA SERRA** está situado na Avenida Doutor Mendel Steinbruch, nº 9173, no lugar de Forquilha, Município de Pacatuba/CE, Cep: 61.802-520, constituído por **10 (dez) Quadras**, totalizando **437 Lotes** residenciais, abrangendo uma área loteável total de **69.108,09m²**, inserido em terreno objeto da Matrícula nº 46, do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Pacatuba/CE, cuja descrição detalhada encontra-se descrita no R.21 de referida matrícula nº 46.

1.2. Por este instrumento particular, a **PROMITENTE VENDEDORA** promete em venda ao(s) **PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)**, que por sua vez se compromete em comprar, à prazo, o(s) Lote(s) indicado(s) no **Item 02**, do **Quadro Resumo de Elementos Variáveis - QR**, encontrando-o(s) o mesmo totalmente desocupado(s) de coisas e pessoas, com arruamentos e limites bem alinhados.

1.3. No caso do(s) lote(s) listados no Item 02.1 do QUADRO DE RESUMO, que se encontram hipotecados à Prefeitura de Pacatuba, caso o(s) **PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)** venham a quitar integralmente o preço antes da baixa da garantia, a **PROMITENTE VENDEDORA** se compromete a providenciar o cancelamento da(s) respectiva(s) hipoteca(s) no prazo máximo de **60 (sessenta) dias** contados da emissão do TVO (Termo de Vistoria de Obras) emitido pela municipalidade, liberando o(s) lote(s) para transferência em favor do(s) **PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)**.

1.4. A **PROMITENTE VENDEDORA** declara, outrossim, que exerce a posse do(s) lote(s) prometido(s) em venda, de forma mansa e pacífica, não havendo nenhum atentado ou tentativa de atentado à sua posse.



1.5. As obras de infra-estrutura do Loteamento tem previsão de conclusão constante no item 03 do QUADRO DE RESUMO - QR, podendo, entretanto, ser prorrogado pela PROMITENTE VENDEDORA por até 12 (doze) meses, sem aplicação de penalidade.

1.5.1. O prazo de conclusão das obras poderá ser prorrogado, ainda, em caso de eventos fortuitos ou de força maior, assim como especificados em Lei.

1.5.2. Ajustam as PARTES que caso a PROMITENTE VENDEDORA decida antecipar o prazo entrega das obras, a PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) não poderá se opor a cumprir as obrigações que sejam condicionadas ao referido ato.

1.6. O prazo previsto no Item 1.5. estará sujeito a uma prorrogação de até 180 (cento e oitenta) dias, decorrente de caso fortuito ou força maior, previstos no Art. 393 do Código Civil, entendendo-se como tal, mas não exclusivamente:

- a) Greves parciais ou gerais;
- b) Suspensão ou falta de transportes;
- c) Falta de materiais na praça ou de mão-de-obra especializada;
- d) Chuvas prolongadas que impeçam ou dificultem etapas importantes da obra;
- e) Eventual embargo da obra, não resultante de incúria ou erro da PROMITENTE VENDEDORA;
- f) Demora na concessão de outras autorizações legais, por motivos que não dependam da PROMITENTE VENDEDORA;

1.7. Caso o atraso na conclusão das obras supere as prorrogações previstas nas Cláusulas 1.5 e 1.6 supra, incorre a PROMITENTE VENDEDORA no pagamento de multa moratória correspondente a 0,3% (zero virgula três por cento) ao mês, aplicada sobre o valor à vista do Lote, definido no item 03 do QUADRO DE RESUMO.

1.8. Não será considerado atraso, a demora nas execuções dos serviços públicos que são próprios das empresas concessionárias, uma vez que a PROMITENTE VENDEDORA, também LOTEADORA, não tem controle sobre tais serviços;

1.9. Caso venha a ser cobrada tarifa anual pelo DER, pelo uso da faixa de domínio da Rodovia CE-011 para tubulação de Água e Esgoto ou acesso ao Loteamento, tal tarifa será mantida pela ASSOCIAÇÃO DE MORADORES após sua constituição, sendo que os custos repassados aos adquirentes/associados por meio da taxa de manutenção.

Cláusula 2ª - DO VALOR DA COMPRA E VENDA:

As partes atribuem à presente Promessa de Compra e Venda o valor presente e nominal indicado no Item 03, do Quadro Resumo de Elementos Variáveis - QR, para pagamento à VISTA, que será remunerado pelos juros e atualização monetária indicados nos itens 2.2. e 2.3., abaixo.

2.1. Prazo Para Pagamento – sub-Item 03.1. do Quadro Resumo de Elementos Variáveis – QR;

2.2. Índice de Atualização – IGP-M (FGV) – Anualmente o valor do saldo devedor do contrato será reajustado pela variação acumulada e positiva do IGP-M(FGV), conforme sub-item 03.1. do Quadro Resumo de Elementos Variáveis – QR;

2.2.1. Em Caso de hipótese de impossibilidade de utilização do índice eleito, as PARTES convencionam que o valor do negócio jurídico passará a ser atualizado monetariamente por outro índice oficial, que reflita a variação inflacionária do mercado, tais como IPC, INPC, IGP-E, prevalecendo o que for maior.

2.3. Juros Remuneratórios – 12%a.a. (doze por cento ao ano) – Sistema PRICE - conforme sub-item 03.2. do Quadro Resumo de Elementos Variáveis – QR, aplicados cumulativamente à atualização monetária.

2.4. Os pagamentos das parcelas do saldo devedor serão pagos através de Boletos Bancários, emitidos pela PROMITENTE VENDEDORA, com ordem de protesto por falta de pagamento, em caso de atraso com mais de dez (10) dias.

2.4.1. O eventual não recebimento do Boleto Bancário, não exime a PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) da obrigação ora assumida, no tocante ao pagamento das parcelas mensais.

2.5. Os pagamentos a esse título, quando realizados através de cheques, somente serão considerados quitados após a efetiva compensação bancária do respectivo cheque.

2.6. Por mera liberalidade da PROMITENTE VENDEDORA, o pagamento do SINAL poderá ser parcelado, conforme definido no QUADRO DE RESUMO.

2.7. - As partes convencionam que, conforme artigo 133 do código civil brasileiro, os pagamentos das parcelas poderão ser antecipados, total ou parcialmente, pelo(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), desde que obrigatoriamente sejam cumpridas as seguintes condições:

- Que seja precedida de pré-aviso por escrito, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias com indicação precisa da quantia ofertada, bem como o dia em que tal quantia estará disponível, para que a PROMITENTE VENDEDORA possa calcular o valor de tais antecipações de conformidade com as disposições previstas neste instrumento;
- É vedado o pagamento de uma parcela ou de amortização parcial mensal sem que a(s) parcela(s) anterior(es) esteja(m) quitada(s) ficando facultado à PROMITENTE VENDEDORA o recebimento de prestação sem a quitação da anterior, não importando em alteração de anteriormente avençado.
- As antecipações de pagamento não implicarão em novação ou modificação dos critérios de reajustamento ou quanto à maneira de pagamento aqui estipulados.

2.7.1. O recibo de pagamento da última parcela vencida não presume quitação das parcelas vencidas anteriormente, quitação tal que deverá ser sempre comprovada, quando exigido, mediante apresentação do recibo e quitação específicos de cada parcela.

CLÁUSULA 3ª – DA IMISSÃO NA POSSE

O(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) será(ão) imitido(s) na POSSE PRECÁRIA do imóvel, somente após a conclusão das obras de infra-estrutura com emissão do TVO (Termo de Vistoria de Obras emitido pela municipalidade) e atendendo as condições desta Cláusula, permanecendo o exercício da posse em estado precário até a integralização do valor total do negócio, com todas as correções e encargos que houverem.

3.1. A imissão na posse será formalizada por emissão de um TERMO DE VISTORIA COM IMISSÃO NA POSSE PRECÁRIA NA POSSE, precedido de vistoria do lote e assinado pelas PARTES, ratificando a imissão na posse, não sendo reconhecido qualquer eventual exercício de posse, sem essa formalização;

3.1.1. Após emissão do TVO, a PROMITENTE VENDEDORA enviará comunicado (via correio ou e-mail) convocando todos os PROMISSÁRIOS COMPRADORES, para realização da vistoria dos seus lotes, mediante agendamento. A vistoria deve ser realizada pelo(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados do recebimento do comunicado, sob pena de não o fazendo, dar-se-á(ão) por vistoriado(s) automaticamente o(s) respectivo(s) lote(s), inclusive para incidência do % de FRUIÇÃO para fins de Cálculo das deduções em caso de rescisão, nos termos do item 07 do QUADRO DE RESUMO.

3.1.2. Não poderá(ão) o(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) solicitar vistoria após ultrapassado o prazo aqui fixado, nem reclamar de qualquer item relacionado ao imóvel.

3.1.3. A vistoria do lote poderá ser realizada por qualquer pessoa autorizada expressamente pelo(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), porém a sua não realização será considerada como descumprimento contratual.

3.2. A partir da conclusão das obras de infraestrutura, independentemente de realização da vistoria ou de estar imitido na posse PRECÁRIA do(s) Lote(s) prometido(s) em venda, o(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) assume(m) para si todas as despesas, Impostos, Taxas, Contribuições de melhoria e demais encargos inerentes ao(s) mesmo(s), que incidirem sobre ele(s) de ora em diante, obrigando-se a pagá-las perante os entes públicos a quem devidos, mesmo que emitidas somente em nome da PROMITENTE VENDEDORA.

3.3. Obriga(m)-se o(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) a comparecer perante a Prefeitura Municipal de Pacatuba, em até cinco (05) dias contados da celebração desse instrumento, e a solicitar a atualização cadastral de inscrição perante a SEFIN, indicando o seu nome e CPF para os fins dos pagamentos dos Impostos e Taxas incidentes sobre o imóvel, sob pena de não o fazendo, incorrer em multa mensal correspondente a 10% (dez por cento) do valor de sua prestação.

3.4. Após a imissão na posse precária, e até a quitação integral do preço convençado, o(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) ficará(ão) responsável(is) direta e exclusivamente, pelo exatop da posse precária do(s) Lote(s), devendo mantê-los livres e desocupados de pessoas e coisas, provendo a sua guarda e integridade, tudo por sua conta e risco, inclusive prevenindo eventuais ameaças de esbulho ou invasão por terceiros.

3.5. No ato de imissão na posse precária, o(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) poderá(ão) fixar cerca divisórias do(s) Lote(s) prometido(s) em venda, mas, contudo, qualquer benfeitoria de edificação somente será permitida, mediante AUTORIZAÇÃO DE CONSTRUÇÃO da PROMITENTE VENDEDORA, que só será emitida após atendida uma das seguintes condições:

- a) O(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) tiver(em) pago no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) do valor total do presente negócio jurídico já considerando o parcelamento do preço;
- b) Estando adimplente(s) com as obrigações contratuais, o(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) celebrem e registrem no Cartório de Imóveis competente, Escritura Pública de Venda e Compra, com a garantia de Alienação Fiduciária em favor da PROMITENTE VENDEDORA, e o parcelamento do preço, nos termos da Lei Federal nº. 9.514/97.

3.6. O(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) que realizarem benfeitorias no(s) lote(s) sem o recebimento da AUTORIZAÇÃO DE CONSTRUÇÃO, poderá a critério exclusivo da PROMITENTE VENDEDORA, ser obrigado a desfazê-las, às suas custas, sem qualquer direito a indenização ou direito de retenção do imóvel.

CLÁUSULA 4ª - DA INADIMPLÊNCIA E SUAS CONSEQUÊNCIAS:

Em caso de atraso no pagamento das parcelas assumidas, fica(m) o(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) sujeito(s) à cobrança de multa compensatória (2%), juros legais (1% a.m.) e atualização monetária, apurada pela variação do IGPM(FGV), apurado de modo cumulativo, entre a data do vencimento de cada parcela e seu efetivo pagamento e, ainda, despesas com cobranças administrativas, judiciais e extrajudiciais, sem prejuízo das demais penalidades legais, previstas neste instrumento.

4.1. Verificado o inadimplemento o(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), pelo atraso no pagamento de 03 (três) ou mais parcelas, consecutivas ou não, ou de quaisquer outros encargos contratuais expressamente pactuados neste instrumento, será(ão) o(s) mesmo(s) notificado(s) ou interpelado(s) pela via judicial ou extrajudicial (via Cartório de Registro de Títulos e Documentos), para, no impreterível prazo de trinta (30) dias, contado do seu recebimento, purgar a dívida, sob pena de incorrer em mora e inadimplência absolutas, ensejando a rescisão imediata e automática do presente compromisso, sem prejuízo das demais cominações legais previstas (perdas e danos e lucros cessantes).

4.2. Incorrendo o(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) em mora e inadimplência absoluta, pelo recebimento da Notificação sem purgação da mora no prazo concedido, poderá a PROMITENTE VENDEDORA, a seu exclusivo critério, adotar quaisquer das seguintes providências:

Comprador(es)

Vendedora:

Página 9 de 14

- a) Simplesmente receber a importância devida, à posteriori, acrescida de todos os encargos contratuais e custos de cobrança, sem exceção de nenhum. Se por equívoco, for recebido o valor da dívida sem os devidos encargos contratuais, continuará o(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) em mora, para todos os efeitos de direito, não servindo como pretexto para precedente, ou fato modificativo às condições originalmente pactuadas neste contrato;
- b) Ajuizar ação executiva forçada por título extrajudicial (Art. 783 e seguintes do Código de Processo Civil), cobrando os valores devidos, considerando-se como tal, a soma total do valor nominal das prestações vencidas, a atualização monetária e reajuste de valores, pelos índices contratuais, mais todos os encargos contratuais pactuado.
- c) Considerar rescindido, de pleno direito, o presente contrato, não obstante o seu caráter de irrevogabilidade e irretroatividade, independentemente de qualquer outro procedimento ou formalidade judicial, não sendo necessária a assinatura do PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) para finalização do distrato.

4.3. Optando a PROMITENTE VENDEDORA pela rescisão do presente instrumento, por inadimplemento absoluto o(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), serão aplicadas as penalidades previstas no art. 32-A da Lei 6.766/79, que encontram-se descritas nas alíneas "a" a "d" do Item 07 do QUADRO DE RESUMO, que o(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) leu(ram) e deu(ram) seu(s) visto(s).

4.4. Respeitando o art. 32-A da Lei 6.766/79, todos os encargos da rescisão indicados no Item 07 do Quadro acima, serão descontados da quantia a ser restituída o(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), conforme concordado no Item 07.1 do QUADRO DE RESUMO, que o(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) leu(ram) e deu(ram) seu(s) visto(s).

4.5. Respeitando o art. 32-A da Lei 6.766/79, a restituição, que aprouver ao(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) pela rescisão contratual, será paga pela PROMITENTE VENDEDORA na forma, prazos e carência constantes no Item 07.2 do QUADRO DE RESUMO, que o(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) leu(ram) e deu(ram) seu(s) visto(s).

4.6. Na hipótese de ocorrência da rescisão do contrato pelo inadimplemento absoluto do(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), uma vez configurado pela não purgação da mora no prazo de concedido em Notificação enviada, e já estando este(s) investido(s) na posse precária do(s) Lote(s) prometido(s) em venda, deverá(ão) restituir o imóvel, deixando-o livre e desimpedido de pessoas e coisas, em até trinta (30) dias, contados da efetivação da rescisão, independente de que tenha sido assinada pelo(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) ou não. Em não havendo a desocupação voluntária, será ajuizada competente ação possessória, caso em que o(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) será(ão) obrigado(s) a desocupar e devolver o(s) Lote(s), mediante liminar hipótese em que a PROMITENTE VENDEDORA poderá dispor livremente do(s) mesmo(s), vendendo o(s), cedendo-o(s) ou transferindo-o(s), a qualquer valor ou título, independentemente de anuência daquele, que não poderá obstar a nova negociação.

4.7. Sem prejuízo da sua condição de irrevogabilidade e irretratabilidade, o presente contrato poderá, ainda, ser rescindido de pleno direito se, enquanto houver saldo devedor em favor da PROMITENTE VENDEDORA, forem movidas contra o(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) ações de falência ou recuperação judicial, ou ainda, que tenham sido decretadas medidas judiciais que, de algum modo, tenham efeito direto ou indireto sobre o imóvel, ou direitos deste contrato;

CLÁUSULA 5ª - DA OUTORGA DA ESCRITURA DEFINITIVA DE VENDA E COMPRA:

Somente após o cumprimento integral das obrigações assumidas pelo(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), mormente no tocante ao preço total avençado, será outorgada a escritura definitiva do(s) Lote(s) objeto(s) deste instrumento, em seu nome, em até noventa (90) dias da quitação do saldo devedor.

5.1. No prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da lavratura da escritura pública em favor do(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), deverá(ão) este(s) levá-la ao cartório de registro de imóveis competente, a fim de transferir a propriedade do bem para o(s) seu(s) nome(s).

CLÁUSULA 6ª - DA CONDIÇÃO DE IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE:

O presente instrumento é firmado entre as partes contratantes, observadas as disposições contidas na legislação vigente e pertinente à matéria e, ainda, com cláusula expressa de irrevogabilidade e/ou irretratabilidade, salvo as hipóteses de rescisão anteriormente previstas e pactuadas entre as partes, sendo assim extensiva a todos os seus herdeiros e sucessores.

CLÁUSULA 7ª - DOS IMPOSTOS, TAXAS E OUTRAS DESPESAS:

As partes contratantes ajustam o seguinte a respeito das despesas pertinentes ao imóvel:

7.1. DOS IMPOSTOS, TAXAS E OUTRAS CONTRIBUIÇÕES: A partir da conclusão das obras de infraestrutura, com emissão do TVO, independente da imissão precária na posse, caberá automaticamente ao(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) pagar(em), por sua exclusiva conta e responsabilidade, todos os Impostos, Taxas e Contribuições de Melhoria, Taxa de Associação, e demais despesas incidentes sobre o mesmo, nas datas e perante as repartições públicas competentes para recebê-las, mesmo que os avisos de lançamentos tenham sido efetuados em nome da PROMITENTE VENDEDORA ou de outrem.

7.2. DAS DESPESAS COM ESCRITURA E DOCUMENTAÇÃO: Todas as despesas e responsabilidades com a futura Escritura Pública de Venda e Compra, seja com quitação ou com pagamento parcelado com Alienação Fiduciária, tais como: certidões relativas ao(s) Lote(s), custas e emolumentos com o Tabelionato de Notas ou o Cartório de Registro de Imóveis, desmembramento da Matrícula mãe, enfim, todos os ônus despendidos para a legalização e transferência para o seu nome e, ainda o Imposto de Transmissão de Bens Intervivos (ITBI), Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), Taxa de Associação, que direta ou indiretamente incidirem sobre o(s) Lote(s) objeto(s) deste contrato, correrão por conta exclusiva do(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), que se compromete(m) em pagá-los, tão logo seja(m) convocado(s) para este fim.

7.3. DESPESAS COM INTERMEDIACÃO IMOBILIÁRIA: Convencionam as PARTES que as despesas com a intermediação imobiliária do presente negócio jurídico, correrá por conta e ônus exclusivo da PROMITENTE VENDEDORA que efetuará o pagamento da respectiva comissão diretamente ao corretor de imóveis que realizar a intermediação, exigindo-lhe recibo e Nota Fiscal de serviços.

CLÁUSULA 8ª - DA HIPÓTESE DE CESSÃO DOS CRÉDITOS EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:

Convencionam as partes, desde logo, que uma vez concluídas as obras de infraestrutura do Loteamento, os créditos imobiliários, decorrentes do parcelamento do preço do(s) Lote(s) prometido(s), poderão ser objeto de cessão a terceiros, para efeito de securitização de créditos imobiliários, nos termos da Lei Federal nº. 9.514/97, com as alterações posteriores, especialmente as introduzidas pelas Leis nº. 10.931/2004, 11.076/05 e 13.097/15, permanecendo os direitos e obrigações contratuais os mesmos. A referida cessão será operada segundo exclusivo critério e conveniência da PROMITENTE VENDEDORA, independentemente de qualquer outra futura autorização do(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES).

8.1. Para o caso de a PROMITENTE VENDEDORA optar pela cessão dos créditos na forma disposta no caput desta Cláusula, o(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) desde logo se compromete(m) a assinar o respectivo "Instrumento Particular de Compra e Venda com força de Escritura Pública e Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária", que será formalizado consoante as regras dispostas na Lei Federal nº. 9.514/97 e suas alterações posteriores, conforme padrão que esteja sendo utilizado pela PROMITENTE VENDEDORA, a fim de permitir a securitização e financiamento do saldo devedor do preço, com atualização monetária calculada mensalmente pelo IGP-M (FGV), acrescida de juros remuneratórios, incluindo a correspondente cessão do crédito imobiliário à sociedade securitizadora a escolha da PROMITENTE VENDEDORA, com a competente emissão do CCI (Certificado de Crédito Imobiliário).

8.2. As partes estabelecem que a possibilidade de cessão dos créditos imobiliários é uma das condições estabelecidas pela PROMITENTE VENDEDORA para o parcelamento do preço do(s) Lote(s) prometido(s), de forma que, caso o(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) não viabilize(m) a formalização do instrumento referido no item 8.1., o saldo devedor vencer-se-á antecipadamente e automaticamente, passando a ser devido à vista, sob pena de rescisão do presente Contrato, na forma estabelecida neste instrumento.

8.3. Para a finalidade disposta no item 8.1., a PROMITENTE VENDEDORA enviará notificação com aviso de recebimento ao(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), a fim de que, no prazo irrevogável de 10 (dez) dias úteis contados do recebimento da notificação, compareça(m) ao endereço da PROMITENTE VENDEDORA e subscreva(m) o "Instrumento Particular de Compra e Venda com força de Escritura Pública e Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária".

8.4. Visando permitir a cessão dos Créditos Imobiliários, fica facultado à PROMITENTE VENDEDORA, independentemente de anuência do(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), proceder a emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, para representação dos Créditos Imobiliários, nos termos da Lei Federal nº 10.931/04.

CLÁUSULA 9ª - DISPOSIÇÕES FINAIS:

Em disposições finais, ajustam as partes o seguinte:

9.1. As partes contratantes declaram que aceitam e concordam, formalmente, com todos os termos e cláusulas deste instrumento, especialmente quanto aos critérios de posse precária, incidência de encargos de mora, condições de pagamentos, ajustes de valores e prazos, conferindo a este documento caráter de ATO JURÍDICO PERFEITO E ACABADO, não podendo o teor e a vontade das partes ser prejudicado ou alterado por atos e fatos posteriores.

9.2. As partes convencionam, ainda, que guardarão a boa-fé e a probidade tanto na elaboração e execução do referido contrato;

9.3. Os PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) responderá(ão) por todo e qualquer acidente de qualquer natureza, que eventualmente ocorrer a pessoas, animais ou bens, por negligência sua ou de terceiros contratados, deixando poços abertos, alicerces sem proteção e obras inacabadas, bem como pelos prejuízos que der causa ou vier a causar a terceiros, por se localizar em lugar ou terreno diverso do que adquiriu.

9.4. O(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) somente poderá(ão) ceder, no todo ou em parte, os direitos aquisitivos do presente Compromisso de Compra e Venda, por meio de Termo de Cessão, em que a PROMITENTE VENDEDORA compareça como INTERVENIENTE ANUENTE, e mediante prévia aprovação cadastral do provável cessionário, além do pagamento de uma Taxa de Análise e elaboração de instrumento, no valor correspondente a 01 (um) salário-mínimo nacional.

9.4.1. Fica ajustado que a PROMITENTE VENDEDORA poderá se negar a proceder com a aquiescência da cessão, caso seja verificado algum motivo impeditivo de ordem cadastral, financeiro ou econômico do pretendo CESSIONÁRIO.

9.5. Somente será admitida a cessão de direitos e obrigações desse contrato a terceiros, caso estejam com todas as suas obrigações contratuais em dia, mormente no tocante ao pagamento das parcelas mensais, e demais obrigações, inclusive IPTU, Taxas Associativas, etc.

9.6. As PARTES ajustam que, uma vez que seja constituída ASSOCIAÇÃO DE MORADORES, o(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) se obriga(m) a aderir integralmente aos Termos da Associação, e submeter-se a todos os termos estatuídos, inclusive ao pagamento da Taxa mensal

9.7. Ajustam as PARTES, que a PROMITENTE VENDEDORA poderá, a seu critério, fixar stands de vendas ou mesmo fixar placas, letreiros, ou faixas de propaganda comercial, inclusive do seu marcário comercial, na área frontal do Loteamento, sem nenhum ônus.

9.8. Caso eventualmente o(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) altere o seu endereço de domicílio indicado no preâmbulo do presente contrato, se obriga a informar à PROMITENTE VENDEDORA o seu novo endereço, em prazo de 05 (cinco) dias, por escrito, sob pena de não o fazendo ficar prevalecendo o endereço ora indicado, inclusive para validade de citação e/ou notificação.

9.9. Integra o presente contrato um mapa do Loteamento, indicando as Quadra e os Lotes.

CLÁUSULA 10ª - TERMO ACEITAÇÃO ANEXOS:

O(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) declara para os devidos fins, que recebeu os ANEXOS aca ao listados, juntamente com a assinatura do presente CONTRATO, tendo plena ciência de todo o conteúdo.

ANEXO I - MEMORIAL DESCRITIVO DA INFRAESTRUTURA LOTEAMENTO PORTO DA SERRA;

ANEXO II - PLANTA DO(S) LOTE(S)

ANEXO III - ESTATUTO DA ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO LOTEAMENTO PORTO DA SERRA

CLÁUSULA 11ª - DO FORO:

As partes elegem o foro desta cidade de Pacatuba/CE, para dirimir as questões oriundas deste contrato, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiada que seja.

E por estarem assim ajustadas, as partes contratantes, estando de pleno acordo em tudo que se encontra disposto no presente contrato, assinando-o, na presença de duas testemunhas, o que fazem em duas (02) vias de igual teor, destinando-se uma via para cada um dos interessados, para que assim se produzam os seus efeitos legais.

Local e data de assinatura encontra-se informado no QUADRO DE RESUMO

Carla Lúcia Augusto Pa
PROMITENTE VENDEDORA

Francisca Oliveira do Nascimento
PROMITENTE VENDEDORA

Francisca Oliveira do Nascimento
FRANCISCA OLIVEIRA DO NASCIMENTO
PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) E CÔNJUGUE

TESTEMUNHAS:

1ª

João Francisco de Fátima
NOME:
RG/CPF: 026.493.693-90

2ª

Uma Claudina de S. Lee
NOME:
RG/CPF: 480.783.793-15

Fp29 Pacatuba Empreendimentos Imobiliários Sps Ltda **PLANILHA FINANCEIRA** Folha No 2

Impresso em: 19/02/2025 09:16:46 Posição em: 19/02/2025 Código: 0252

Empreendimento: Loteamento Porto da Serra (Pacatuba)

Endereço: Avenida Doutor Mendel Steinbruch, 9173

CEP: 81.802-520 - Pacatuba-CE

Unidade: Quadra 04 - B.

Telefone: +55 (0xx)

Cliente: Francisca Oliveira do Nascimento CPF: 119.172.023-34 RG: 2003010253522

Endereço: Rua Quinze, 531 Bairro: Novo Maranhão

CEP: 60.810-670 - Fortaleza-CE



024	PAR	R	10/03/2022	11/04/2022	175,45	232,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	408,04
Total					2.614,49	2.382,07	0,00	52,48	0,00	0,00	0,00	0,00	4.949,05

Contrato Seq: 0253-3

NEGO: 010

Total Parcelas: 38.380,25 Índice de Reajuste: 02 - IGPM

Data do Contrato: 10/04/2022

Tipo de Parcela	R/F	Qtde	Valor	Total	Vencido	Vencido Final	Moeda	Data Base	Desloc	Método de Cálculo	Jur % an
PARCELAS MENSAS	R	120	319,84	38.380,25	10/04/2022	10/03/2032	IGPM	10/04/2022	2	Tabela Price	7,000
Total				38.380,25							

Parcelas Liquidadas

Parc	Ele	R/	Vencido	DI.Pagto	Valor Realj	Juros	Enc.Fin.	Jur.Mora	Multa	Seguro	Acréscimo	Desconto	Tot.Pagto
025	PAR	R	10/04/2022	14/05/2022	205,15	268,66	0,00	8,08	10,11	0,00	0,00	0,00	493,90
026	PAR	R	10/05/2022	11/07/2022	206,59	267,23	0,00	9,95	9,48	0,00	0,00	0,00	493,24
027	PAR	R	10/06/2022	11/07/2022	208,04	265,77	0,00	4,73	9,48	0,00	0,00	0,00	488,32
028	PAR	R	10/07/2022	12/09/2022	209,49	264,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	473,81
029	PAR	R	10/08/2022	17/10/2022	210,94	262,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	473,81
030	PAR	R	10/09/2022	28/11/2022	212,43	261,38	0,00	19,19	0,00	0,00	0,00	0,00	493,00
031	PAR	R	10/10/2022	10/01/2023	213,92	259,89	0,00	23,85	0,00	0,00	0,00	0,00	497,66
032	PAR	R	10/11/2022	23/01/2023	215,42	258,39	0,00	21,17	0,00	0,00	0,00	0,00	494,98
033	PAR	R	10/12/2022	17/02/2023	216,93	256,88	0,00	19,19	0,00	0,00	0,00	0,00	493,00
Total					1.896,93	2.365,36	0,00	107,16	29,07	0,00	0,00	0,00	4.400,52

Contrato Seq: 0254-4

NEGO: 010

Total Parcelas: 36.481,32 Índice de Reajuste: 02 - IGPM

Data do Contrato: 07/04/2023

Tipo de Parcela	R/F	Qtde	Valor	Total	Vencido	Vencido Final	Moeda	Data Base	Desloc	Método de Cálculo	Juros % an
PARCELAS MENS AIS	R	111	326,66	36.481,32	10/01/2023	10/03/2032	IGPM	10/04/2022	2	Tabela Price	7,000
Total				36.481,32							

Parcelas Liquidadas

Parc	Ele	R/	Vencido	DI.Pagto	Valor Realj	Juros	Enc.Fin.	Jur.Mora	Multa	Seguro	Acréscimo	Desconto	Tot.Pagto
034	PAR	R	10/01/2023	09/03/2023	218,45	255,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	473,81
035	PAR	R	10/02/2023	09/03/2023	219,97	253,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	473,81
036	PAR	R	10/03/2023	10/05/2023	221,51	252,30	0,00	23,98	0,00	0,00	0,00	0,00	497,77
037	PAR	R	10/04/2023	12/06/2023	227,23	255,42	0,00	24,30	0,00	0,00	0,00	0,00	506,95
038	PAR	R	10/05/2023	07/07/2023	228,82	253,83	0,00	9,33	9,60	0,00	0,00	0,00	501,98
039	PAR	R	10/06/2023	11/08/2023	230,42	252,23	0,00	14,95	9,35	0,00	0,00	0,00	506,95
040	PAR	R	10/07/2023	11/09/2023	232,03	250,62	0,00	10,14	9,65	0,00	0,00	0,00	502,44
041	PAR	R	10/08/2023	09/10/2023	233,66	248,99	0,00	9,65	9,65	0,00	0,00	0,00	501,95
042	PAR	R	10/09/2023	08/11/2023	235,29	247,36	0,00	9,49	9,65	0,00	0,00	0,00	501,79
043	PAR	R	10/10/2023	07/12/2023	236,94	245,71	0,00	9,33	9,65	0,00	0,00	0,00	501,63
044	PAR	R	10/11/2023	00/01/2024	238,60	244,05	0,00	9,65	9,65	0,00	0,00	0,00	501,95
045	PAR	R	10/12/2023	08/02/2024	240,27	242,38	0,00	19,30	0,00	0,00	0,00	0,00	501,95
046	PAR	R	10/01/2024	13/03/2024	241,95	240,70	0,00	8,85	9,65	0,00	0,00	0,00	501,15
Total					3.005,14	3.242,79	0,00	148,98	76,85	0,00	0,00	0,00	5.473,73

Contrato Seq: 0255-5

ATIV 3

Total Parcelas: 34.138,27 Índice de Reajuste: 02 - IGPM

Data do Contrato: 21/03/2024

Tipo de Parcela	R/F	Qtde	Valor	Total	Vencido	Vencido Final	Moeda	Data Base	Desloc	Método de Cálculo	Juros % a
PARCELAS MENS AIS	R	98	348,35	34.138,27	10/02/2024	10/03/2032	IGPM	10/04/2024	2	Tabela Price	0,300
Total				34.138,27							

Parcelas Liquidadas

Parc	Ele	R/	Vencido	DI.Pagto	Valor Realj	Juros	Enc.Fin.	Jur.Mora	Multa	Seguro	Acréscimo	Desconto	Tot.Pagto
047	PAR	R	10/02/2024	05/04/2024	243,60	238,98	0,00	8,85	9,65	0,00	0,00	0,00	501,08
048	PAR	R	10/03/2024	10/05/2024	245,30	237,26	0,00	9,81	14,65	0,00	0,00	0,00	507,02
049	PAR	R	10/04/2024	24/06/2024	247,02	235,54	0,00	12,08	9,65	0,00	0,00	0,00	504,27

Fp29 Pacatuba Empreendimentos Imobiliários Sps Ltda

Impresso em: 19/02/2025 09:16:47

Empreendimento: Loteamento Porto da Serra (Pacatuba)

Endereço: Avenida Doutor Mendel Steinbruch, 9173

CEP: 61.802-520 - Pacatuba-CE

Cliente: Francisca Oliveira do Nascimento CPF: 119.172.023-34 RG: 2003010253522

Endereço: Rua Quinze, 531 Bairro: Novo Maracanau

CEP: 60.810-670 - Fortaleza-CE

PLANILHA FINANCEIRA

Posição em: 19/02/2025

Forma No 3

Gen: 0252

Unidade: Quilômetro 04 : 8.

Telefone: +55 (0xx)

050	PAR	R	10/05/2024	26/07/2024	248,76	233,81	0,00	12,39	9,85	0,00	0,00	0,00	504,60	
051	PAR	R	10/06/2024	10/09/2024	250,49	232,07	0,00	14,80	9,49	0,00	0,00	0,00	506,85	
052	PAR	R	10/07/2024	17/10/2024	252,24	230,32	0,00	16,41	10,00	0,00	0,00	0,00	507,97	
Total					1.487,40	1.407,96	0,00	73,32	63,69	0,00	0,00	0,00	3.031,77	

Parcelas Vencidas

Parcela	Ela	R/	Vencido	Refer.	Valor Reaj	Juros	Enc.Fin.	Jur.Mora	Multa	Seguro	Atraso	Total a Pagar	Indic
053	PAR	R	10/08/2024		254,01	228,55	0,00	31,04	9,85	0,00	193	523,25	1,07
054	PAR	R	10/09/2024		255,79	226,77	0,00	26,06	9,65	0,00	162	518,27	1,07
055	PAR	R	10/10/2024		257,58	224,98	0,00	21,23	9,65	0,00	132	513,44	1,07
056	PAR	R	10/11/2024		259,38	223,18	0,00	16,25	9,65	0,00	101	508,46	1,07
057	PAR	R	10/12/2024		261,20	221,38	0,00	11,42	9,65	0,00	71	503,63	1,07
058	PAR	R	10/01/2025		263,02	219,54	0,00	6,43	9,65	0,00	40	498,64	1,07
059	PAR	R	10/02/2025		264,87	217,69	0,00	1,45	9,65	0,00	9	493,68	1,07
Total					1.815,85	1.562,07	0,00	113,85	67,56	0,00		3.559,35	

Parcelas Vincendas

Tipo de Parcela	R/	Quantidade	Valor	Total	Vencido Inicial	Vencido Final	Moeda	Data Base	Desloco	Indice	Fejus
PARCELAS MENSAS	R	85	482,55	41.017,08	10/03/2025	10/03/2032	IGPM	10/04/2024	2		
Total				41.017,08							
Total com Inadimplência				44.576,43	Total Pago 25.066,22						
Saldo para Liquidação				34.394,15							

Valor Pago	25.066,22
Valores Vencidos	3.559,35
Valores a Vencer	41.017,08
Saldo Devedor	44.576,43
Valor Total Reajustado	69.642,65

TERMO DE TRANSAÇÃO PARA RESCISÃO
DE CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA
E OUTRAS AVENÇAS

Que firmam, de um lado a **FP 29 PACATUBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, sociedade empresarial de direito privado, com sede e foro jurídico na cidade de Fortaleza-CE, estabelecida na Avenida Dom Luís, 500, Sala 1814, Bairro Aldeota, CEP nº 60.160-230 inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ/MF) sob nº 28.954.278/0001-17, já qualificada como **VENDEDORA**, e de outro a Sra. **FRANCISCA OLIVEIRA DO NASCIMENTO**, brasileira, solteira, Pensionista, inscrito junto ao CPF(MF) sob o nº 119.172.023-34, residente e domiciliada na Rua quinze, 531, cj novo Maracanaú, Maracanaú -CE, CEP: 91.905-580 já qualificada como **COMPRADOR(A)**, onde têm, por certo e ajustado, a rescisão do Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel nº **74/2020**, tendo por objeto o **Lote n.º 08 da Quadra QD 04**, do Loteamento **Porto do Serra**, situado no município do Pacatuba/CE, mediante as seguintes condições:

Cláusula 1ª: O(A) **COMPRADOR(A)** celebrou com a **VENDEDORA** o Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel N.º **74/2020**, tendo por objeto o **Lote n.º 08 da Quadra QD 04**, do Loteamento **Porto do Serra**, situado no município do Pacatuba/CE, estando atualmente em estado de inadimplência, e assim sendo solicita a sua rescisão unilateral.

1.1. Do Contrato em exame o(a) **COMPRADOR(A)** pagou a importância de **R\$ 25.066,22 (vinte e cinco mil sessenta e seis reais e vinte e dois centavos)**

Cláusula 2ª: O(A) **COMPRADOR(A)**, por sua vez, se encontra em estado de inadimplência contratual, e por motivos pessoais, pugna pela rescisão do Contrato Supra.

Cláusula 3ª: A **VENDEDORA**, por seu turno, faz uso da cláusula resolutória, operando a rescisão contratual, conforme solicitado pelo(a) **COMPRADOR(A)**, restando, integralmente o valor pago, para pagamento parcial da **MULTA RESCISÓRIA** e ainda o ressarcimento do valor pago a título de Comissão de Correlagem, nos termos dos itens 04 e 07, do Quadro Resumo, e da Cláusula 4ª, item 4.2., do Contrato.

Cláusula 4ª: Estando de comum acordo e livres de qualquer vício de consentimento, coação ou erro, as **PARTES** ajustam a rescisão do Contrato Particular de Promessa de **74/2020**, observando-se o seguinte:

4.1. **DA RETENÇÃO DOS VALORES PAGOS:** A **VENDEDORA** reterá em seu favor a quantia **R\$ 25.066,22 (vinte e cinco mil sessenta e seis reais e vinte e dois centavos)**

Vistos:
Vendedor(a) _____ / Comprador(a) _____ Jurídico(a) _____ Testemunhas _____ / _____



COMPROVANTE DE AGENDAMENTO

SECRETARIA DE MARACANAÚ
26/02/2025 15:59:46
MARACANAÚ

Comprovante impresso por 00000081 Alexandre Ribeiro De Carvalho (Alexandre.carvalho), em 26/02/2025 15:59:46

Nº ATEND: 00612472/2025	DATA: 26/03/2025	HORA: 13:00
LOCAL DE ATENDIMENTO: Maracanaú - Shopping Felra Center – Avenida 1, número 17, Jereissati I, Maracanaú - CE		
ASSISTIDO: FRANCISCA OLIVEIRA DO NASCIMENTO		
CPF: 11917202334	RG: 2003010153522	

ATENÇÃO: O AGENDAMENTO ESTÁ MARCADO PARA O DIA 26/03/2025 ÀS 13:00 PEDIMOS QUE CONFIRME O AGENDAMENTO TRAZENDO TODA A DOCUMENTAÇÃO ABAIXO COM, NO MÍNIMO, 30 MINUTOS DE ANTECEDÊNCIA. INFORMAMOS QUE A TOLERÂNCIA, EM CASO DE ATRASO, SERÁ DE 15 MIN, CASO CONTRÁRIO O AGENDAMENTO SERÁ AUTOMATICAMENTE CANCELADO.

TRAGA A SEGUINTE DOCUMENTAÇÃO:

>> DR. CARLOS ALBETO - JUIZADO ESPECIAL

A Defensoria Pública é uma instituição que garante assistência jurídica integral e gratuita ao cidadão, que não tem condições de pagar custas de processos e honorários advocatícios. A boa notícia é que agora, graças ao novo serviço do Alô Defensoria, ficou mais rápido contar com os serviços dos defensores públicos. Basta ligar

- Formalizar o Distrato;
- Ir no Procon/Decon e pegar a Resposta Administrativa se não for resolvido;
- Atualizar os cálculos.

