

Ao

PROGRAMA ESTADUAL DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR DE MARACANAÚ/CE

DEFESA ESCRITA

Nº do Atendimento: 2503056400100019301

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 advogados subscritores, vem, com o costumeiro acatamento, perante V.Ex.a., aduzir a sua **DEFESA ESCRITA** em face da **RECLAMAÇÃO** manejada por **FRANCISCA OLIVEIRA DO NASCIMENTO**, o que faz, oportunamente, e com esteio no que segue:

I – DOS FATOS E DO DIREITO

As PARTES celebraram entre si um Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda a prazo de n.º 74/2020, tendo por objeto o Lote 08, da Quadra 04, do Loteamento Porto da Serra, situado no município de Pacatuba/CE, datado de 13 de janeiro de 2020, conforme cópia anexa.

O contrato em comento seguiu estritamente todas as formalidades exigidas pela legislação pertinentes, especificamente os ordenamentos da Lei 6.766/79, com especial enfoque na publicidade dos termos, conforme exigências formais do art. 26-A, e ainda, a par e passo com a lei consumerista.

De outra banda, o Loteamento em questão foi projetado e aprovado pelas autoridades competentes, e foi efetivamente registrado no corpo da Matrícula 46, do Cartório Geral de Registro de Imóveis de Pacatuba, estando, portanto, absolutamente regular nos termos da legislação extravagante que regula os Loteamentos (Lei 6.766/79).

Demonstrada a regularidade do Empreendimento, cumpre rechaçar as alegações da RECLAMANTE, acerca de eventuais intercorrências da relação.

II – DO VALOR DO CONTRATO E SUA ATUALIZAÇÃO

Todas as condições do Contrato, especialmente as de impacto financeiro, foram devidamente explicitadas à RECLAMANTE, por oportunidade da contratação.

Em cumprimento à formalidade legal, consta dos termos contratuais, **Quadro Resumo indicando todas as condições do contrato**, tais como denominação do lote, quadra, preço, juros, índice de atualização, e demais termos da contratação.

As partes ajustaram que para a compra a prazo, o valor do contrato seria remunerado com juros remuneratórios de 1% (um) por cento ao mês, cobrado cumulativamente com a

variação do IGP-M(FGV), conforme Cláusulas abaixo, extraídas do Quadro Resumo preambular do Contrato, na forma exigida por lei, *ipsis litteris*.

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

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

Veja que nas aludidas Cláusulas contratuais, constam o **"visto" da RECLAMANTE**, indicando plena ciência dos termos da Contratação, conforme exigência formal dos artigos 26 e 26-A, da Lei 6.766/79, *verbis*:

Art. 26. Os compromissos de compra e venda, as cessões ou promessas de cessão poderão ser feitos por escritura pública ou por instrumento particular, de acordo com o modelo depositado na forma do inciso VI do art. 18 e conterão, pelo menos, as seguintes indicações:

I - nome, registro civil, cadastro fiscal no Ministério da Fazenda, nacionalidade, estado civil e residência dos contratantes;

II - denominação e situação do loteamento, número e data da inscrição;

III - descrição do lote ou dos lotes que forem objeto de compromissos, confrontações, área e outras características;

IV - preço, prazo, forma e local de pagamento bem como a importância do sinal;

V - taxa de juros incidentes sobre o débito em aberto e sobre as prestações vencidas e não pagas, bem como a cláusula penal, nunca excedente a 10% (dez por cento) do débito e só exigível nos casos de intervenção judicial ou de mora superior a 3 (três) meses;

VI - indicação sobre a quem incumbe o pagamento dos impostos e taxas incidentes sobre o lote compromissado;

VII - declaração das restrições urbanísticas convencionais do loteamento, supletivas da legislação pertinente.

§ 1º O contrato deverá ser firmado em 3 (três) vias ou extraídas em 3 (três) traslados, sendo um para cada parte e o terceiro para arquivo no registro imobiliário, após o registro e anotações devidas.

§ 2º Quando o contrato houver sido firmado por procurador de qualquer das partes, será obrigatório o arquivamento da procuração no registro imobiliário.

§ 3º Admite-se, nos parcelamentos populares, a cessão da posse em que estiverem provisoriamente imitidas a União, Estados, Distrito Federal, Municípios e suas entidades delegadas, o que poderá ocorrer por instrumento particular, ao qual se atribui, para todos os fins de direito, caráter de escritura pública, não se aplicando a disposição do inciso II do art. 134 do Código Civil.

(Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

§ 4º A cessão da posse referida no § 3º, cumpridas as obrigações do cessionário, constitui crédito contra o expropriante, de aceitação obrigatória em garantia de contratos de financiamentos habitacionais.

(Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

§ 5º Com o registro da sentença que, em processo de desapropriação, fixar o valor da indenização, a posse referida no § 3º converter-se-á em propriedade e a sua cessão, em compromisso de compra e venda ou venda e compra, conforme haja obrigações a cumprir ou estejam elas cumpridas, circunstância que, demonstradas ao Registro de Imóveis, serão averbadas na matrícula relativa ao lote.

(Incluído pela Lei nº 9.785, de

1999)

§ 6º Os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título para o registro da propriedade do lote adquirido, quando acompanhados da respectiva prova de quitação. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

Art. 26-A. Os contratos de compra e venda, cessão ou promessa de cessão de loteamento devem ser iniciados por quadro-resumo, que deverá conter, além das indicações constantes do art. 26 desta Lei: (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

I - o preço total a ser pago pelo imóvel; (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

II - o valor referente à corretagem, suas condições de pagamento e a identificação precisa de seu beneficiário; (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

III - a forma de pagamento do preço, com indicação clara dos valores e vencimentos das parcelas; (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

IV - os índices de correção monetária aplicáveis ao contrato e, quando houver pluralidade de índices, o período de aplicação de cada um; (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

V - as consequências do desfazimento do contrato, seja mediante distrato, seja por meio de resolução contratual motivada por inadimplemento de obrigação do adquirente ou do loteador, com destaque negrito para as penalidades aplicáveis e para os prazos para devolução de valores ao adquirente; (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

VI - as taxas de juros eventualmente aplicadas, se mensais ou anuais, se nominais ou efetivas, o seu período de incidência e o

sistema de amortização; (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

VII - as informações acerca da possibilidade do exercício, por parte do adquirente do imóvel, do direito de arrependimento previsto no art. 49 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor), em todos os contratos firmados em estandes de vendas e fora da sede do loteador ou do estabelecimento comercial; (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

VIII - o prazo para quitação das obrigações pelo adquirente após a obtenção do termo de vistoria de obras; (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

IX - informações acerca dos ônus que recaiam sobre o imóvel; (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

X - o número do registro do loteamento ou do desmembramento, a matrícula do imóvel e a identificação do cartório de registro de imóveis competente; (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

XI - o termo final para a execução do projeto referido no § 1º do art. 12 desta Lei e a data do protocolo do pedido de emissão do termo de vistoria de obras. (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

Nítido é que tanto a **TAXA DE JUROS** como a **ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA** incidentes sobre o valor do contrato, estão firmes, indubitosa e evidentemente estampadas no Quadro Resumo que – repita-se, foi todo “visado” pela compradora, implicando na compreensão de seus termos e condições.

De mesmo modo, não cabe aqui a teoria da imprevisibilidade, eis que, a todos é perceptível a variação inflacionária oscilante, a cada período de ciclos econômicos. Em

popular, desde que começaram a ser medidos os índices inflacionários, constantes são as suas oscilações, de acordo com as circunstâncias mercadológicas, produzindo efeitos para ambas as partes contratantes que se sujeitam aos seus regramentos.

III – DOS ENCARGOS DA RESCISÃO

De mesma impropriedade, é a alegação esposada pela RECLAMANTE, acerca de que os percentuais de multa pela rescisão contratual provocada pela COMPRADORA, são excessivamente onerosos. Não é verdade!

Conforme anteriormente salientado, o Contrato firmado entre as PARTES se deu já após a vigência da Lei 13.786/2018, que alterou a Lei 6.766/79.

Seguindo as determinações legais vigentes à época da Contratação, ficou convencionado entre as PARTES, o seguinte:

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

(d) 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).

Veja, mais, que em observância ao regramento do inciso V, do art. 26-A, da Lei 6.766/79, todas as previsões de penalidade e multa em caso de DISTRATO, estão **DESTACADAS EM NEGRITO**, e também "visadas" pela **COMPRADORA e RECLAMANTE**, não deixando dúvidas acerca da explicitação dos encargos rescisórios.

Observe, mais, que os percentuais de multa e retenção pela rescisão dos contratos de compromisso de compra e venda em Loteamentos, são definidos por Lei, nos exatos termos do art. 32-A, da Lei 6.766/79, *verbis*:

Art. 32-A. Em caso de resolução contratual por fato imputado ao adquirente, respeitado o disposto no § 2º deste artigo, deverão ser restituídos os valores pagos por ele, atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, podendo ser descontados dos valores pagos os seguintes itens: (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

I - os valores correspondentes à eventual fruição do imóvel, até o equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, cujo prazo será contado a partir da data da

transmissão da posse do imóvel ao adquirente até sua restituição ao loteador; (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

II - o montante devido por cláusula penal e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal, limitado a um desconto de 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato; (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

III - os encargos moratórios relativos às prestações pagas em atraso pelo adquirente; (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

IV - os débitos de impostos sobre a propriedade predial e territorial urbana, contribuições condominiais, associativas ou outras de igual natureza que sejam a estas equiparadas e tarifas vinculadas ao lote, bem como tributos, custas e emolumentos incidentes sobre a restituição e/ou rescisão; (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

V - a comissão de corretagem, desde que integrada ao preço do lote. (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

§ 1º O pagamento da restituição ocorrerá em até 12 (doze) parcelas mensais, com início após o seguinte prazo de carência: (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

I - em loteamentos com obras em andamento: no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias após o prazo previsto em contrato para conclusão das obras; (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

II - em loteamentos com obras concluídas: no prazo máximo de 12 (doze) meses após a formalização da rescisão contratual. (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

Ou seja, ao contrário do que ventila a RECLAMANTE, não há, por parte da RECLAMADA, nenhuma prática ilegal, ilícita ou abusiva, seja nos termos da contratação, seja

no cumprimento das formalidades contratuais ou mesmo das sanções previstas para a hipótese de resolução contratual.

O presente Contrato de Compromisso firmado entre as PARTES, além das outras avenças, traz estampado as condições de pagamento e reajustamentos, eleitos e avençados pelos contratantes, desde datas de pagamentos até a variação dos índices contratuais, prazo de entrega das obras, e mais, hipóteses de rescisão por inadimplemento e multas contratuais, bem DEFINIDAS, CLARAS e INEQUÍVOCAS. Assim, é imperioso salientar que cada uma das cláusulas contratuais, representa mais do que o pacto fiel e valioso que expressa a vontade das partes, mas, principalmente, trazem no seu bojo condições e previsões contratuais fundamentais para a manutenção do equilíbrio das relações negociais, **SEM AS QUAIS O CONTRATO NÃO SE HAVERIA SIDO CELEBRADO.**

O que há, de fato, no presente caso, é um compromisso entre as partes, representando um acordo válido, a gerar direitos e obrigações a ambos os contratantes. Os ajustes contidos no compromisso de venda e compra celebrado entre as partes litigantes, de livre e espontânea vontade, são fundamentais para a manutenção do equilíbrio contratual, **sem os quais – repita-se, não se haveria celebrado o negócio.** No caso em exame, e em todos os da mesma espécie, é imperioso que se prevaleça o conceito de que “o contrato faz lei entre as partes”.

A propósito, calha bem à espécie a lição de **Maria Helena Diniz**, in “CURSO DE DIREITO CIVIL BRASILEIRO”, 3º vol. Saraiva, 6ª Ed. 1989, págs. 82/83, a respeito dos efeitos jurídicos decorrentes da obrigatoriedade do contrato, *in verbis*:

“O contrato tem força vinculada, pois, se não tivesse obrigatoriedade em relação aos contraentes, jamais poderia desempenhar a sua função jurídico-econômica. O contrato tem, portanto, força de lei entre as partes vinculando-as ao que pactuaram, como se essa obrigação fosse oriunda de um dispositivo legal. Daí decorre que:

1º) cada contratante fica ligado ao contratado, sob pena de execução ou de responsabilidade por perdas e danos;

2º) o contrato deve ser executado como se fosse lei para os que o estipularam;

3º) o contrato é irretratável e inalterável, ou melhor, ao contraente não será permitido libertar-se "ad nutum" do liame obrigacional, que apenas poderá ser desfeito com o consentimento de ambas as partes - é o chamado distrato - a menos que haja cláusula em que o contraente se reserve do poder de exonerar-se do vínculo ou de alterar o contrato por sua exclusiva vontade, ou que esse efeito resulte da própria natureza do contrato, como ocorre com a fiança sem prazo determinado (CC art. 1.500), ou ainda, que se tenha pactuado o direito de arrendimento;

4º) o juiz, ante a equiparação do contrato à lei, ficará adstrito ao ato negocial, interpretando-o, esclarecendo os seus pontos obscuros, como se estivessem diante de uma prescrição legal, salvo naquelas hipóteses em que se lhe permite modificá-lo, como sucede na imprevisão ou sobrevindo força maior ou caso fortuito. Portanto, sob o prisma da obrigatoriedade do contrato, seus efeitos são absolutos, de tal sorte que só em certas circunstâncias poderão ser alterados em sua força vinculativa, como no caso de imprevisão pela cláusula "rebus sic stantibus", ou na hipótese de caso fortuito ou força maior."

Em breves e consistentes comentários sobre o assunto em destaque, o saudoso jurista **FRAN MARTINS**, assim analisava o contrato bilateral:

"Sendo contrato de Compra e Venda mercantil bilateral, ao ser feito o acordo de vontades nascem obrigações para ambas as partes contratantes. Considerando o objeto do contrato na transferência do domínio deverá cumprir essa obrigação, enquanto que cabe, igualmente, à parte, a quem o domínio da coisa deve ser transferido, a obrigação de pagar o preço." (in CONTRATOS E OBRIGAÇÕES COMERCIAIS 12ª Ed. – pág. 191)

Já referimos que o contrato foi firmado de comum acordo entre as partes maiores e capazes, previamente conhecedoras das obrigações dele decorrentes. Com objeto lícito e possível, **É UM ATO JURÍDICO PERFEITO**, devidamente amparado pelo ordenamento jurídico vigente. No Código Civil, *verbis*:

"Art. 104 – A validade do negócio jurídico requer:

I – agente capaz;

II – Objeto lícito, possível, determinado ou determinável;

III – forma prescrita ou não defesa em lei".

A formalização do contrato, assim, se constitui em ato jurídico perfeito, cuja observância pelo legislador e pelo intérprete se impõe também por força da Constituição Federal e da Lei de Introdução ao Código Civil:

LICC: "Art. 6.º A lei em vigor terá efeito imediato e geral, respeitados o ato jurídico perfeito, o direito adquirido e a coisa julgada".

MARIA HELENA DINIZ assim o conceitua:

"É o que se tornou apto para produzir os seus efeitos. A segurança do ato jurídico perfeito é um modo de garantir o direito adquirido pela proteção que se concede ao seu elemento gerador, pois se a nova norma considerasse como inexistente, ou inadequado, ato já consumado sob o amparo de norma precedente, o direito adquirido dele decorrente desapareceria por falta de fundamento". (Lei de Introdução ao Código Civil Brasileiro Interpretada. São Paulo, Saraiva, 1999, 5.^a ed., pp. 182/183).

E completa a mesma autora:

"Em princípio, se a norma constitucional e o art. 6.^º da Lei de Introdução não resguardassem o ato jurídico perfeito, haveria destruição de direitos subjetivos, formados sob o império da antiga norma, prejudicando interesses legítimos de seus titulares, causando a desordem social." (Op. Cit. P. 184).

Quanto à ausência de tal dispositivo para conferir segurança e certeza às relações jurídicas, comenta **MANOEL GONÇALVES FERREIRA FILHO**:

"Haveria gravíssima insegurança, a ameaçar os próprios fundamentos da vida social, se tais atos pudessem ter sua validade, a qualquer tempo, resposta em discussão, se a decisão dos tribunais sempre pudesse ser impugnada e reimpugnada, se a existência dos direitos fosse a cada passo renegada. Tal ocorreria se admittissem leis retroativa." (COMENTÁRIOS À CONSTITUIÇÃO BRASILEIRA DE 1988. São Paulo, Saraiva, 1990, vol. I, pp. 55/56).

O Supremo Tribunal Federal já decidiu em favor da presente argumentação da RECLAMADA que:

"Se a lei alcançar os efeitos futuros de contratos celebrados anteriormente a ela, será essa lei retroativa (retroatividade mínima) porque vai interferir na causa, que é um ato ou fato ocorrido no passado. O dispositivo no art. 5.º, XXXVI, da CF se aplica a toda e qualquer lei infraconstitucional, sem qualquer distinção entre lei de direito público e lei de direito privado, ou entre lei de ordem pública e lei dispositiva. Precedente do STF" (STF – Pleno: RTJ 143/724, maioria). (Cf. Theotônio Negrão, Código Civil e Legislação Civil em Vigor. São Paulo, Saraiva, 1997, p. 24). (destacamos)

Assim, ainda que existente, não pode prevalecer a vontade de uma das partes, quanto à modificação do já pactuado no contrato em comento, sob pena de se ferir flagrantemente o dispositivo constitucional supra.

Neste sentido, **ALEXANDRINO DE MORAIS** transcreve entendimento do ministro relator **NÉRI DA SILVEIRA** (STF – Rextr n.º 198.993-9/RS, Diário da Justiça, Seção I, 22, ago. 1996, p. 29.102):

"Essa liberdade de o legislador dispor sobre a sorte dos negócios jurídicos, de índole contratual, neles intervindo, com modificações decorrentes de disposições legais novas não pode ser visualizada, com idêntica desenvoltura, quando o sistema jurídico prevê, em norma de hierarquia constitucional, limite à ação do legislador, de referencia aos atos jurídicos perfeitos. Ora, no Brasil, estipulando o sistema constitucional, no art. 5.º XXXVI, da Carta Política de 1988, que a lei não prejudicará o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada, não logra assento, assim, na ordem jurídica, a assertiva segundo a qual certas leis estão excluídas da incidência do preceito maior

mentionado." (DIREITO CONSTITUCIONAL. São Paulo: Atlas, 1998, pp. 92/93).

O negócio jurídico firmado entre as partes, atinge a condição de negócio perfeito, porquanto tem objeto lícito e agentes capazes para a sua celebração, sem previsão de rescisão unilateral.

Portanto, não pode a COMPRADORA pleitear a sua rescisão unilateral, sem não antes representar tal ato uma violação às cláusulas e condições contratuais, suscetível de sanção.

Sob esse insofismável prisma, os pretórios nacionais têm firmado entendimento coeso, **verbis**:

CIVIL - CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA - IMPOSSIBILIDADE DA ADIMPLÊNCIA - RESCISÃO UNILATERAL PELO PROMITENTE COMPRADOR - VIABILIDADE - RETENÇÃO DE TODAS AS PARCELAS PAGAS - IMPOSSIBILIDADE - APLICAÇÃO DO CDC - INDENIZAÇÃO PELA OCUPAÇÃO DO BEM 1 "Não há óbice à iniciativa do promitente comprador inadimplente de pleitear a rescisão do contrato em razão de estar impedido de continuar a honrar com o pagamento das parcelas" (STJ - AgRg no Ag n. 775245/RJ, Min. FERNANDO GONÇALVES). 2 "Em caso de rescisão unilateral do compromisso de compra e venda, por iniciativa do devedor, que não reúne mais condições econômicas de suportar o pagamento das prestações, é lícito ao credor reter parte das parcelas pagas, a título de ressarcimento pelos custos operacionais da contratação" (STJ -Resp n. 907856/DF, Min. Sidnei Beneti). 3 À relação jurídica resultante da aquisição por particular, na condição de destinatário final, de imóvel de construtora ou incorporadora aplicam-se as disposições do Código de Defesa do Consumidor. 4 "É abusiva, nos termos do art. 53, do CDC, cláusula penal que prevê o perdimento da totalidade

do preço pago, em caso de rescisão do contrato de compra e venda, devendo ocorrer a sua minoração a patamar razoável ao caso. Precedentes STJ e TJSC" (AC n. e, Des. Henry Petry Júnior). 5 O promitente comprador inadimplente que dá causa à rescisão do contrato, sob pena de enriquecimento sem causa, fica obrigado a pagar indenização a título de aluguel pelo período que ocupou o imóvel objeto do contrato. O valor resultante dessa reparação deverá ser compensado com a importância referente às parcelas já pagas. (TJ-SC – AC: 19785 SC 2004.001978-5, Relator: Luiz César Medeiros, Data de Julgamento: 22/10/2009, Câmara Especial Temporária de Direito Civil, Data de Publicação: Apelação Cível n. , de Ibirama)

APELAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO UNILATERAL POR CULPA DO PROMITENTE-COMPRADOR. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS COM RETENÇÃO DE QUINZE POR CENTO (15%) PARA RESSARCIMENTO DE DESPESAS ADMINISTRATIVAS. COMISSÃO DE CORRETAGEM. PREVISÃO CONTRATUAL. DEVOLUÇÃO. DESCABIMENTO. TAXA DE CONDOMÍNIO. OCUPAÇÃO DO IMÓVEL. NÃO OCORRÊNCIA. 1. O promitente-comprador pode rescindir unilateralmente a promessa de compra e venda quando não possuir mais condições financeiras para arcar com o pagamento da integralidade das prestações, fazendo jus à restituição dos valores pagos. Entretanto, é lícita a cláusula contratual em que o promitente-vendedor prevê a retenção de parte do valor pago para ressarcimento dos prejuízos decorrentes do resilição prematura do ajuste. 2. A jurisprudência do colendo STJ e deste egrégio Tribunal de Justiça admite, em caso de rescisão unilateral do contrato por culpa do promitente-comprador, a retenção de valores para o pagamento de despesas administrativas do

contrato, independentemente da entrega e ocupação do imóvel, sendo admitida a retenção de quinze por cento (15%) sobre o valor total pago pelo promitente-comprador. 3. Não é cabível a devolução dos valores pagos a título de comissão de corretagem quando regularmente pactuada entre as partes e expressa de forma clara no contrato. 4. É devido o pagamento da taxa condominial pelos adquirentes apenas após a entrega das chaves pela construtora, porque é a partir de tal momento que os compradores passam a deter a posse direta do bem. 5. Apelo parcialmente provido. (TJ-DF – APC: 20130111265710, Relator: ARNOLDO CAMANHO DE ASSIS, Data de Julgamento: 24/02/2016, 4ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE: 14/03/2016. Pág.: 242)

Os grifos são nossos!

Portanto, pela incidência da mais atualizada jurisprudência, temos que, a hipótese em que o promitente comprador dá azo à rescisão contratual, mesmo por não reunir condições de pagar as prestações vincendas assumidas, deve ser apenado com multa, além das despesas com corretagem imobiliária, quando assim contratado.

Desta feita, não há que se falar em ilegalidade ou abuso consumerista no âmbito da Relação contratual em apreço.

IV. DA CONCLUSÃO

Diante de todo o exposto, vem a RECLAMADA aduzir a sua DEFESA, oportunamente, esperando e requerendo que se digne V.Ex.a., em recebe-la e apreciá-la, em seu pleno conteúdo, para, ao final, emitir parecer pela IMPROCEDÊNCIA, *in totum* da malfadada RECLAMAÇÃO, declarando com VÁLIDAS e LEGAIS as Cláusulas contratuais e condições

firmadas entre a RECLAMANTE e a RECLAMADA, especialmente aquela que estipula a incidência de juros remuneratórios e a atualização monetária do contrato, bem como aquela que fixa as sanções pecuniárias por força do inadimplemento ou rescisão unilateral, nos termos do art. 32-A, da Lei 6.766/79, por ser de DIREITO e de JUSTIÇA.

Termos em que, junta esta aos autos e pede deferimento.

Fortaleza, 10 de abril de 2025.

pp.

Adv. CARLOS EFREM PINHEIRO FREITAS
OAB/CE 7.613

Adv. MARIA MANUELLA DANTAS FREITAS
OAB/CE 42.803

Adv. BRUNO PINHEIRO FREITAS
OAB/CE 49.112

Adv. MIRELLA DANTAS FREITAS
OAB/CE 46.148

**CALCULO DISTRATO CONTRATO**

CLIENTE : FCA OLIVEIRA
CONTRATO: 74
DATA DO CÁLCULO: 06/03/2025

VALOR LOTE CONTRATO	57.539,52
VLR LOTE ATUALIZADO	91.998,60
PARCELAS RECEBIDAS	25.066,22
SINAL RECEBIDO	1.998,00
TOTAL RECEBIDO	27.064,22
A DESCONTAR:	
COMISSÃO	1.998,00
MULTA 10% VLR ATUAL	9.199,86
DATA DA ENTREGA/TERMO	19/03/2022
TEMPO DE FRUIÇÃO (M)	5
VLR CONTRATO 0,75% APÓS FRUIÇÃO	24.839,62
TOTAL A DESCONTAR	36.037,48
TOTAL A DEVOLVER	-8.973,26

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, , CI 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(S)

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. 18 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.

Visto _____

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	1º Vencimento
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 _____

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

Visto _____

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

Visto _____

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 inclusa no preço e será integralmente deduzida em caso de distrato.

04.1. VALOR DA COMISSÃO: R\$ 1.998,00 (UM MIL, NOVECIENTOS 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 _____

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) _____

Vendedora _____

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 JIO INCIDENTES SOBRE O IMÓVEL, vencidas a partir da data em que o(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(S) for imitido 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 aprovar 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) dias, contados a partir do prazo previsto para a conclusão geral das obras;



Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de
Bem Imóvel com Pagamento à Prazo



(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 das 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.

FP 29 PACATUBA EMPREENDIMENTOS

IMOBILIÁRIOS SPE LTDA

ANDRÉ LUIS AUGUSTO PIRES

PROMITENTE VENDEDORA

FP 29 PACATUBA EMPREENDIMENTOS

IMOBILIÁRIOS SPE LTDA

BRUNO AUGUSTO PIRES

PROMITENTE VENDEDORA.

FRANCISCA OLIVEIRA DO NASCIMENTO

PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) E CÔNJUGUE/PROCURADOR

TESTEMUNHAS:

1ª.

NOME:

RG/CPF: 026.443.693-12

2ª.

NOME:

RG/CPF: 480.783.793-15

Comprador(es) _____

Vendedora _____ / _____

Página 4 de 14

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 LUIS 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 a(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), que por sua vez se compromete em comprar, à prazo, a(s) Lote(s) indicado(s) no Item 02, do Quadro Resumo de Elementos Variáveis - QR, encontrando(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 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.

As obras de infra-estrutura do Loteamento tem previsão de conclusão constante no item 08. 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 0 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-060, 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 03.3. 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, IFC-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:

- a) 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;
- b) 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 do anteriormente avençado.
- c) As antecipações de pagamento não implicarão em novação ou modificação dos critérios de reajustamento ou quanto à maneira de pagamento aqui estipulados.

3.4. Após a imissão na posse precária, e até a quitação integral do preço conveniado, o(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) ficará(ão) responsável(is) direta e exclusivamente, pelo uso e gozo 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) ficar 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, pelo 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 ou 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 imprerível 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:

- 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(ão) 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 irretratabilidade, 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 aprover 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 irrevogabilidade, o presente contrato poderá, ainda, ser rescindido de pleno direito se, enquanto houver saldo devedor em nome 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 irretroatividade, 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. DESPESAS COM INTERMEDIÇÃO 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 de 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 antecipada 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 preços, conferindo a este documento caráter de ATO JURÍDICO PERFEITO E ACABADO, não podendo o seu 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 toda 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 stand 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 fazer 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 abaixo 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

PROMITENTE VENDEDORA

PROMITENTE VENDEDORA

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

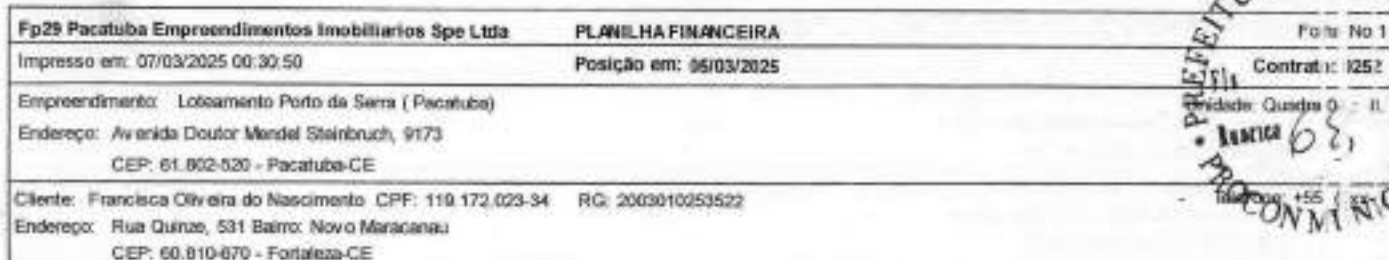
TESTEMUNHAS:

1ª.

NOME:
RG/CPF: 026.443.695-70

2ª.

NOME: Lina Claudia de S Lee
RG/CPF: 480.783.793-15



Parcelas Liquidadas

Total Parcelas:		31.199,43	Índice de Reajuste: 02 - IGPM	Contrato Seq: 02-2-1
				NEGO: 0-00
				Data do Contrato: 10/01/2020

Parcelas Liquidadas

Total Parcelas:		35 079,32	Índice de Reajuste: 02 - IGPM	Contrato Seq: 035 - 2
				NEGOCIAÇÃO
				Data do Contrato: 10/04/2011

Parcelas Liquidadas

[illegible]

Fp29 Pacatuba Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda										PLANILHA FINANCEIRA			Folha No 2
Impressão em: 07/03/2025 00:30:51										Posição em: 06/03/2025			Contrato: 0252
Empreendimento: Loteamento Porto da Serra (Pacatuba)										Unidade: Quadra 04 : 8			
Endereço: Avenida Delator Mendel Steinbruch, 9173													
CEP: 61.002-520 - Pacatuba-CE													
Credenciário: Francisca Oliveira do Nascimento CPF: 119.172.023-34 RG: 2003010253522										- Telefone: +55 (0xx)			
Endereço: Rua Quinze, 531 Bairro: Novo Maracanaú													
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					2.514,49	2.382,07	0,00	52,49	0,00	0,00	0,00	0,00	4.949,05

Total Parcelas: 38.380,25 Índice de Reajuste: 02 - IGPM										Contrato Seq. 0252-3			
										NEGOCIADO			
										Data do Contrato: 10/04/2022			
Tipo de Parcela	R/F	Qtde	Valor	Total	Vencido	Vencido Final	Moeda	Data Base	Desloc	Método de Cálculo	Juros % an		
PARCELAS MENSAS	R	120	319,84	38.380,25	10/04/2022	10/03/2032	IGPM	10/04/2022	2	Tabela Price	0,7000		
Total			38.380,25										

Parcelas Liquidadas

Parc	Ele	R/	Vencido	Dt. Pagto	Valor Reaj	Juros	Enc. Fin.	Jur. Mora	Multa	Seguro	Acréscimo	Desconto	Tot. Pagto
025	PAR	R	10/04/2022	14/06/2022	205,15	268,66	0,00	9,08	10,11	0,00	0,00	0,00	483,09
026	PAR	R	10/05/2022	11/07/2022	206,59	267,22	0,00	9,95	9,48	0,00	0,00	0,00	483,24
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	488,02
028	PAR	R	10/07/2022	12/08/2022	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	210,96	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					1.888,93	2.365,36	0,00	107,16	29,07	0,00	0,00	0,00	4.400,52

Total Parcelas: 36.481,32 Índice de Reajuste: 02 - IGPM										Contrato Seq. 0252-4			
										NEGOCIADO			
										Data do Contrato: 07/03/2023			
Tipo de Parcela	R/F	Qtde	Valor	Total	Vencido	Vencido Final	Moeda	Data Base	Desloc	Método de Cálculo	Juros % an		
PARCELAS MENSAS	R	111	328,66	36.481,32	10/01/2023	10/03/2032	IGPM	10/04/2022	2	Tabela Price	0,7000		
Total			36.481,32										

Parcelas Liquidadas

Parc	Ele	R/	Vencido	Dt. Pagto	Valor Reaj	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	23,96	0,00	0,00	0,00	0,00	497,77
037	PAR	R	10/04/2023	12/06/2023	227,23	256,42	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	501,58
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	09/01/2024	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	148,95	76,85	0,00	0,00	0,00	6.473,73

Total Parcelas: 34.138,27 Índice de Reajuste: 02 - IGPM										Contrato Seq. 0252-5			
										ATIVO			
										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 % an		
PARCELAS MENSAS	R	98	348,35	34.138,27	10/02/2024	10/03/2032	IGPM	10/04/2024	2	Tabela Price	0,7000		
Total			34.138,27										

Parcelas Liquidadas

Parc	Ele	R/	Vencido	Dt. Pagto	Valor Reaj	Juros	Enc. Fin.	Jur. Mora	Multa	Seguro	Acréscimo	Desconto	Tot. Pagto
047	PAR	R	10/02/2024	05/04/2024	243,60	238,96	0,00	8,85	9,65	0,00	0,00	0,00	501,06
048	PAR	R	10/03/2024	10/05/2024	245,30	237,26	0,00	8,81	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	12,06	9,65	0,00	0,00	0,00	504,27



Fp29 Pacatuba Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda					PLANILHA FINANCEIRA					Folha 1 de 3				
Impresso em: 07/03/2025 00:30:52					Posição em: 05/03/2025					Contrato: 0.52				
Empreendimento: Loteamento Porto da Serra (Pacatuba)										Unidade: Quadra 04 - B.				
Endereço: Avenida Doutor Mendel Steinbruch, 9173														
CEP: 61.802-520 - Pacatuba-CE														
Cliente: Francisca Oliveira do Nascimento CPF: 119.172.023-34 RG: 2003910253522										- Telefone: +55 (0 x)				
Endereço: Rua Quintas, 531 Bairro: Novo Mescanau														
CEP: 60.810-670 - Fortaleza-CE														
050	PAR	R	10/05/2024	26/07/2024	248,75	233,81	0,00	12,39	9,65	0,00	0,00	0,00	504,60	
051	PAR	R	10/08/2024	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	15,41	10,00	0,00	0,00	0,00	507,67	
Total					1.487,40	1.407,96	0,00	73,32	83,09	0,00	0,00	0,00	3.031,77	

Parcelas Vencidas

Parcela	Ele	R/	Vencido	Refer.	Valor Reaj	Juros	Enc.Fin.	Jur.Mora	Multa	Seguro	Atraso	Total a Pagar		Indi
053	PAR	R	10/08/2024		254,01	228,55	0,00	33,30	9,65	0,00	207	525,51		1,07
054	PAR	R	10/09/2024		255,79	226,77	0,00	28,31	9,65	0,00	176	520,52		1,07
055	PAR	R	10/10/2024		257,58	224,98	0,00	23,48	9,65	0,00	146	515,69		1,07
056	PAR	R	10/11/2024		259,38	223,18	0,00	18,50	9,65	0,00	115	510,71		1,07
057	PAR	R	10/12/2024		261,20	221,38	0,00	13,67	9,65	0,00	85	505,68		1,07
058	PAR	R	10/01/2025		263,02	219,54	0,00	8,69	9,65	0,00	54	500,60		1,07
059	PAR	R	10/02/2025		264,87	217,69	0,00	3,70	9,65	0,00	23	495,91		1,07
Total					1.815,85	1.562,07	0,00	129,85	87,55	0,00		3.575,12		

Parcelas Vincendas

Tipo de Parcela	R/	Quantidade	Valor	Total	Vencido Inicial	Vencido Final	Moeda	Data Base	Desloc	Indice Reaj. (ita)
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				44.592,20					Total Pago	25.036,22
Saldo para Liquidação				34.625,76						

Valor Pago	25.066,22
Valores Vencidos	3.575,12
Valores a Vencer	41.017,08
Saldo Devedor	44.592,20
Valor Total Reajustado	69.658,42