

Prezado(a) senhor(a) comprador(a)

Parabéns por adquirir um lote na Fazenda Villa Rica, nós da Martins Imóveis temos o prazer de ter você como nosso cliente.

Informamos que qualquer dúvida entrar em contato o telefone (85)3013.2479 ou pelo E-Mail : [financeiroconstrutoramartins@gmail.com](mailto:financeiroconstrutoramartins@gmail.com).

Funcionamos de segunda a sexta de 08:00 às 18:00.

Fortaleza, 06/10/2015

  
Igor Martins Monteiro  
Sócio Diretor  
Martins Imóveis

Igor Martins  
Martins Engenharia  
CNPJ: 17.886.507/0001-78

Av. Washington Soares nº 855, sala 1012, Edson Queiroz.  
Telefone : (85) 3013.2479  
E-mail : [financeiroimobilmartins@gmail.com](mailto:financeiroimobilmartins@gmail.com)



## QUADRO RESUMO

CONT. 191/2015

### I - VENDEDORA:

MARTINS CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA, com CNPJ de n.º 17.886.807/0001-76, sediada no município de Fortaleza, na Av. Washington Soares n.º 855, sala 1012, Edson Queiroz. Representada neste ato por seu proprietário legal, Igor Martins Monteiro, brasileiro, casado, empresário, portador da Carteira de Identidade de n.º 2003002095152, expedida pela SSP-Ce e inscrito no CPF de n.º 015.373.523-69 residente e domiciliado no Município de Fortaleza-Ceará, na Rua: Bruno Porto, Nº: 600, Aptº 401-A, Bairro: Cidade dos funcionários.

### II - COMPRADOR(A)

Carlos Henrique Alves Soares, brasileiro, Divorciado, Supervisor de D.M.P, inscrito no CPF: 898.617.523-15 RG: 95030005120 SSP-CE, Residente e domiciliado na Rua: Av. Um, Nº251, Aptº 108-4 Bairro: Jereissati I, Maracanaú-CE.

### III - OBJETO:

A VENDEDORA é proprietária e foi responsável pela execução do empreendimento LOTEAMENTO FAZENDA VILLA RICCA localizado na CE 163, Km 2,7, município de São Luís do Curu-Ce, composto de um terreno de 249.000,00m². Objeto é ser desmembrado da matrícula n.º 008 - R1, do Cartório Luna Filho de 2º Ofício e Registro de Imóveis de São Luís do Curu-Ce, com o projeto de implantação em aprovação pela Prefeitura Municipal de São Luís do Curu.

O imóvel objeto da presente transação é constituído dos lote(s) 69 da quadra G com 200,00 m² de área total, com as seguintes medidas e confrontações.

#### **Lote 69**

Frente (Sul) 10,00 m com a Rua das Laranjeiras.

Fundo (Norte) 10,00 m com o lote 30.

Lado Direito (Leste) 20,00 m com o lote 68.

Lado Esquerdo (Oeste) 20,00 m com o lote 70.

### IV - PREÇO E CONDIÇÕES:

O preço total será pago pelo COMPRADOR (A), da seguinte forma:

- a) R\$ 11.500,00 (Onze mil e Quinhentos Reais), em 120 (cento e vinte) prestações mensais e sucessivas de R\$ 95,83 (Noventa e Cinco e Oitenta e três centavos) cada uma, com acréscimo de 6% ao ano a partir da 13ª parcela, vencendo-se a primeira delas em 30/10/2015 e todas as

MARTINS CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA - CNPJ N.º 17.886.807/0001-76  
AV. WASHINGTON SOARES 855, SALA 1012, EDSON QUEIROZ, CEP 60.811-341 - FORTALEZA-CE  
Telefone: (085) 3013.2479



demais em igual dia dos meses subsequentes, sendo representadas por boleto bancário.

- b) O COMPRADOR (A) declara, para os devidos fins, ter plena ciência dos valores e condições de pagamento, inclusive no que se refere às demais cláusulas constantes no corpo do presente contrato.

**V - DESCRIÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL:**

À ser Registrado no Cartório Luna Filho de 2º Ofício e Registro de Imóveis de São Luís do Curu-Ce, sob matrícula n.º 008 R-1, com o projeto de implantação em aprovação pela Prefeitura Municipal de São Luís do Curu.

**VI - MEDIDA DO RECUO DA CALÇADA APROVADA NO PROJETO**

Consultar Plano Diretor Municipal.

**VII - RESTRICÇÕES URBANÍSTICAS PARA A CONSTRUÇÃO NO LOTE:**

Nos termos do Plano Diretor Municipal

**VIII - PRAZO PARA IMISSÃO NA POSSE:**

Na data da entrega do empreendimento

Fortaleza, 05 de Outubro de 2015.

\_\_\_\_\_  
VENDEDORA

\_\_\_\_\_  
COMPRADOR



#### LOTEAMENTO FAZENDA VILLA RICCA

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA QUE ENTRE SI FAZEM, COMO PROMITENTE VENDEDOR E PROMISSÁRIO COMPRADOR AS PARTES DESIGNADAS E QUALIFICADAS NA FORMA ABAIXO:

#### CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS PARTES

Pela presente Instrumento particular de **COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA**, de um lado o promitente **VENDEDOR**, chamada simplesmente de **MARTINS CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA**, com CNPJ de n.º 17.886.807/0001-76, sediada no município de Fortaleza, na Av. Washington Soares nº 855, sala 1012, Edson Queiroz. Representada neste ato por seu proprietário legal, **Igor Martins Monteiro**, brasileiro, casado, empresário, portador da Carteira de Identidade de n.º 2003002095152, expedida pela SSP-Ce e inscrito no CPF de N.º 015.873.523-69 residente e domiciliado no Município de Fortaleza-Ceará, na Rua Rua: Bruno Porto, Nº: 600, Aptº: 401-A, Bairro: Cidade dos Funcionários, e do outro lado o(s) promissário(s) **COMPRADOR**, qualificado no CAMPO II DO QUADRO RESUMO, designado daqui em diante simplesmente **COMPRADOR**, e que o(s) promitente(s) **VENDEDOR**, promete(m) vender ao(s) promissário(s) **COMPRADOR**.

#### CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO

A **VENDEDORA** é senhora e legítima possuidora, livre e desembaraçada de todo e quaisquer ônus, impostos e taxas em atraso, dívidas, dúvidas, hipoteca de qualquer natureza, ou quaisquer outros gravames fiscais ou judiciais do imóvel descrito e caracterizado jurídica e fisicamente nos **Campo III** do **QUADRO RESUMO**, parte integrante deste contrato.

#### CLÁUSULA TERCEIRA - DO PREÇO, DAS ARRAS E DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

O preço total, certo e ajustado entre as partes, para a venda do imóvel objeto deste contrato é o constante do **Campo IV** do **QUADRO RESUMO**, com o seu valor nominal e por extenso expresso em moeda corrente no país.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** O valor total do terreno, para os fins fiscais, tributários e legais será pago baseado no constante no **Campo IV** do **QUADRO RESUMO**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Como arras, sinal, entrada ou princípio de pagamento, e ainda parte do pagamento do preço total ajustado, o **COMPRADOR (ES)** paga, neste ato, a quantia indicada no **Campo IV** do **QUADRO RESUMO**, que a **VENDEDORA** declara receber, dando, neste ato, a mais ampla, geral, rasa e irrevogável quitação do pago, na forma específica no **QUADRO RESUMO**.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** No caso de desfazimento do negócio, cuja causa seja imputada ao **COMPRADOR (ES)**, as **ARRAS** serão retidas pela **VENDEDORA**, podendo ainda requerer indenização suplementar caso o prejuízo seja superior ao valor retido, nos termos dos Arts. 418 e 419, do Código Civil.

**CLÁUSULA QUARTA- DO SALDO DEVEDOR E DA CORREÇÃO MONETÁRIA:** Ao saldo devedor será anualmente capitalizada a atualização monetária de 6% a.a. contados da assinatura do presente contrato e até o efetivo pagamento de cada mensalidade, até o adimplemento da última parcela do preço do imóvel pactuado.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** O COMPRADOR poderá pagar as parcelas relativas as obrigações assumidas no presente instrumento antecipadamente, porém, com a expressa anuência da VENDEDORA.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Fica terminantemente vedado ao COMPRADOR (ES) o pagamento de uma parcela ou de amortização parcial mensal, sem que a (s) anterior (es) esteja (m) quitada (s), ficando facultado a VENDEDORA o recebimento de prestação sem a quitação da anterior, não importando em alteração do anteriormente avençado ou a quitação de parcelas vencidas.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** A amortização ou antecipação extraordinária ou ordinária de parcela (s) do preço ou, ainda, a liquidação antecipada de parte do saldo devedor, mesmo se feita mais de uma vez, não implicará em novação ou modificação da forma de reajuste monetário ou quanto à maneira ou lugar de pagamento, salvo com anuência expressa da vendedora.

#### **CLÁUSULA QUINTA – DO PAGAMENTO**

Os pagamentos das mensalidades deverão ser efetuados rigorosamente na data prevista para vencimento, sob pena de incidência das penalidades decorrentes do atraso, autorizando, desde já, o(s) COMPRADOR (ES) autoriza(M), desde já a VENDEDORA a emitir o carnê de pagamento com o respectivo número de prestações acertadas neste contrato, com os respectivos vencimentos nas datas limites para pagamento das parcelas descrita no QUADRO RESUMO CAMPO IV.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Excepcionalmente, mediante autorização expressa do VENDEDOR, o pagamento poderá ser realizado diretamente no escritório deste, o que não permitirá a eleição de outro modo de pagamento que não por meio de boleto bancário.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** O pagamento das atas deverá ser efetuado mediante a emissão de cheques ou pagamento em espécie, conforme negociado.

#### **CLÁUSULA SEXTA: DO INADIMPLEMENTO, DA MORA, IRREVOGABILIDADE E DO INADIMPLEMENTO.**

A falta de pagamento, nos seus respectivos vencimentos, de qualquer parcela do preço ou encargos assumidos neste instrumento, sujeitará ao COMPRADOR ao pagamento de reajuste calculado de acordo com a variação acumulada da Taxa Referencial pro rata die, desde a data do vencimento da prestação até a data efetiva do pagamento, acrescida de juros de mora de R\$ 50,00 cinquenta centavos ao dia e multa de 10% (Dez por cento) sobre o valor remanescente exigível, devidamente corrigido até a data do pagamento, e ainda honorários advocatícios de 20% (vinte por cento), este calculado sobre o valor total do contrato.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** O atraso no pagamento de 03(três) Parcelas consecutivas ou qualquer delas por prazo superior a 90 (noventa) dias, implicará na resolução desta promessa de Compra e Venda conforme dispõe o Art. 119, parágrafo único, do Código Civil, sem prejuízo das demais cominações legais previstas (perdas e danos e lucros cessantes), ficando a VENDEDORA MITIDA NA POSSE do imóvel ora transacionado, imediatamente, independente de interposição judicial, caso em que o COMPRADOR perderá, em favor da VENDEDORA, 50% (cinquenta por cento) do montante total pago até a data do inadimplemento, como pena convencional e para fazer face as despesas administrativas de corretagem e etc. O início da devolução da quantia, pela VENDEDORA ao COMPRADOR se dará quando da revenda do imóvel, pela VENDEDORA, ou após 06 (seis) meses.



**PARÁGRAFO SEGUNDO:** O atraso no pagamento das prestações ou parcelas, possibilitará à VENDEDORA o encaminhamento da notícia do débito para órgão de proteção de crédito, bem como para protesto em cartórios.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** A falta de aviso não exime os COMPRADOR (ES) de efetuar (em) o pagamento de qualquer prestação deste contrato, nem constitui justificativa para o seu atraso. Na falta de cobrança bancária, o COMPRADOR deverá dirigir-se ao escritório da VENDEDORA no endereço acima, já qualificado para liquidação de suas prestações, nos respectivos vencimentos.

**PARÁGRAFO QUARTO:** Incorrendo o (a/s) COMPRADOR (A/ES) em mora e inadimplência absoluta, pelo não cumprimento das obrigações assumidas, no prazo e na forma avençada, poderá a VENDEDORA, a seu exclusivo critério, adotar quaisquer das seguintes providências:

- a) CONSIDERAR RESCINDIDO de pleno direito o presente contrato, não obstante seu caráter de irrevogabilidade e irretroatibilidade, independentemente de qualquer outra formalidade jurídica;
- b) receber para e simplesmente as quantias devidas, acrescidas ou não dos encargos contratuais (correção ou atualização monetária, juros e multa) e respectivas custas e honorários advocatícios. Se forem recebidos os valores sem os encargos, continuará (se) o COMPRADOR em mora, para todos os efeitos de direito, não servindo como pretexto para precedente, novação ou modificação dos termos deste instrumento;
- c) promover a cobrança da dívida vencida e não paga, acrescida de todos os seus encargos legais e contratuais, podendo, se lhe convier, ingressar com processo de execução, nos termos da legislação em vigor;

**PARÁGRAFO QUINTO:** Caso o COMPRADOR venha a desistir da compra do(s) lote(s), o sinal ficará com o VENDEDOR, a título de arras.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA: DA DISPONIBILIDADE DO IMÓVEL**

Ocorrendo a rescisão do contrato pelo inadimplemento absoluto do (a/s) COMPRADOR (A/ES), uma vez configurado pela não purgação da mora no prazo de graça, poderá a VENDEDORA, livremente, dispor do imóvel, vendendo-o, cedendo-o ou transferindo-o, a qualquer valor ou título, independentemente de anulação daquele, que não poderá obstar a nova transação, sob pena de assumir a responsabilidade pelo pagamento de indenização por perdas e danos e lucros cessantes.

#### **CLÁUSULA OITAVA - DA REINTEGRAÇÃO DE POSSE**

Em ocorrência à hipótese prevista na cláusula anterior, fica a VENDEDORA assegurada no direito de se reintegrar na posse do imóvel prometido em venda, imediatamente e liminarmente, direta ou indireta, bem como de todas as benfeitorias e melhoramentos úteis e voluptuários, ficando o (a/s) COMPRADOR (A/ES) obrigado a devolver à VENDEDORA imóvel inteiramente livre e desocupado de coisas e pessoas.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Responderão pelo débito do COMPRADOR (ES) os respectivos direitos sobre a(s) unidade habitacional porventura construída no terreno adquirido e das respectivas acessões, melhoramentos e benfeitorias nele introduzidas e que a ele forem adicionadas ou construídas até então. Todavia, caso o valor de tais benfeitorias forem superior ao débito do COMPRADOR (ES), a VENDEDORA deverá indenizar as úteis ou necessárias. Não sendo indenizáveis as benfeitorias feitas em desconformidade com o contrato ou com a lei, nos termos do Art. 34, da Lei nº 6.766/79.

J



#### **CLÁUSULA NONA - DAS OUTRAS HIPÓTESES DE RESCISÃO**

Uma vez constituído em mora e rescindido o contrato terá direito do recebimento do valor pago, se este houver, após dedução de todas as despesas havidas pelo **VENDEDOR**, desde a multa e os honorários advocatícios estabelecidos na cláusula anterior, mais e ainda as despesas de corretagem, despesas administrativas, abrangendo cadastro, implantação em CPD, emissão de carnê, comprovantes e controles, despesas estas previamente estipuladas em 17% (dezoito por cento) sobre o valor do contrato, além de valores distendidos com recolhimento de impostos (PIS - CORFINS - CSLL - IR) sobre valores já recolhidos no percentual de 7% (sete por cento) e outras que se fizerem necessárias, *inclusive aluguel em hipótese de permanência no imóvel enquanto durar a mora.*

#### **CLÁUSULA DÉCIMA - POSSE DO(S) IMÓVEL (EIS) OBJETO DO PRESENTE CONTRATO**

O (a/s) **COMPRADOR (A/ES)**, após a assinatura do presente contrato, será iniciado na posse direta do imóvel, exercendo-a em nome da **VENDEDORA** e a título precário até que lhe(s) seja outorgada a competente escritura definitiva de venda e compra, em cumprimento a este contrato.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** O (a/s) **COMPRADOR (A/ES)** declara neste ato ter recebido o seu terreno devidamente demarcado, não cabendo a **VENDEDORA** qualquer ônus, com posterior diligência de pessoa especializada no empreendimento, bem como serviços topográficos para relocalização de marcos original do terreno ora referida neste instrumento.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** O (a/s) **COMPRADOR (A/ES)** declara(m) ainda, conhecer a Lei n.º 4.771/65, comprometendo-se a respeitá-la em todos os seus dispositivos.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Declara o (a/s) **COMPRADOR (A/ES)**, estar ciente de que os marcos que limitam seu(s) lote(s) pertencem ao empreendimento como um todo, não podendo ser retirados, mesmo para confecção de cercas, muros ou divisórias, devendo permanecer, os referidos marcos, no seu local de origem e de forma rubrica para evitar marcações errôneas em lotes de terceiros.

**PARÁGRAFO QUARTO:** Caso venha a acontecer remoção dos marcos por ordem do(s) comprador(es), a **VENDEDORA** contratará topógrafo para nova demarcação e fixação dos marcos ora retirados, cabendo todas as despesas a cargo do(s) comprador(es).

**PARÁGRAFO QUINTO:** Na hipótese de construção de muro, este deverá ser construído no local em que se encontram os piquetes. Todavia, antes de dar início à construção, é necessário que se verifique se as medidas entre os piquetes estão de acordo com as mencionadas neste instrumento e se o número do lote confere com o do piquete.

**PARÁGRAFO SEXTO:** No caso de construção de cerca, somente é permitida cerca com estacas de concreto.

**PARÁGRAFO SÉTIMO:** Fica desde já ciente o **PROMITENTE COMPRADOR** que a calçada deverá ter a medida e altura constante no Projeto Aprovado pela Prefeitura Municipal.

**PARÁGRAFO OITAVO:** Todas as áreas comuns são de uso dos proprietários dos lotes, que deverão mantê-las e conservá-las em bom estado.





**PARÁGRAFO NONO:** O (4/a) COMPRADOR (A/ES) deverá informar previamente a VENDEDORA, por escrito, das benfeitorias e/ou edificações a serem efetuadas no imóvel objeto deste instrumento, com suas respectivas aprovações pela PREFEITURA MUNICIPAL e ORGÃO AMBIENTAL. Uma vez aprovado pela VENDEDORA, e após sua finalidade, estas benfeitorias e/ou edificações deverão apresentar quitação tributos municipais, onde deverão ser objeto de averbação junto ao Cartório de Registro da Comarca competente.

**PARÁGRAFO DÉCIMO:** Serão consideradas inexistentes toda e qualquer benfeitoria e/ou edificação que:

- a) Não atenderem ao prescrito no parágrafo nono supra;
- b) Quando feitos à revelia da vendedora e/ou quando estiverem com prestações vencidas e não pagar, por ocasião da comunicação/informação da obra à VENDEDORA.

**PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMEIRO:** Para que seja autorizada a edificação no terreno ora adquirido, é necessário a infraestrutura básica do empreendimento, tenha sido entregue ou que o comprador tenha autorização prévia por escrito do VENDEDOR.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DO PRAZO DE ENTREGA DO IMÓVEL E DA INFRAESTRUTURA**

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** A VENDEDORA se compromete entregar ao COMPRADOR, o imóvel objeto deste contrato, com toda infraestrutura tais como: 2(duas) portarias em alvenaria de 3,00 x 3,00 metros elevada e coberta em madeira e telha cerâmica, ruas pavimentadas em picarra ou similar, rede de distribuição de água, rede de energia elétrica, todo perímetro do loteamento será cercado com muro de meio metro com estaca de cimento e cerca e ou somente estaca de cimento e cerca, campo de futebol (medindo 25,00 x 35,00 metros, com traves de ferro), parque playground com 5,00 x 5,00 metros de extensão, 2(dois) decks com churrasqueira ( piso de pedra carini, coberta de cerâmica e madeira macaranduba e/ou similar, 1(um) banheiro unisex, 1(uma) churrasqueira), 1(um) deck integrado com espaço gourmet com medidas de 10,00 x 4,00, três piscinas adulto em alvenaria de 4,00 x 5,00 completa, academia indoor com 2(duas) esteiras, equipamento de peso completo, equipamento para costas e peito; salão de jogos composto de 1(uma) mesa de pool, 1(uma) mesa de xadrez, 1(uma) mesa de carreado, brinquedoteca infantil com tv led de 32 polegadas e dvd, home cinema com 6(seis) poltronas e um projetor de vídeo e um ar condicionado split 7.000 btus, playground de madeira com escorregador, balanço, escadinha e casinha, 20(vinte) Baías para cavalo em alvenaria e coberta de madeira e telha cerâmica, Pousada com quatro quartos, cozinha, lar house e espaço relax.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Prazo para a entrega da obra de estrutura: **AGOSTO de 2017.**

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Quando da construção de sua residência o COMPRADOR deverá construir fossas sépticas e sumidouros próprios, correndo por sua responsabilidade todos os custos inerentes.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS DESPESAS**

Após a entrega definitiva do Empreendimento e a outorga da competente ESCRITURA PÚBLICA DEFINITIVA DE COMPRA E VENDA no Cartório de Registro de Imóveis competente, correrão por conta exclusiva do COMPRADOR (ES) todos os tributos, impostos e taxas incidentes sobre o imóvel



objeto deste contrato, mesmo que os lançamentos ou avisos estejam em nome da VENDEDORA ou de seus antecessores, obrigando-se a providenciar nas épocas próprias e repartições competentes.



**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Se, eventualmente, a VENDEDORA houver de pagar tributos, impostos e taxas ou outras despesas incidentes sobre o imóvel objeto deste contrato, de responsabilidade do COMPRADOR (ES), este deverá reembolsar-lhe os respectivos valores devidamente atualizados monetariamente, acrescidos de taxa de administração na base de 10% sobre o valor despendido, no prazo máximo de até cinco dias.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Serão ainda de responsabilidade do COMPRADOR (ES), que se obriga(m) a honrar com as despesas e pagamentos que incidirem após a entrega definitiva do Empreendimento e outorga da competente ESCRITURA PÚBLICA DEFINITIVA DE COMPRA E VENDA no Cartório de Registro de Imóveis competente, como:

- a) Imposto de Transmissão (ITR), incidirem sobre o imóvel;
- b) Emolumentos de Tabeliães (despachantes, certidões e escritura pública) e Cartórios de Registro de Imóveis (certidões relativas ao imóvel objeto do presente e emolumentos para a transferência do imóvel para o seu nome);
- c) Imposto, taxas e contribuições fiscais, encargos ou despesas decorrentes de medidas e intimações dos poderes públicos, de qualquer natureza, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel objeto do presente contrato, após a entrega do empreendimento;
- d) Multas, juros e correções monetárias e respectivas despesas em que incidir;
- e) A responsabilidade civil do empreendimento é do VENDEDOR até a entrega definitiva do Empreendimento e outorga da competente ESCRITURA PÚBLICA DEFINITIVA DE COMPRA E VENDA no Cartório de Registro de Imóveis competente.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA CESSÃO DE DIREITOS**

Considerando que a cessão e transferência, parcial ou total, de direitos e obrigações facultada ao COMPRADOR, geram custos administrativos de controle, registros contábeis, financeiros e análise cadastral de terceiros interessados, e outras providências pertinentes, os direitos e obrigações parciais ou totais, decorrentes deste contrato, somente poderão ser cedidos e transferidos a terceiros, pelo COMPRADOR se, conjuntamente, previamente e concomitantemente forem observados os seguintes requisitos:

a) esteja (m) o COMPRADOR, rigorosamente, em dia com suas obrigações contratuais, momento quanto ao pagamento da (s) parcela (s) do preço, seus ajustes e amortizações parciais (se opcionado);

b) seja o pedido de cessão previamente comunicado à VENDEDORA e a minuta do instrumento de cessão ou promessa de cessão, submetida à apreciação da mesma para análise e aprovação do cadastro do cessionário;

c) o novo adquirente (s) ou cessionário se sub-rogue integralmente em todas as obrigações assumidas neste Contrato, sem restrições, responsabilizando-se pelo pagamento do saldo devedor então existente;

d) o instrumento de cessão e transferência (revenda) poderá ser feito, com o pagamento da taxa no valor de R\$ 200,00 por contrato para construtora, através da Assessoria Jurídica da VENDEDORA ou pela mesma analisada a minuta do contrato;

e) compareça a VENDEDORA, expressamente, como anuente ou interveniente, no instrumento de cessão (revenda);



será apresentada a VENDEDORA as certidões negativas de ônus e alienações do imóvel, negativa de tributos da Prefeitura Municipal e negativa de efeito e ações dos distribuidores civis do município, do local do imóvel e do domicílio do (a/s) novo (a/s) COMPRADOR (A/ES) ou Cessionários (a/s);

**PARÁGRAFO ÚNICO:** O presente instrumento de compra e venda só poderá ser cedido ou prometido em Cessão a terceiros com autorização expressa da VENDEDORA. A Cessão ou Promessa de Cessão sem obediência às condições desta cláusula, constituirá infração contratual sujeita a rescisão do presente contrato.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA ESCRITURA PÚBLICA**

A VENDEDORA se obriga a outorgar a competente ESCRITURA PÚBLICA DEFINITIVA DE COMPRA E VENDA no Cartório de Registro de Imóveis competente após a integralização do preço total pactuado neste instrumento e após termo de conclusão do empreendimento.

**PARÁGRAFO:** A minuta que possibilitará a transferência do imóvel para a propriedade do COMPRADOR só será concedida pelo VENDEDOR após a quitação total do lote no valor referido no CAMPO IV DO QUADRO RESUMO e após a conclusão e entrega em definitivo das obras e do empreendimento.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA LIVRE ACEITABILIDADE**

A venda ora prometida e feita de comum acordo e vontade das partes, caracterizando um ato jurídico perfeito (Art. 5º, XXXVI da CF/88), livre de qualquer coação ou vício de nulidade nos moldes da legislação em vigor, estando o COMPRADOR ciente de todas as condições do empreendimento, inclusive suas especificações e inteiramente atualizado quanto dos aspectos técnicos e legais de sua aquisição.

#### **CLAUSULA DÉCIMA SEXTA – DO FORO**

As partes elegem o foro da comarca de Fortaleza - CE para dirimir quaisquer dúvidas do presente contrato renunciando a qualquer outra por mais especial que se apresente.

E, assim, por se acharem justos e contratados, as partes assinam o presente instrumento em 02(duas) vias de igual teor e forma para um só efeito.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DISPOSIÇÕES FINAIS**

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** A criação da associação responsável pela administração do Loteamento Fazenda Villa Rica, será implementada em até vinte e quatro meses após a assinatura do presente contrato, sendo as regras de seu estatuto na data de sua criação.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Além das obras de infraestrutura constantes na Cláusula 11ª, poderão ser realizadas outras melhorias que serão executadas e implantadas por decisão em Assembleias Gerais e custeadas pelos adquirentes, através da **SOCIEDADE DE MELHORAMENTOS DO FAZENDA VILLA RICCA**, doravante denominada **ASSOCIAÇÃO**, que será constituída com o objetivo principal de zelar pela conservação, manutenção, segurança, reparação e melhoria dos bens e serviços comuns do empreendimento. O quadro associativo será composto pelos titulares de direito sobre



os lotes devidamente identificados no respectivo estatuto e considerados associados beneficiários do estatuto este que o(a,s) Promissário (a,s) Comprador (a,es) declara(m) ter pleno conhecimento, aceitando-o em todos os seus termos.



**PARÁGRAFO TERCEIRO:** (a,s) **COMPROMISSÁRIO (A,S) COMPRADOR (A,ES)** declara(m) concordar com a filiação à **ASSOCIAÇÃO**, pelo que manifesta(m) expressamente, neste ato sua imediata adesão à mesma na data da sua criação, comprometendo-se a contribuir com a taxa mensal especificada no referido estatuto, com valor a ser definido em Assembleia Geral, para que esta possa, por si ou por terceiros, executar manutenção e vigilância, bem como a contribuir com suas cotas partes no rateio para execução de melhoramentos e obras complementares, oriundas de despesas extraordinárias.

**PARÁGRAFO QUARTO:** O (OS) (a/s) **COMPRADOR (A/ES)** obriga (m)-se a comunicar à **VENDEDORA** qualquer eventual modificação ou alteração de seu domicílio e de seu estado civil. Tal comunicação deverá ser feita por carta protocolada ou por AR (aviso de recebimento).

**PARÁGRAFO QUINTO:** As cláusulas e condições deste contrato, de pleno conhecimento do **COMPRADOR** prevalecerão, a qualquer época, sobre quaisquer outros preceitos, cláusulas, documentos, informações, anúncios, prospectos e peças promocionais de impulso publicitário.

**PARÁGRAFO SEXTO:** A **VENDEDORA**, por si ou por pessoa (s) e empresa (s) corretora (a) autorizada (s), poderá manter no local, placas promocionais, faixas e outras formas de publicidade e promoção do loteamento, inclusive com a presença de corretores autorizados, até que sejam comercializados seus últimos lotes. Se a **VENDEDORA** optar por deixar placa luminosa, os custos decorrentes da manutenção e de energia elétrica correrão por sua conta exclusivos.

FORTALEZA, \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de 2015.

\_\_\_\_\_  
VENDEDORA

\_\_\_\_\_  
COMPRADOR

\_\_\_\_\_  
Testemunha 1

\_\_\_\_\_  
Testemunha 2



## INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA

QUADRO RESUMO N.º DO CONTRATO - 020/  
CONTRATO ANTERIOR 191/2015

1. **COMPRADOR:** CARLOS HENRIQUE ALVES SOARES, pessoa física, portador da Cédula de Identidade RG nº 95030005120 SSP-CE, inscrita no CPF sob nº 898.617.523-69, brasileiro, divorciado, supervisor de D.M.P., residente e domiciliado na avenida Um, nº 251, APTO. 108-4, bairro Jereissati I, cidade de Maracanaú - CE, CEP 61.900-410.
2. **VENDEDORA: WB LOTEAMENTO DE IMOVEIS EIRELI**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.501.464/0001-60, com escritório no Município de São Luis do Curu, Estado do Ceará, na Avenida Pedro Cipriano, nº 451 A, bairro Centro, neste ato, representada por seu administrador e proprietário WILSON BARROSO LIMA FILHO, brasileiro, casado, empresário, portador da identidade nº 2000005034613, expedida pela SSP-CE, e inscrito no CPF/MF nº 777.451.403-15.
3. **IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO: LOTEAMENTO FAZENDA VILLA RICA.** Registro: R.10/008 Matrícula nº. 008 do Cartório Luna Filho de Registro de Imóveis da Comarca de São Luis do Curu/CE, datado de 22/04/2019.
4. **IDENTIFICAÇÃO DO LOTE:** Lote (s) 69 da Quadra 07, medindo 200,00 m².

### CARACTERISTICA E DESCRIÇÃO DO(S) LOTE(S):

#### Lote 69

Sul (frente): 10,00m com a Rua das Laranjeiras.

Norte (fundos): 10,00 com Lote 30 da mesma quadra.

Oeste (lado esquerdo): 20,00 com a Lote 70 da mesma quadra.

Leste (lado direito): 20,00m com o lote 68 da mesma quadra.

### 5. PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

Obs: Com 43(quarenta e três) parcelas já pagas até 30/04/2019. Conforme Contrato de 191/2015.

#### 5.1. VALOR DO CONTRATO: R\$ 12.000,00 (doze mil reais) que será pago da seguinte forma:

5.1.1. 120 (cento e vinte) PRESTAÇÕES MENSAS E SUCESSIVAS, sendo a parcela no valor de R\$ 95,83 (noventa e cinco reais e oitenta e três centavos) cada uma, vencendo-se a primeira em 30/10/2015 e todas as demais em igual dia dos meses subsequentes.

5.1.2. O Sinal/Arras corresponderá ao valor de R\$ 500,00(quinzentos reais) do valor do contrato, o qual será adimplido com o efetivo pagamento das primeiras parcelas até a inteira integralização do valor correspondente ao percentual acima fixado, nos termos do art. 418 do Código Civil Brasileiro.

5.1.3. Declara o comprador estar ciente da taxa de corretagem, a qual será no valor de R\$ 500,00(quinzentos reais) paga em 1 parcela R\$ 500,00(quinzentos reais), dia 27/09/2015 e que deverá ser pago a Martins Construções e Participações LTDA.

5.1.4. Todas as parcelas serão representadas por boletos bancários, salvo o valor de intermediação de vendas que será negociado diretamente com seu responsável.





5.2. As parcelas serão reajustadas mensalmente à taxa de juros de 6 % ao ano efetiva, sendo o saldo devedor capitalizado anualmente sempre no mês de emissão do novo carnê contendo 12 novas parcelas já atualizadas, onde o(a)s COMPRADOR(A)(ES) confessa(m) dever e se compromete(m) a pagar todas as parcelas nas condições pactuadas, ficando ainda sob a responsabilidade do cliente o recebimento dos respectivos boletos, utilizando o sistema de amortização a juros simples.

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

6.1. A integralidade da comissão de corretagem;

6.2. A pena convencional no percentual de 25% (vinte e cinco por cento) da quantia paga.

6.3. Para exigir a pena convencional, não é necessário que o incorporador alegue prejuízo.

6.4. Em função do período em que teve disponibilizada a unidade imobiliária, responde ainda o adquirente, em caso de resolução ou de distrato, sem prejuízo do disposto no item 6, 6.1, 6.2 e 6.3, pelos seguintes valores:

6.4.1. Quantias correspondentes aos impostos reais incidentes sobre o imóvel;

6.4.2. Cotas de condomínio e contribuições devidas a associações de moradores;

6.4.3. Valor correspondente à fruição do imóvel, equivalente à 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, pro rata die, ao mês;

6.4.4. Demais encargos incidentes sobre o imóvel e outras despesas previstas no contrato.

6.5. Os débitos do adquirente correspondentes às deduções de que trata no item 6.4 poderão ser pagos mediante compensação com a quantia a ser restituída.

6.6. Os descontos e as retenções de que trata o item 6, após o desfazimento do contrato, estão limitados aos valores efetivamente pagos pelo adquirente, salvo em relação às quantias relativas à fruição do imóvel.

6.7. Quando a incorporação estiver submetida ao regime do patrimônio de afetação, de que tratam os arts. 31-A a 31-F da Lei 13.786/18, o incorporador restituirá os valores pagos pelo adquirente, deduzidos os valores descritos no item 6 e atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após o habite-se ou documento equivalente expedido pelo órgão público municipal competente, admitindo-se, nessa hipótese, que a pena referida no item 6.2 será no percentual de 50% (cinquenta por cento) da quantia paga.

6.8. Caso a incorporação não esteja submetida ao regime do patrimônio de afetação de que trata a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, e após as deduções a que se referem os parágrafos



anteriores, se houver remanescente a ser ressarcido ao adquirente, o pagamento será realizado em parcela única, após o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data do desfazimento do contrato.

6.9. Caso ocorra a revenda da unidade antes de transcorrido o prazo a que se referem os itens 6.7 e 6.8, o valor remanescente devido ao adquirente será pago em até 30 (trinta) dias da revenda.

6.10. O valor remanescente a ser pago ao adquirente nos termos do item 6.9 deve ser atualizado com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel.

6.11. Não incidirá a cláusula penal contratualmente prevista na hipótese de o adquirente que der causa ao desfazimento do contrato encontrar comprador substituto que o sub-rogue nos direitos e obrigações originalmente assumidos, desde que haja a devida anuência do incorporador e a aprovação dos cadastros e da capacidade financeira e econômica do comprador substituto.

6.12. Os contratos firmados em estandes de vendas e fora da sede do Incorporador permitem ao adquirente o exercício do direito de arrependimento, durante o prazo improrrogável de 7 (sete) dias, com a devolução de todos os valores eventualmente antecipados, inclusive a comissão de corretagem.

6.13. Caberá ao adquirente demonstrar o exercício tempestivo do direito de arrependimento por meio de carta registrada, com aviso de recebimento, considerada a data da postagem como data inicial da contagem do prazo a que se refere o item 6.12.

6.14. Transcorrido o prazo de 7 (sete) dias a que se refere o item 6.12 sem que tenha sido exercido o direito de arrependimento, será observada a irretratabilidade do contrato de incorporação imobiliária, conforme disposto no § 2º do art. 32 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

6.15. Poderão as partes, em comum acordo, por meio de instrumento específico de distrato, definir condições diferenciadas das previstas na Lei 13.786/18.

6.16. Nas hipóteses de leilão de imóvel objeto de contrato de compra e venda com pagamento parcelado, com ou sem garantia real, de promessa de compra e venda ou de cessão e de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia, realizado o leilão no contexto de execução judicial ou de procedimento extrajudicial de execução ou de resolução, a restituição far-se-á de acordo com os critérios estabelecidos na respectiva lei especial ou com as normas aplicáveis à execução em geral.

6.17. Identificada a ausência de quaisquer das informações previstas no *caput* do Artigo 35-A alterado pela Lei 13.786/18, será concedido prazo de 30 (trinta) dias para aditamento do contrato e saneamento da omissão, findo o qual, essa omissão, se não sanada, caracterizará justa causa para rescisão contratual por parte do adquirente.

7. O prazo para adimplemento das obrigações pelo adquirente após a obtenção do auto de conclusão da obra pelo incorporador será de até 60 (sessenta) dias.

8. Não pesam ônus que recaiam sobre o imóvel, em especial quando o vinculem como garantia real de financiamento destinado à construção do empreendimento.



9. O termo final para execução do projeto deste empreendimento é até o dia 01/05/2021 para a 1ª Etapa do Empreendimento (Quadras 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10) e até o dia 01/05/2022 para a 2ª Etapa do Empreendimento (Quadras 11,12,13,14,15,16) e o prazo para protocolo do pedido de emissão do termo de vistoria da obra em quinze dias úteis após as datas de 01/05/2021 e 01/05/2022.

10. A entrega do imóvel em até 180 (cento e oitenta) dias corridos da data estipulada contratualmente como data prevista para conclusão do empreendimento, não dará causa à resolução do contrato por parte do adquirente nem ensejará o pagamento de qualquer penalidade pelo incorporador.

10.1. Se a entrega do imóvel ultrapassar o prazo estabelecido no *caput* do Artigo 43-A da Lei 13.786/18, desde que o adquirente adimplente não tenha dado causa ao atraso, poderá ser promovida por este a resolução do contrato, sem prejuízo da devolução da integralidade de todos os valores pagos e da multa estabelecida, em até 60 (sessenta) dias corridos contados da resolução, corrigidos nos termos do § 8º do art. 67-A da Lei 13.786/18.

10.2. Na hipótese de a entrega do imóvel estender-se por prazo superior àquele previsto no *caput* do Artigo 43-A da Lei 13.786/18, e não se tratar de resolução do contrato, será devida ao adquirente adimplente, por ocasião da entrega da unidade, indenização de 1% (um por cento) do valor efetivamente pago à incorporadora, para cada mês de atraso, *pro rata die*, corrigido monetariamente conforme índice estipulado em contrato.

10.3. A multa prevista no item 10.2, referente a mora no cumprimento da obrigação, em hipótese alguma poderá ser cumulada com a multa estabelecida no item 10.1, que trata da inexecução total da obrigação."

11. O presente Quadro Resumo é parte integrante do Contrato de Promessa de Venda e Compra do imóvel acima identificado, nos termos do Artigo 35-A da Lei 4.591/64, alterada pela lei 13.786/18.

São Luis do Curu/CE, 14 de maio de 2019.

VENDEDORA:

WB LOTEAMENTO DE IMOVEIS EIRELI

COMPRADOR (A)(ES):

CARLOS HENRIQUE ALVES SOARES

TESTEMUNHAS:

RG:

CPF:

RG:

CPF:





## CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA E OUTRAS AVENÇAS

CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL PARA ENTREGA FUTURA E OUTRAS AVENÇAS (ADIANTE DESIGNADO COMO "CONTRATO") QUE, ENTRE SI, FAZEM, DE UM LADO:

**PROMITENTE VENDEDORA: WB LOTEAMENTO DE IMOVEIS EIRELI**, pessoa jurídica de direito privado, com escritório de negócios na Avenida Pedro Cipriano, nº 451 A, bairro Centro, na cidade de São Luis do Curu, Estado do Ceará, inscrita no CNPJ (MF) sob o nº 12.501.464/0001-60, neste ato, representada por seu administrador e proprietário WILSON BARROSO LIMA FILHO, brasileiro, casado, empresário, portador da identidade nº 2000005034613, expedida pela SSP-CE, e inscrito no CPF/MF nº 777.451.403-15, doravante simplesmente denominada "**VENDEDORA**" e,

DE OUTRO LADO:

**PROMISSÁRIO(A)(S) COMPRADOR(A)(ES)**: A(s) pessoa(s) nomeada(s) e qualificada(s) no QUADRO RESUMO ("Anexo I"), doravante simplesmente denominado "**COMPRADOR**" que assinado pelas partes passa a integrar o presente Instrumento:

### 1 – DA TITULARIDADE

1.1 – A VENDEDORA é legítima proprietária do imóvel registrado perante o Cartório Luna Filho de 2º Ofício de Notas e Registro de Imóveis da Comarca de São Luis do Curu, matrícula 008, R-10/008, datada de 22/04/2019, situado na CE 163, na localidade de Timbaúba no Município de São Luis do Curu, Estado do Ceará, onde será implantado o LOTEAMENTO FAZENDA VILLA RICA, com área total de 254.272,878m² devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal sob o n.º 002/2016, datado de 13/04/2016.

### 2 – DO IMÓVEL OBJETO DO PRESENTE CONTRATO

2.1 – Pelo presente Contrato e na melhor forma de direito, a VENDEDORA se compromete a vender para entrega futura ao COMPRADOR, a(s) unidade(s) caracterizado(s) na Cláusula 4 do QUADRO RESUMO (adiante designado simplesmente como "unidade").

2.2 – Fica estabelecido que a venda do imóvel objeto do presente contrato será "*ad corpus*", sendo o imóvel, desta forma, um corpo certo e determinado, considerando uma variação de até 5% (cinco por cento), para mais ou para menos, da metragem do imóvel ora transacionado, nos termos do Código Civil Brasileiro.

2.3 – Em razão das características e especificações próprias do lote, deverá analisar e providenciar, às suas expensas, as sondagens do solo necessárias a elaboração do projeto de fundações, fossa séptica e sumidouro (em conformidade com as NBRs) e de escoamento de águas pluviais, tomando todas as demais medidas pertinentes, com vista a evitar prejuízos à edificação que implantará no lote e nos lotes vizinhos.

### 3 – DO PREÇO, ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E DA FORMA DE PAGAMENTO

3.1 – O preço total, certo e ajustado, aqui negociado, encontra-se descrito e caracterizado na Cláusula 5 do QUADRO RESUMO, e será reajustado à taxa de juros remuneratórios de 6 % ao ano,

a época da emissão do carnê anual, sendo o saldo devedor capitalizado anualmente, a partir da assinatura do contrato, onde o COMPRADOR confessa dever e se compromete a pagar todas as parcelas nas condições pactuadas, ficando ainda sob a responsabilidade do cliente o recebimento dos respectivos boletos no endereço indicado pela empresa no rodapé.

O pagamento de parcela sem que as anteriores estejam quitadas é possível se a VENDEDORA aceitar, porém em hipótese alguma quita a parcela em atraso ou anterior, ou interfere na contagem do tempo referente ao atraso para efeito de ação extra-judicial ou judicial, ou ainda para atender o disposto no item 3.4, e somente se concretizará o presente negócio jurídico com o pagamento integral do sinal e/ou princípio de pagamento. Os eventuais créditos que sejam lançados na conta bancária da VENDEDORA, sem prévia e expressa comunicação e sem uso dos boletos bancários por ela fornecidos, serão considerados pagamentos genéricos, não quitando parcela específica deste Contrato e nem servirão para purgar a mora.

3.3 – Qualquer liberalidade da VENDEDORA, de omissão na imediata cobrança das respectivas cominações contratuais por pagamento em atraso, ou concordância de eventual procedimento de amortização ou antecipação de parcelas, entre outros, não será considerada novação, renúncia ou mesmo alteração de qualquer cláusula deste Contrato, permanecendo todas íntegras e eficazes.

3.4 – Em caso de pagamento das prestações em atraso, o COMPRADOR, arcará com multa sobre o valor da prestação, no percentual de 5% (cinco por cento), bem como juros de 0,05% (cinco décimos por cento) ao dia, sem prejuízo de atualização do débito, nos termos da Lei Federal nº. 10.931/04, além das despesas com cobrança que por ventura sejam efetuadas. Em caso de a VENDEDORA vir a utilizar advogados para a cobrança, o COMPRADOR arcará com os honorários advocatícios de 10% (dez por cento) em fase administrativa e de 20% (vinte por cento) em fase judicial, independente de ônus de sucumbência e demais penalidades legais e contratuais.

3.5 – Os ora contratantes, no uso da liberdade contratual e da livre iniciativa, que lhes assegura o art. 1º. Inciso IV, art. 5º, inciso XXXVI, e o art. 174, todos da Constituição da República Federativa do Brasil, declaram e reconhecem como legais, legítimos e válidos, os valores, os critérios de correção, periodicidade dos reajustes e atualização das obrigações, ajustados para este contrato.

3.6 – O local, data, preço e condições de pagamento do presente contrato encontram-se expressos no quadro resumo que integra o presente instrumento, devidamente assinado pelas partes.

#### **4 - DA CESSÃO DOS RECEBÍVEIS E DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

4.1 – É garantido o direito a VENDEDORA de ceder a terceiros, no todo ou em parte, os direitos creditórios decorrentes deste instrumento e/ou da Escritura Pública de Compra e Venda com constituição de Alienação Fiduciária sobre imóvel em Garantia, se for o caso, independente de aviso ou concordância do COMPRADOR, substituindo todas as cláusulas e condições em favor do cessionário.

4.2 – Os créditos constituídos poderão ser securitizados, podendo também servir de lastro para a emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI) e Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), consoante disposto nas Leis 9.514/97 e 10.931/04.

4.3 - Visando permitir a cessão dos Créditos Imobiliários será facultado à VENDEDORA, independentemente de anuência do COMPRADOR, realizar a emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, para representação dos Créditos Imobiliários, nos termos da Lei Federal nº 10.931/05.

## 5 – DA POSSE

5.1 – O COMPRADOR, após a entrega do empreendimento, será imitido na posse direta da unidade objeto deste, exercendo-a em nome da VENDEDORA e a título precário, até que lhe seja outorgada a competente escritura definitiva de venda e compra, em cumprimento a este contrato.

5.1.1 – O COMPRADOR declara que recebe no ato da entrega do empreendimento o seu terreno devidamente demarcado, e deverá certificar-se sobre a correta posição dos marcos demarcatórios do lote, tendo em vista que eles estão expostos a várias situações (deslocamento por pneus veículos, bicicletas ou pedestres, chuvas, ventos e etc), as quais eventualmente poderão provocar seu deslocamento físico, ocorrências impossíveis de serem fiscalizadas, resultando na necessidade de conferência quando da utilização efetiva. Não cabendo à VENDEDORA qualquer ônus, com posterior diligência de pessoal especializado para remarcação, bem como serviços topográficos para recolocação de marcos originais do terreno ora referido neste instrumento.

5.1.2 – Declara o COMPRADOR estar ciente de que os marcos que limitam sua unidade pertencem ao Condomínio como um todo, não podendo serem retirados, mesmo para confecção de muros ou divisórias, devendo permanecer os referidos marcos no seu local de origem e de forma exibida para evitar marcações errôneas em unidade de tercelros.

5.1.3 – Caso venha a acontecer remoção dos marcos pelo COMPRADOR, a vendedora contratará topógrafo para nova demarcação e fixação dos marcos retirados, cabendo todas as despesas ao COMPRADOR.

5.1.4 – Na hipótese de construção de muro, este deverá ser construído no local em que se encontram os marcos. Todavia, antes do início da construção é necessário que se verifique se as medidas entre os marcos estão de acordo com as mencionadas neste instrumento e se o número da unidade confere com a respectiva indicação na planta do Condomínio, sob pena de responsabilização pessoal.

5.1.5 – A autorização para qualquer tipo de construção/edificação somente se dará mediante solicitação e autorização por escrito e após a entrega efetiva total ou parcial do empreendimento, desde que o tenham sido pagas no mínimo 24 (vinte e quatro) parcelas do financiamento.

5.1.6 – É vedada a construção de cerca de madeira.

5.1.7 – Fica desde já ciente o COMPRADOR que a calçada deverá ter a medida como consta no projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de São Luis do Curu, não podendo ser invadida e caso a empresa concessionária de energia solicitar recuo de 0,50cm a 1m deverá ser atendida para colocação de postes.

5.2 – No prazo em que a unidade não estiver quitada, o COMPRADOR deverá informar previamente à VENDEDORA, por escrito, e somente após autorização por escrito, podem proceder as modificações e/ou benfeitorias, mesmo as necessárias ou úteis, a serem executadas na unidade com suas respectivas aprovações pela Prefeitura Municipal de São Luis do Curu.

5.2.1 – Será considerada inexistente toda e qualquer benfeitoria e/ou edificação em desconformidade com este contrato ou com a lei.



5.2 – Também serão consideradas inexistentes quando feitas à revelia da VENDEDORA e/ou quando estiverem com prestações vencidas e não pagas, por ocasião da comunicação/informação da obra à VENDEDORA, mencionada no item 5.2 acima.

5.3 – Não havendo oposição pela VENDEDORA, as benfeitorias ou edificações poderão ser executadas, a exclusivo encargo do COMPRADOR, devendo respeitar as restrições legais da legislação vigente, bem como apresentar quitação com a Prefeitura Municipal e com o INSS e deverão ser objeto de averbação junto ao cartório de Registro de Imóveis competente.

5.4 – O Condomínio possui características residenciais e comerciais (lotes específicos) e devem ser respeitados os preceitos morais e de boa conduta, portanto, vedada a abertura de qualquer comércio em lotes especificamente residenciais.

5.5 – A VENDEDORA se compromete entregar, ao COMPRADOR, o imóvel objeto deste contrato, com a seguinte infraestrutura: 2(duas) portarias em alvenaria de 3m x 3m elevada e coberta de madeira e telha cerâmica, pavimentação em piçarra ou similar, rede de distribuição de água, rede de energia, mureta de 0,50cm de alvenaria e estacas de cimento e/ou estacas de cimento e arame no contorno do empreendimento, campo de futebol (medindo 25mx35m, com traves de ferro) pesque pague (utilizando a estrutura do açude existente), 2(dois) decks com churrasqueira (piso de pedra Cariri, coberta de cerâmica e madeira maçaranduba e/ou similar, 1(um) banheiro unissex, churrasqueira, deck integrado com espaço gourmet medindo 10mx4m), 03(três) piscinas adulto em alvenaria e/ou similar de 4mx5m completa, academia indoor com os seguintes aparelhos (2(duas) esteiras, 1(um) equipamento de peso completo e 1(um) equipamento para costas e peito), salão de jogos composto de 1(uma) mesa de pebolim, 1(uma) mesa de xadrez, 1(uma) mesa de carteador, brinquedoteca infantil contendo (tv lcd de 32 polegadas e dvd, home cinema com 6(seis)poltronas simples, e 1(um) projetor de vídeo, 1(um) splinter de 9.000 btus, playground de madeira e/ou similar com escorregador, balanço, escadinha e casinha, 20(vinte) baias pra cavalo em alvenaria, pousada com 04(quatro) quartos, cozinha, wifi e espaço relax. o termo final para execução do projeto deste empreendimento é até o dia 01/05/2021 para a 1ª Etapa do Empreendimento (Quadras 1,2,3,4,5,6,7,8,9 e 10) e até o dia 01/05/2022 para a 2ª Etapa do Empreendimento (Quadras 11,12,13,14,15 e 16) e o prazo para protocolo do pedido de emissão do termo de vistoria da obra em quinze dias úteis após as datas de 01/05/2021 e 01/05/2022.

5.6 – A entrega do imóvel em até 180 (cento e oitenta) dias corridos da data estipulada contratualmente como data prevista para conclusão do empreendimento, não dará causa à resolução do contrato por parte do adquirente nem ensejará o pagamento de qualquer penalidade pelo incorporador.

5.7 – A entrega da obra se dará no ato de comunicação ao cliente e/ou protocolo do pedido de emissão do termo de vistoria da obra.

5.8 – Quando da construção de sua residência o COMPRADOR deverá construir fossas sépticas e sumidouros próprios, correndo por sua responsabilidade todos os custos inerentes.

5.9 – A partir da entrega, a qual poderá ser antecipada, da infraestrutura: instalação de água, rede elétrica, pavimentação, mureta e portaria, será devido a taxa condominial, ou seja, rateio das despesas do condomínio.

## 6 – DOS TRIBUTOS E ENCARGOS SOBRE A(S) UNIDADE(S)

6.1 – A partir da data de assinatura do presente contrato, correrão por conta exclusiva do COMPRADOR todos os tributos e qualquer outro encargo, seja de que natureza for, das parcelas vincendas de um ou de outro, que incidam exclusivamente sobre aludida unidade autônoma, mesmo que os seus lançamentos ou avisos estejam em nome da VENDEDORA, ou de seus antecessores, obrigando-se a pagá-los na época própria e nas repartições competentes.

6.2 – Se eventualmente a VENDEDORA houver de pagar tributos, impostos, taxas ou outras despesas incidentes sobre a unidade, de responsabilidade do COMPRADOR, este deverá reembolsar-lhe os respectivos valores, devidamente atualizados monetariamente, acrescidos de taxa de administração na base de 10% (dez por cento) sobre o valor dispendido, no prazo máximo de 5 (cinco) dias da data do pagamento.

6.3 – A partir da data de assinatura do presente contrato, continuam sendo de responsabilidade do COMPRADOR as despesas e pagamentos como: a) impostos, taxas e contribuições fiscais, encargos ou despesas decorrentes de medidas e intimações dos poderes públicos, de qualquer natureza, que incidam ou venham a incidir exclusivamente sobre a unidade autônoma; b) imposto de transmissão; c) aforamentos e taxas e demais taxas ou impostos referentes ao imóvel bem como **manutenção e limpeza do imóvel adquirido**.

## **7 – DA OUTORGA DA ESCRITURA DEFINITIVA**

7.1 – Uma vez quitado integralmente o saldo do preço estipulado na Cláusula 3 do QUADRO RESUMO e depois de cumpridas e observadas pelo COMPRADOR todas as demais obrigações que lhe cabem por forma deste instrumento, a VENDEDORA outorgará a ele a competente Escritura Definitiva de Venda e Compra relativa a unidade, sendo que a assinatura do representante da VENDEDORA será obtida em seu escritório.

7.2 – O COMPRADOR, independente de qualquer solicitação por parte da VENDEDORA, deverá tomar todas as providências para o recebimento da Escritura Definitiva e registro no Cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo de até 03 (três) meses contados da quitação total do preço pactuado.

7.3 – Todas as despesas decorrentes da Escritura Definitiva, tais como certidões negativas, abertura de matrículas e desmembramento, custas e emolumentos com Tabelionato de Notas ou Cartório do Registro de Imóveis desta comarca, para a legalização e transferência em seu nome e, ainda, o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU e, eventualmente aforamentos que incidirem, correrão por conta do COMPRADOR.

7.4 – Para o recebimento da Minuta da Escritura, deverá o COMPRADOR comprovar a inexistência de débitos fiscais sobre a unidade compromissado, mediante a apresentação da competente certidão negativa de tributos, além de providenciar as certidões exigidas por lei, mesmo que em nome da PROPRIETÁRIA, se forem públicas, bem como comprovante de pagamento das parcelas, balões, chaves e quando existirem comissão de corretagem.

7.5 – Tão logo tenha sido assinada a escritura a favor do COMPRADOR, deverá este levar o traslado da escritura aos órgãos competentes a fim de serem transferidos os nomes dos tributos e impostos para a sua titularidade.

## **8 – DA INADIMPLÊNCIA E DA RESCISÃO**



8.1 – Verificado o inadimplemento do COMPRADOR:

8.1.1 – Pelo atraso no pagamento de comissão de corretagem integral, em até 15 (quinze) da data pactuada, independentemente de notificação.

8.1.2 – Pelo atraso no pagamento de 3 (três) ou mais parcelas e/ou balões e chaves quando existirem, consecutivas ou não, ou de quaisquer outros encargos contratuais expressamente pactuados neste instrumento, inclusive débito de IPTU, o COMPRADOR será notificado ou interpelado judicial ou extra-judicialmente (via correios com AR ou Cartório de Registro de Títulos e Documentos), para no prazo improrrogável de 15 (quinze) dias, contados de seu recebimento, purgar a mora, com base no Novo Código Civil Brasileiro, do Código de Processo Civil, do Decreto Lei n.º 745/69, e do Art. 32 da Lei Federal nº 6.766/79, sob pena de incorrer em mora e inadimplência absoluta, ensejando a rescisão imediata e automática do presente compromisso, sem prejuízo das demais cominações legais previstas (perdas e danos e lucros cessantes), ficando a VENDEDORA IMITIDA IMEDIATAMENTE na posse da unidade independente de interpelação judicial ou extra-judicial.

8.1.3 – Se o COMPRADOR, depois de rescindido o Contrato, continuar na posse dos bens, tal procedimento será considerado esbulho possessório e como tal ensejará medida possessória adequada para imediata desocupação. Fixando-se esta disposição como cláusula resolutiva expressa, na forma e para os fins do Art. 474 do Código Civil.

8.2 – Na hipótese da VENDEDORA, por si ou por procurador especial, ou por estabelecimento de crédito por ela indicado, quaisquer que venham a ser as circunstâncias, receber pagamento sem as penalidades acima previstas, tal fato, mesmo reiterado, não impedirá a VENDEDORA de corrigir a omissão, a qualquer tempo, cobrando do COMPRADOR as diferenças verificadas e não regularmente pagas. Se a VENDEDORA não exigir os pagamentos das diferenças será mera tolerância não induzindo liberalidade, novação, precedente, renúncia ou alteração do que neste instrumento se pactuou, permanecendo íntegras e exigíveis todas as cláusulas e condições deste Contrato.

8.3 – Fica, ainda, facultado à VENDEDORA a rescisão automática e antecipada do presente instrumento, nas seguintes hipóteses:

8.3.1 – Se o COMPRADOR, enquanto houver saldo devedor de qualquer natureza em favor da VENDEDORA, ceder, prometer ceder, ou por qualquer título, transferir a terceiros, parcial ou totalmente, os direitos e obrigações deste instrumento, sem a anuência expressa desta;

8.3.2 – Se o COMPRADOR constituir sobre a unidade ônus real, enquanto não quitada integralmente a sua dívida;

8.3.3 – Se contra o COMPRADOR for movido processo ou ação de qualquer natureza, ou decretadas medidas judiciais que, de algum modo, tenha efeito direto ou indireto sobre a unidade objeto deste Contrato, enquanto permanecer seu débito para com a VENDEDORA;

8.3.4 – Se o COMPRADOR tornar-se concordatário, falido ou insolvente nos termos civis;

8.3.5 – Se forem prestadas informações ou declarações falsas neste instrumento;

8.3.6 – Se ocorrer a distribuição de ação expropriatória;

8.3.7 – Se o COMPRADOR não viabilizar a formalização da Escritura Definitiva na forma estabelecida na cláusula 6 deste Contrato.

8.4 – A falta de boleto bancário ou aviso não exime o COMPRADOR de efetuar o pagamento de qualquer prestação deste Contrato, nem constitui justificativa para o seu atraso, ficando avisado que o COMPRADOR deverá dirigir-se ao escritório da VENDEDORA, para liquidação de suas prestações nos respectivos vencimentos. O COMPRADOR se obriga a manter seu cadastro, em

especial seu endereço, sempre atualizado junto a VENDEDORA se responsabilizando integralmente por quaisquer implicações futuras decorrentes de sua não localização.

8.5 – O COMPRADOR inadimplente poderá ter seu nome e/ou crédito imediatamente negativado junto aos órgãos de proteção ao crédito – em especial SPC e SERASA, bem como ter seu título protestado em cartório.

8.6 – Ocorrendo a rescisão por inadimplemento, fica a VENDEDORA assegurada no direito de se reintegrar na posse do lote prometido em venda, imediata e liminarmente, direta ou indireta, bem como de todas as benfeitorias e melhoramentos úteis e voluptuárias, ficando o VENDEDOR obrigado a devolver a VENDEDORA o lote inteiramente livre e desocupado de coisas e pessoas.

8.7 – Responderão pelo débito do COMPRADOR os respectivos direitos sobre a unidade habitacional porventura construída no lote prometido em venda e das respectivas acessões, melhoramentos e benfeitorias nele introduzidas e que a ele forem adicionadas ou construídas até então. Todavia, caso o valor de tais benfeitorias sejam superior ao débito do COMPRADOR, a VENDEDORA deverá indenizar as necessárias e/ou úteis pelo preço de custo de construção. Deve ser obrigatoriamente apresentado para que haja direito a indenização os documentos legais que atestem os valores despendidos.

8.8 – Não serão indenizadas as benfeitorias feitas sem expressa autorização dos órgãos públicos e em desconformidade com o contrato ou com a lei, nos termos do Art. 34, pu, da Lei 6.766/79.

## **9 – DA DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS**

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

No caso de devolução, o COMPRADOR receberá os valores pagos deduzidos das quantias pagas:

9.1. A integralidade da comissão de corretagem;

9.2. A pena convencional no percentual de 25% (vinte e cinco por cento) da quantia paga.

9.3. Para exigir a pena convencional, não é necessário que o incorporador alegue prejuízo.

9.4. Em função do período em que teve disponibilizada a unidade imobiliária, responde ainda o adquirente, em caso de resolução ou de distrato, sem prejuízo do disposto no item 9, 9.1, 9.2 e 9.3 pelos seguintes valores:

9.4.1. Quantias correspondentes aos impostos reais incidentes sobre o imóvel;

9.4.2. Cotas de condomínio e contribuições devidas a associações de moradores;

9.4.3. Valor correspondente à fruição do imóvel, equivalente à 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, pro rata die, ao mês;

9.4.4. Demais encargos incidentes sobre o imóvel e outras despesas previstas no contrato.



9.5. Os débitos do adquirente correspondentes às deduções de que trata no item 9.4 poderão ser pagos mediante compensação com a quantia a ser restituída.

9.6. Os descontos e as retenções de que trata o item 9, após o desfazimento do contrato, estão limitados aos valores efetivamente pagos pelo adquirente, salvo em relação às quantias relativas à fruição do imóvel.

9.7. Quando a incorporação estiver submetida ao regime do patrimônio de afetação, de que tratam os arts. 31-A a 31-F da Lei 13.786/18, o incorporador restituirá os valores pagos pelo adquirente, deduzidos os valores descritos no item 9 e atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após o habite-se ou documento equivalente expedido pelo órgão público municipal competente, admitindo-se, nessa hipótese, que a pena referida no item 9.2 será no percentual de 50% (cinquenta por cento) da quantia paga.

9.8. Caso a incorporação não esteja submetida ao regime do patrimônio de afetação de que trata a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, e após as deduções a que se referem os parágrafos anteriores, se houver remanescente a ser ressarcido ao adquirente, o pagamento será realizado em parcela única, após o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data do desfazimento do contrato.

9.9. Caso ocorra a revenda da unidade antes de transcorrido o prazo a que se referem os itens 9.7 e 9.8, o valor remanescente devido ao adquirente será pago em até 30 (trinta) dias da revenda.

9.10. O valor remanescente a ser pago ao adquirente nos termos do item 9.9 deve ser atualizado com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel.

9.11. Não incidirá a cláusula penal contratualmente prevista na hipótese de o adquirente que der causa ao desfazimento do contrato encontrar comprador substituto que o sub-rogue nos direitos e obrigações originalmente assumidos, desde que haja a devida anuência do incorporador e a aprovação dos cadastros e da capacidade financeira e econômica do comprador substituto.

9.12. Os contratos firmados em estandes de vendas e fora da sede do incorporador permitem ao adquirente o exercício do direito de arrependimento, durante o prazo improrrogável de 7 (sete) dias, com a devolução de todos os valores eventualmente antecipados, inclusive a comissão de corretagem.

9.13. Caberá ao adquirente demonstrar o exercício tempestivo do direito de arrependimento por meio de carta registrada, com aviso de recebimento, considerada a data da postagem como data inicial da contagem do prazo a que se refere o item 9.12.

9.14. Transcorrido o prazo de 7 (sete) dias a que se refere o item 9.12, sem que tenha sido exercido o direito de arrependimento, será observada a irretratabilidade do contrato de incorporação imobiliária, conforme disposto no § 2º do art. 32 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

9.15. Poderão as partes, em comum acordo, por meio de instrumento específico de distrato, definir condições diferenciadas das previstas na Lei 13.786/18.

9.16. Nas hipóteses de leilão de imóvel objeto de contrato de compra e venda com pagamento parcelado, com ou sem garantia real, de promessa de compra e venda ou de cessão e de compra e



venda com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia, realizado o leilão no contexto de execução judicial ou de procedimento extrajudicial de execução ou de resolução, a restituição far-se-á de acordo com os critérios estabelecidos na respectiva lei especial ou com as normas aplicáveis à execução em geral.

SECRETARIA DE ARACANAU  
32  
MUNICIPAL

9.17. Identificada a ausência de quaisquer das informações previstas no caput do Artigo 35-A alterado pela Lei 13.786/18, será concedido prazo de 30 (trinta) dias para aditamento do contrato e saneamento da omissão, findo o qual, essa omissão, se não sanada, caracterizará justa causa para rescisão contratual por parte do adquirente.

## 10 – DAS CONDIÇÕES ESPECIAIS

10.1 – O presente contrato somente terá validade após o pagamento integral da taxa de corretagem e sinal/arras.

10.2 – O COMPRADOR concorda expressamente que a VENDEDORA poderá a qualquer tempo exercer o direito de produzir imagens resultantes de fotografia e filmagem, gravação de som, com objetivo de divulgação e promoção, todavia respeitando a privacidade dos moradores.

10.3 – O COMPRADOR, autoriza expressamente a VENDEDORA a proceder quaisquer alterações que, por motivo de ordem técnica, se impuserem a unidade adquirida ou ao próprio Condomínio, desde que não afete suas dimensões e características, promovendo as alterações cabíveis no Registro de Imóveis, quando necessário, independente da interveniência do COMPRADOR, cuja anuência será exigida somente quando relacionada diretamente com a unidade adquirido.

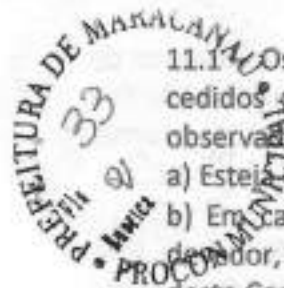
10.4 – O COMPRADOR, desde já, nomeia e constitui a VENDEDORA sua bastante procuradora para representá-lo sempre que necessário, perante Repartições Públicas, Autarquias, Cartórios de Notas, Cartórios de Registro de Imóveis, enfim, perante todos os órgãos competentes, para tratar de assuntos do Condomínio, podendo assinar requerimentos e tudo mais que se fizer necessário para o pleno e fiel cumprimento deste mandado, nomeia-a procuradora, também, para estabelecer sem ônus, servidões que se façam necessárias sobre a área do Condomínio. Em havendo mais de um COMPRADOR, nomeiam-se e se constituem procuradores um do outro, para receber citação inicial, confessar, reconhecer a procedência do pedido, transigir, desistir, renunciar, ao direito sobre que se funda a ação, receber e dar quitação, firmar compromisso, bem como todos os atos que se façam necessários para desenvolver o pleno relacionamento com a VENDEDORA.

10.5 – Em caso de haver mais de um COMPRADOR, estes serão solidariamente responsáveis por todas as obrigações assumidas em razão deste Contrato.

10.6 – São cobrados do COMPRADOR os valores: 1/10 do salário mínimo vigente por emissão de 2ª via de carnê, a tarifa cobrada pelo banco para emissão de 2ª via e atualização de boleto bancário, 1/10 do salário mínimo vigente por 2ª via de documentos diversos, 1/10 do salário mínimo vigente por cópia do contrato, 2/3 do salário mínimo vigente por cessão, 2/3 do salário mínimo vigente pela autorização de escritura e 2/3 do salário mínimo vigente por aditivo mediante solicitação por escrito.

## 11 – DA CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES E ADITIVO





11.1 Os direitos e obrigações pertinentes a este instrumento particular somente poderão ser cedidos ou transferidos pelo COMPRADOR a outrem se, prévia e concomitantemente, forem observados os seguintes pré-requisitos:

- a) Esteja o COMPRADOR rigorosamente em dia com todas as suas obrigações contratuais;
- b) Em caso de o novo adquirente ou cessionário se responsabilizar pelo pagamento do saldo devedor, então existente, este ficará sub-rogado, integralmente, em todas as demais estipulações deste Contrato, permanecendo o COMPRADOR solidariamente responsável pelo saldo devedor até a plena quitação do mesmo;
- c) O COMPRADOR pague à VENDEDORA e sua assessoria jurídica e despesas administrativas no valor estipulado no anexo de requerimentos no ato da solicitação;
- d) Compareça a VENDEDORA, expressamente, como anuente ou interveniente, no instrumento de cessão (revenda);
- e) Sejam apresentados à VENDEDORA as certidões negativas de ônus e alienações da unidade, negativa de tributos da Prefeitura Municipal de São Luís do Curu-CE;
- f) O cessionário apresente certidões dos distribuidores de feitos cíveis, criminais, falimentares, fiscais e dos Cartórios de Protesto, bem como do SPC (Serviço de Proteção do Crédito) ou SERASA, em que não constem quaisquer ações, ou interpelações propostas ou apontamento, que prejudique, a critério exclusivo da VENDEDORA, a cessão de direitos ou o recebimento das parcelas vincendas do preço de venda.

11.2 – Caso seja necessária alteração contratual por solicitação ou motivado pelo COMPRADOR será cobrando o valor estipulado neste contrato no ato da solicitação e deverão ser observadas as regras do item acima.

11.3 – Conforme o Art. 35 da Lei Federal nº 9514/97, é dispensada a comunicação do devedor para fins de utilização dos Arts. 3º, 8º e 18 da retro citada Lei.

## 12 – DA ACEITAÇÃO

12.1 – As partes ora contratantes - COMPRADOR e VENDEDORA - aceitam e concordam, formalmente, livre de coação, com todos os termos, cláusulas e condições deste Contrato, como CONDIÇÃO ESSENCIAL DO NEGÓCIO ORA PACTUADO, através de um contrato que representa UM ATO JURÍDICO PERFEITO E ACABADO, não podendo seu teor e a vontade das partes serem prejudicados ou alterados por atos e fatos posteriores, princípio este amparado pelo Art. 5º, inciso XXXVI, da Constituição da República Federativa do Brasil e se comprometem a cumpri-lo e respeitá-lo, integralmente, firmado em comum acordo com a vontade das partes.

12.2 – A validade do presente instrumento esta vinculada ao pagamento integral do valor correspondente a intermediação de vendas.

## 13 – DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE

13.1 – Por expressa convenção entre as partes, o Contrato ora firmado possui caráter irrevogável e irretratável, não podendo qualquer dos contratantes alegar o direito de arrependimento.

## 14 – DO REGIMENTO INTERNO – CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

14.1 – O Empreendimento Loteamento Fazenda Villa Rica possui seu Regimento Interno/Convenção de Condomínio devidamente registrado na incorporação junto ao Cartório Luna Filho de 2º de Registro de Imóveis de São Luís do Curu e deve ser seguido por todos os

proprietários de unidade, ficando os mesmos sujeitos as sanções cabíveis em caso de descumprimento.



## 15 – DO FORO

15.1 – As partes elegem o foro da Comarca de São Luis do Curu - CE, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões relativas a este contrato.

E, por assim estarem de acordo, firmam o presente instrumento em 02 (duas) vias, para um só efeito.

São Luis do Curu/CE, 14 de maio de 20 19.

  
\_\_\_\_\_  
VENDEDORA

\_\_\_\_\_  
COMPRADOR



## ← Informações do lançamento



### Pagamento de títulos

Valor

R\$ 276,31

Forma de pagamento

Conta corrente

Data

23/05/2022

Beneficiário

Wb Loteamento de  
Imoveis Eireli



Pagador

Carlos Henrique Alves  
Soares

CPF

898.617.523-15

Código de barras



10499360221292010004200000322966289910  
000027066

Juros, multas e descontos







↓ Baixar    🖨 Imprimir    💾 Salvar no OneDrive

📧 Mostrar email

23/01/2023 - BANCO DO BRASIL - 04:09:16  
287902879 0001

COMPROVANTE DE PAGAMENTO DE TÍTULOS

CLIENTE: CARLOS HENRIQUE A SOARES

AGENCIA: 2879-7

CONTA:

16.666-9

CAIXA ECONOMICA FEDERAL

104993602212920100042000003229662899100000027066

BENEFICIARIO:

WB LOTEAMENTO DE IMOVEIS EIRELI

NOME FANTASIA:

WB LOTEAMENTO DE IMOVEIS EIRELI

CNPJ: 12.501.464/0001-60

BENEFICIARIO FINAL:

WB LOTEAMENTO DE IMOVEIS EIRELI

CNPJ: 12.501.464/0001-60

PAGADOR:

CARLOS HENRIQUE ALVES SOARES

CPF: 898.617.523-13

|                    |            |
|--------------------|------------|
| NR. DOCUMENTO      | 52.301     |
| DATA DE VENCIMENTO | 20/05/2022 |
| DATA DO PAGAMENTO  | 23/05/2022 |
| VALOR DO DOCUMENTO | 270,66     |
| JUROS/MULTA        | 3,65       |
| VALOR COBRADO      | 276,31     |

NR.AUTENTICACAO 0.399.584.6B2.7B9.5F8

Central de Atendimento BB

4004 0001 Capitais e regiões metropolitanas

# RECIBO



Fortaleza, 30 de setembro de 2015

R\$ 200,00

Eu, Paulo Rafael Carvalho de Sá de CPF: 003.507.913-41 recebi de Carlos Henrique Alves Soares de CPF: 898.617.523-15, o valor de R\$ 250,00 (Duzentos Reais) referente a primeira parcela do sinal de R\$ 500,00 sobre a compra de um lote localizado em São Luiz do Curu no Loteamento Fazenda Villa Ricca.

A stylized, cursive signature of Paulo Rafael Carvalho de Sá.

Paulo Rafael Carvalho de Sá

CORRETOR

A stylized, cursive signature of Carlos Henrique Alves Soares.

Carlos Henrique Alves Soares

COMPRADOR