



**CONTRATO DE CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE LIMITADA DENOMINADA J A
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

JOÃO ALCEU DINIZ BATISTA, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, nascido em Orós, Ceará, em 15/10/1954, portador do documento de identidade nº 95002414747 SSPDS-CE e do CPF nº 194.635.883-53, residente e domiciliado nesta capital à Rua Jornalista César Magalhães, 655, apto. 1900, bairro Água Fria, CEP 60.810-140, e

MATHEUS FREIRE MAIA DINIZ, brasileiro, solteiro, maior, estudante, nascido em Fortaleza, Ceará, em 26/02/1995, portador do documento de identidade nº 2005009054342 SSP-CE e do CPF nº 052.269.933-23, residente e domiciliado nesta capital à Rua Jornalista César Magalhães, 655, apto. 1900, bairro Água Fria, CEP 60.810-140,

constituem uma sociedade limitada, mediante as seguintes cláusulas:

1ª A sociedade girará sob o nome empresarial **J A NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** e terá sede e domicílio na Rodovia BR-116, 9779, Messejana, Fortaleza, Ceará, CEP 60.842-395;

2ª O capital social será de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), dividido em 2.000.000 (dois milhões) de quotas no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional neste ato pelos sócios, da seguinte forma:

Sócios	Qtde.Quotas	Vr.Quotas em R\$	% Participação
JOÃO ALCEU DINIZ BATISTA	1.900.000	1.900.000,00	90,00
MATHEUS FREIRE MAIA DINIZ	100.000	100.000,00	10,00
TOTAL	2.000.000	2.000.000,00	100,00

3ª O objeto da sociedade será:

- Aluguel de imóveis próprios (CNAE 6810-2/02);
- Compra e venda de imóveis próprios (CNAE 6810-2/01);
- Incorporação de empreendimentos imobiliários (CNAE 4110-7/00);

4ª A sociedade iniciará suas atividades em 15/11/2013 e seu prazo de duração é indeterminado;

5ª As quotas são indivisíveis e não poderão ser cedidas ou transferidas a terceiros sem o consentimento do outro sócio, a quem fica assegurado, em igualdade de condições e preço direito de preferência para a sua aquisição se postas à venda, formalizando, se realizada a cessão delas, a alteração contratual pertinente;

6ª A responsabilidade de cada sócio é restrita ao valor de suas quotas, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social;

7ª A administração da sociedade caberá ao sócio João Alceu Diniz Batista, com os poderes e atribuições de praticar todos os atos e operações necessárias à consecução do objeto social e representar a sociedade ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, autorizado o uso do nome empresarial, vedado, no entanto, em atividades estranhas ao interesse social ou assumir obrigações seja em favor de qualquer dos quotistas ou de terceiros, bem como onerar ou alienar bens imóveis da sociedade, sem autorização do outro sócio;

8ª Ao término de cada exercício social, em 31 de dezembro, o administrador prestará contas justificadas de sua administração, procedendo à elaboração do inventário, do balanço patrimonial e do balanço de resultado econômico, cabendo aos sócios, na proporção de suas quotas, os lucros ou perdas apurados;

9ª Nos quatro meses seguintes ao término do exercício social, os sócios deliberarão sobre as contas e designarão administrador, quando for o caso;

10 A sociedade não tem filiais, mas poderá, a qualquer tempo, abrir ou fechar filial ou outra dependência, mediante alteração contratual assinada por todos os sócios;

Matheus (assinatura)



CONTINUAÇÃO DO CONTRATO DE CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE EM NOME DA J.A. NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

11 Os sócios poderão, de comum acordo, fixar uma retirada mensal a título de "pro labore" para o administrador, observadas as disposições regulamentares pertinentes;

12 Falecendo ou interditado qualquer sócio, a sociedade continuará suas atividades com os herdeiros, sucessores e o incapaz. Não sendo possível ou inexistindo interesse destes ou do(s) sócio(s) remanescente(s), o valor de seus haveres será apurado e liquidado com base na situação patrimonial da sociedade, à data da resolução, verificada em balanço especialmente levantado.

Parágrafo único - O mesmo procedimento será adotado em outros casos em que a sociedade se resolva em relação a seu sócio;

13 O Administrador declara, sob as penas da lei, de que não está impedido de exercer a administração da sociedade, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrar sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública, ou a propriedade;

14 Fica eleito o foro de Fortaleza, Ceará para o exercício e o cumprimento dos direitos e obrigações resultantes deste contrato.

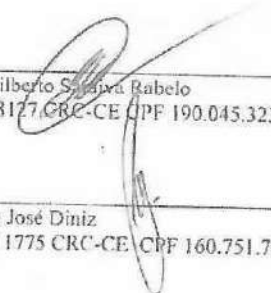
E por estarem assim justos e contratados assinam o presente instrumento em quatro vias.

Fortaleza, CE, 28 de outubro de 2013

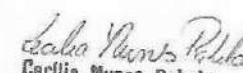

JOÃO ALCEU DINIZ BATISTA


MATHEUS FREIRE MAIA DINIZ

Testemunhas:


José Gilberto Sampaio Rabelo
Ident. 8127 CRC-CE CPF 190.045.323-15

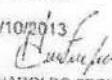
Ubaldo José Diniz
Ident. 11775 CRC-CE CPF 160.751.704-30


Cecília Nunes Rabelo
Advogada-OAB/CE: 24.961
CPF: 029.031.623-52



JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DO CEARÁ - SEDE
CERTIFICO O REGISTRO EM 08/11/2013
SOB Nº 23201579617
Protocolo: 13/132095-5 DE 31/10/2013

J.A. NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA


HAROLDO FERNANDES MOREIRA
SECRETARIO GERAL



INSTRUMENTO DE ALTERAÇÃO Nº 1 E CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL
DA SOCIEDADE LIMITADA DENOMINADA J A NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

JOÃO ALCEU DINIZ BATISTA, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, nascido em Orós, Ceará, em 15/10/1954, portador do documento de identidade nº 95002414747 SSPDS-CE e do CPF nº 194.635.843-53, residente e domiciliado nesta capital à Rua Jornalista César Magalhães, 655, apto. 1900, bairro Patrólio Ribeiro, CEP 60.810-140, e

MATHEUS FREIRE MAIA DINIZ, brasileiro, solteiro, maior, estudante, nascido em Fortaleza, Ceará, em 26/02/1995, portador do documento de identidade nº 2005009054342 SSP-CE e do CPF nº 052.269.933-23, residente e domiciliado nesta capital à Rua Jornalista César Magalhães, 655, apto. 1900, bairro Patrólio Ribeiro, CEP 60.810-140,

sócios da sociedade limitada J A NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede e domicílio na Rodovia BR-116, 9779, Mesajana, Fortaleza, Ceará, CEP 60.842-395, arquivamento dos atos constitutivos na Junta Comercial do Estado do Ceará sob NIRE nº 23201579617 em 08/11/2013, inscrição no CNPJ sob nº 19.224.639/0001-89, resolvem alterar e consolidar seu contrato social, mediante as seguintes cláusulas:

1ª O objeto da sociedade passa a ser:

- Aluguel de imóveis próprios (CNAE 6810-2/02);
- Compra e venda de imóveis próprios (CNAE 6810-2/01);
- Corretagem em aluguel de imóveis de terceiros (CNAE 6821-3/02);
- Corretagem na compra e venda de imóveis de terceiros (CNAE 6821-0/01);
- Incorporação de empreendimentos imobiliários (CNAE 4110-7/00);

2ª O sócio JOÃO ALCEU DINIZ BATISTA subscrive, em moeda corrente nacional, 540.300 (quinhentas e quarenta mil e trezentas) quotas do capital, no valor total de R\$ 540.300,00 (quinhentos e quarenta mil e trezentos reais), dando-se a integralização destas quotas neste ato pela transferência para a conta "Capital Social" de quantia de igual valor já contabilizada anteriormente na conta "Adiantamentos para Aumento de Capital".

3ª Em face da cláusula anterior, o capital social passa a ser de R\$ 2.540.300,00 (dois milhões quinhentos e quarenta mil e trezentos reais), dividido em 2.540.300 (dois milhões quinhentos e quarenta mil e trezentas) de quotas, no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, subscritas e já totalmente integralizadas em moeda corrente nacional pelos sócios, da seguinte forma:

Sócios	Qtde. Quotas	Wr. Quotas em R\$	% Participação
JOÃO ALCEU DINIZ BATISTA	2.440.300	2.440.300,00	96,06
MATHEUS FREIRE MAIA DINIZ	100.000	100.000,00	3,94
TOTAL	2.540.300	2.540.300,00	100,00

4ª As demais cláusulas do contrato social não modificadas por este instrumento continuam em pleno vigor, e o contrato social fica consolidado da seguinte forma:

CONTRATO SOCIAL DA SOCIEDADE LIMITADA DENOMINADA J A NEGÓCIOS
IMOBILIÁRIOS LTDA.

JOÃO ALCEU DINIZ BATISTA, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, nascido em Orós, Ceará, em 15/10/1954, portador do documento de identidade nº 95002414747 SSPDS-CE e do CPF nº 194.635.843-53, residente e domiciliado nesta capital à Rua Jornalista César Magalhães, 655, apto. 1900, bairro Patrólio Ribeiro, CEP 60.810-140, e

MATHEUS FREIRE MAIA DINIZ, brasileiro, solteiro, maior, estudante, nascido em Fortaleza, Ceará, em 26/02/1995, portador do documento de identidade nº 2005009054342 SSP-CE e do CPF nº 052.269.933-23, residente e domiciliado nesta capital à Rua Jornalista César Magalhães, 655, apto. 1900, bairro Patrólio Ribeiro, CEP 60.810-140,



Junta Comercial do Estado do Ceará
Certifico que este instrumento da empresa J A NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 19.224.639/0001-89, foi deferido e arquivado em 08/11/2013, em 15/02/2014, com a seguinte observação: arquivado sob o nº 0211000113023 e o código de segurança 0211000113023. Este registro é válido até 08/11/2021 por Lei nº 13.024/2014. Brasília, 08/11/2013. Registro - Registro Geral

CONTINUAÇÃO DO INSTRUMENTO DE ALTERAÇÃO Nº 1 E CONSOLIDAÇÃO DO
CONTRATO SOCIAL DA SOCIEDADE LIMITADA DENOMINADA J A NEGÓCIOS
IMOBILIÁRIOS LTDA.

sócios da sociedade limitada J A NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede e domicílio na Rodovia BR-116, 9779, Messejana, Fortaleza, Ceará, CEP 60.842-395, arquivamento dos atos constitutivos na Junta Comercial do Estado do Ceará sob NIRE nº 23201579617 em 08/11/2013, inscrição na CNPJ sob nº 19.224.639/0001-09, consolidam seu contrato social, mediante as seguintes cláusulas:

1ª A sociedade gira sob o nome empresarial J A NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA e tem sede e domicílio na Rodovia BR-116, 9779, Messejana, Fortaleza, Ceará, CEP 60.842-395.

2ª O capital social é de R\$ 2.540.100,00 (dois milhões quinhentos e quarenta mil e trezentos reais), dividido em 2.540.100 (dois milhões quinhentos e quarenta mil e trezentos) de quotas no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, subscritas e já totalmente integralizadas em moeda corrente nacional pelos sócios, da seguinte forma:

Sócio	Qtd. Quotas	Vr. Quotas em R\$	% Participação
JOÃO ALCEU DINIZ BATISTA	2.440.100	2.440.100,00	95,99
MATHEUS FREIRE MAIA DINIZ	100.000	100.000,00	3,94
TOTAL	2.540.100	2.540.100,00	100,00

3ª O objeto da sociedade é:

- Aluguel de imóveis próprios (CNAE 6810-2/01);
- Compra e venda de imóveis próprios (CNAE 6810-2/01);
- Corretagem em aluguel de imóveis de terceiros (CNAE 6821-8/02);
- Corretagem na compra e venda de imóveis de terceiros (CNAE 6821-8/01);
- Incorporação de empreendimentos imobiliários (CNAE 4110-7/00);

4ª A sociedade iniciou suas atividades em 15/11/2013 e seu prazo de duração é indeterminado.

5ª As quotas são indivisíveis e não poderão ser cedidas ou transferidas a terceiros sem o consentimento do outro sócio, a quem fica assegurado, em igualdade de condições e preço direito de preferência para a sua aquisição se postas à venda, formalizando, se realizada a cessão delas, a alteração contratual pertinente.

6ª A responsabilidade de cada sócio é restrita ao valor de suas quotas, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social.

7ª A administração da sociedade cabe ao sr. João Alceu Diniz Batista, com os poderes e atribuições de praticar todos os atos e operações necessárias à consecução do objeto social e representar a sociedade ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, autorizado a uso do nome empresarial, vedado, no entanto, em atividades estranhas ao interesse social ou assumir obrigações seja em favor de qualquer dos quotistas ou de terceiros, bem como onerar ou alienar bens imóveis da sociedade, sem autorização do outro sócio.

8ª Ao término de cada exercício social, em 31 de dezembro, o administrador prestará contas justificadas de sua administração, procedendo à elaboração do inventário, do balanço patrimonial e do balanço de resultado econômico, cabendo aos sócios, na proporção de suas quotas, os lucros ou perdas apurados.

9ª Nos quatro meses seguintes ao término do exercício social, os sócios deliberarão sobre as contas e designarão administrador, quando for o caso.

10ª A sociedade não tem filiais, mas poderá, a qualquer tempo, abrir ou fechar filial ou outra dependência, mediante alteração contratual assinada por todos os sócios.

11ª Os sócios poderão, de comum acordo, fixar uma remuneração mensal a título de "pro labore" para o administrador, observadas as disposições regulamentares pertinentes.



CONTINUAÇÃO DO INSTRUMENTO DE ALTERAÇÃO Nº 1 E CONSOLIDAÇÃO DO
CONTRATO SOCIAL DA SOCIEDADE LIMITADA DENOMINADA *L&S NEGÓCIOS*
IMOBILIÁRIOS LTDA.

12 Falecendo ou interditado qualquer sócio, a sociedade continuará suas atividades com os herdeiros, sucessores e o incapaz. Não sendo possível ou inexistindo interesse destes ou do(s) sócio(s) remanescente(s), o valor de seus haveres será apurado e liquidado com base na situação patrimonial da sociedade, a data da resolução, verificada em balanço especialmente levantado.

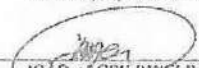
Parágrafo único - O mesmo procedimento será adotado em outros casos em que a sociedade se resolve em relação a seu sócio.

13 O Administrador declara, sob as penas da lei, de que não está impedido de exercer a administração da sociedade, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrar sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública, ou a propriedade.

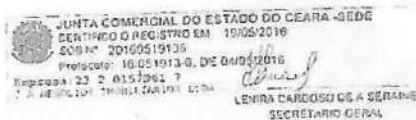
14 Fica eleito o foro de Fortaleza, Ceará para o exercício e o cumprimento dos direitos e obrigações resultantes deste contrato.

E por estarem assim justos e contratados assinam o presente instrumento em três vias

Fortaleza, CE, 15 de abril de 2016


JOÃO A. CEU DINIZ BATISTA

MATHEUS FREIRE MALA DINIZ



95



As orientações para instalar o Assinador Serpro e realizar a validação do documento digital estão disponíveis em:
<https://www.serpro.gov.br/assinador-digital>.

SERPRO / SENATRAN

2. D. S. Nery e J. A. S. Nery: *Formas e usos do verbo 'ser' em português brasileiro*. São Paulo: Paralela 15, 1999. 200 p. R\$ 12,00. ISBN 85-7061-000-0. (Coleção Paralela 15, 15).
3. D. S. Nery e J. A. S. Nery: *Formas e usos do verbo 'estar' em português brasileiro*. São Paulo: Paralela 15, 2000. 200 p. R\$ 12,00. ISBN 85-7061-001-7. (Coleção Paralela 15, 16).
4. D. S. Nery e J. A. S. Nery: *Formas e usos do verbo 'ir' em português brasileiro*. São Paulo: Paralela 15, 2001. 200 p. R\$ 12,00. ISBN 85-7061-002-4. (Coleção Paralela 15, 17).
5. D. S. Nery e J. A. S. Nery: *Formas e usos do verbo 'fazer' em português brasileiro*. São Paulo: Paralela 15, 2002. 200 p. R\$ 12,00. ISBN 85-7061-003-1. (Coleção Paralela 15, 18).
6. D. S. Nery e J. A. S. Nery: *Formas e usos do verbo 'vir' em português brasileiro*. São Paulo: Paralela 15, 2003. 200 p. R\$ 12,00. ISBN 85-7061-004-8. (Coleção Paralela 15, 19).
7. D. S. Nery e J. A. S. Nery: *Formas e usos do verbo 'haver' em português brasileiro*. São Paulo: Paralela 15, 2004. 200 p. R\$ 12,00. ISBN 85-7061-005-5. (Coleção Paralela 15, 20).
8. D. S. Nery e J. A. S. Nery: *Formas e usos do verbo 'poder' em português brasileiro*. São Paulo: Paralela 15, 2005. 200 p. R\$ 12,00. ISBN 85-7061-006-2. (Coleção Paralela 15, 21).
9. D. S. Nery e J. A. S. Nery: *Formas e usos do verbo 'dever' em português brasileiro*. São Paulo: Paralela 15, 2006. 200 p. R\$ 12,00. ISBN 85-7061-007-9. (Coleção Paralela 15, 22).
10. D. S. Nery e J. A. S. Nery: *Formas e usos do verbo 'saber' em português brasileiro*. São Paulo: Paralela 15, 2007. 200 p. R\$ 12,00. ISBN 85-7061-008-6. (Coleção Paralela 15, 23).
11. D. S. Nery e J. A. S. Nery: *Formas e usos do verbo 'querer' em português brasileiro*. São Paulo: Paralela 15, 2008. 200 p. R\$ 12,00. ISBN 85-7061-009-3. (Coleção Paralela 15, 24).
12. D. S. Nery e J. A. S. Nery: *Formas e usos do verbo 'poder' em português brasileiro*. São Paulo: Paralela 15, 2009. 200 p. R\$ 12,00. ISBN 85-7061-010-0. (Coleção Paralela 15, 25).
13. D. S. Nery e J. A. S. Nery: *Formas e usos do verbo 'dever' em português brasileiro*. São Paulo: Paralela 15, 2010. 200 p. R\$ 12,00. ISBN 85-7061-011-7. (Coleção Paralela 15, 26).
14. D. S. Nery e J. A. S. Nery: *Formas e usos do verbo 'saber' em português brasileiro*. São Paulo: Paralela 15, 2011. 200 p. R\$ 12,00. ISBN 85-7061-012-4. (Coleção Paralela 15, 27).
15. D. S. Nery e J. A. S. Nery: *Formas e usos do verbo 'querer' em português brasileiro*. São Paulo: Paralela 15, 2012. 200 p. R\$ 12,00. ISBN 85-7061-013-1. (Coleção Paralela 15, 28).
16. D. S. Nery e J. A. S. Nery: *Formas e usos do verbo 'poder' em português brasileiro*. São Paulo: Paralela 15, 2013. 200 p. R\$ 12,00. ISBN 85-7061-014-8. (Coleção Paralela 15, 29).
17. D. S. Nery e J. A. S. Nery: *Formas e usos do verbo 'dever' em português brasileiro*. São Paulo: Paralela 15, 2014. 200 p. R\$ 12,00. ISBN 85-7061-015-5. (Coleção Paralela 15, 30).
18. D. S. Nery e J. A. S. Nery: *Formas e usos do verbo 'saber' em português brasileiro*. São Paulo: Paralela 15, 2015. 200 p. R\$ 12,00. ISBN 85-7061-016-2. (Coleção Paralela 15, 31).
19. D. S. Nery e J. A. S. Nery: *Formas e usos do verbo 'querer' em português brasileiro*. São Paulo: Paralela 15, 2016. 200 p. R\$ 12,00. ISBN 85-7061-017-9. (Coleção Paralela 15, 32).
20. D. S. Nery e J. A. S. Nery: *Formas e usos do verbo 'poder' em português brasileiro*. São Paulo: Paralela 15, 2017. 200 p. R\$ 12,00. ISBN 85-7061-018-6. (Coleção Paralela 15, 33).
21. D. S. Nery e J. A. S. Nery: *Formas e usos do verbo 'dever' em português brasileiro*. São Paulo: Paralela 15, 2018. 200 p. R\$ 12,00. ISBN 85-7061-019-3. (Coleção Paralela 15, 34).
22. D. S. Nery e J. A. S. Nery: *Formas e usos do verbo 'saber' em português brasileiro*. São Paulo: Paralela 15, 2019. 200 p. R\$ 12,00. ISBN 85-7061-020-0. (Coleção Paralela 15, 35).
23. D. S. Nery e J. A. S. Nery: *Formas e usos do verbo 'querer' em português brasileiro*. São Paulo: Paralela 15, 2020. 200 p. R\$ 12,00. ISBN 85-7061-021-7. (Coleção Paralela 15, 36).
24. D. S. Nery e J. A. S. Nery: *Formas e usos do verbo 'poder' em português brasileiro*. São Paulo: Paralela 15, 2021. 200 p. R\$ 12,00. ISBN 85-7061-022-4. (Coleção Paralela 15, 37).
25. D. S. Nery e J. A. S. Nery: *Formas e usos do verbo 'dever' em português brasileiro*. São Paulo: Paralela 15, 2022. 200 p. R\$ 12,00. ISBN 85-7061-023-1. (Coleção Paralela 15, 38).

I<BRA015813744<924<<<<<<<<<<<<
5410156M2708252BRA<<<<<<<<<<<6
JOAO<<ALCEU<DINIZ<BATISTA<<<<<

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
MINISTÉRIO DA INFRAESTRUTURA
SECRETARIA NACIONAL DE TRÂNSITO

CARTEIRA NACIONAL DE HABILITAÇÃO / DRIVER LICENSE / PERMISO DE CONDUCCIÓN

2ª TITULAR E INTERESSADO: **MATHEUS FREIRE MAIA DINIZ** Data de Nascimento: **13/09/2003**

3ª DATA DE VIGÊNCIA E UF DE EMISSÃO: **26/02/2005 FORTALEZA, CE.**

4ª DATA DE EMISSÃO: **05/12/2023** 5ª DATA DE VALIDADE: **05/12/2028** 6ª CATEGORIA: **D**

4ª CATEGORIA DE VEÍCULOS E EQUIPAMENTOS: **20050000513425SP05 CE**

4ª UF: **CE** 5ª UF: **CE** 6ª UF: **CE**

052-269-935-23 05051739-23

7ª ENDEREÇO: **BRASILEIRO**

8ª ENDEREÇO: **JOÃO ALCEU DINIZ BATISTA**

9ª ENDEREÇO: **ARA CLAUDIA FREIRE MAIA**

10ª ENDEREÇO: **Matheus Freire Maia Diniz**

11ª ENDEREÇO: **7 ENDEREÇO DO PORTADOR**

VÁLIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

2722820899

9	10	11	12	9	10	11	12
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							
							

**CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA
QUADRA 42 - LOTE(S) 33 e 34**

LOTEAMENTO NOVO MARANGUAPE - CIDADE DE MARANGUAPE/CE

Pelo presente Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel Objeto de Loteamento, de um lado, como **PROMITENTE(S) VENDEDOR(A)(ES), J.A. NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n.º 19.224.639/0001-89, com sede na Rodovia BR 116, 9779, bairro Messejana, na cidade de Fortaleza, no Estado do Ceará, CEP. 60.842-395, neste ato representada por, **JOÃO ALCEU DINIZ BATISTA**, brasileiro, solteiro, comerciante, inscrito no CPF sob o n.º 194.635.883-53, doravante simplesmente denominado(a)(s) **VENDEDOR(A)(ES)**, e, do outro lado, como **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), LUIZ CLÁUDIO DA SILVA**, brasileiro, casado em regime de comunhão parcial de bens com **ZULENE MARIA FERNANDES**, comerciante, nascido(a), 02/07/1966, inscrito(a)(s) no CPF sob o n.º 385.977.803-04, portador(a)(es) da cédula de identidade n.º 138308987 SSP-CE, residente(s) e domiciliado(a)(s) na Rua Valdemar Paes, 920, bairro Bom Jardim, na cidade de Fortaleza, no Estado de CE, CEP. 60.545-055, doravante simplesmente denominado(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)**, têm, entre si, justo e contratado as seguintes cláusulas e condições que reciprocamente aceitam e outorgam para fiel e pontualmente cumprirem, por si, seus herdeiros e sucessores a qualquer título, a saber.

CLÁUSULA PRIMEIRA- DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO (LOTEAMENTO).

O(A)(s) **VENDEDOR(A)(ES)** é(são) senhor(a)(es) e legítimo(a)(s) possuidor(a)(s) do(s) imóvel(éis) respectivamente descrito(s), **onde está implantado o Loteamento denominado NOVO MARANGUAPE**, no município de Maranguape, no Estado do Ceará.

CLÁUSULA SEGUNDA- DO OBJETO DO PRESENTE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA.

O(A)(s) **VENDEDOR(A)(ES)** se compromete(m) a vender ao(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)**, que, por sua vez se compromete(m) a adquirir o(s) **LOTE(S) 33 e 34, da(s) QUADRA 42**, constante(s) do loteamento mencionado na Cláusula Primeira, venda esta feita "*ad-corpus*", sendo o(s) imóvel(éis), desta forma, um corpo certo e determinado, considerado pelo seu conjunto e não em atenção à área declarada, que assume caráter meramente enunciativo, contendo as características, divisas e confrontações a seguir:

LOTE Q42-L33 e 34, QUADRA 42, do LOTEAMENTO NOVO MARANGUAPE, com área total de 480,00m² e as medidas e os confinantes abaixo elencados:

 *Julio*



Frente: (SUL) 12,00m via local XVI;
Fundos: (NORTE) 12,00m com os lote 21 E 22;
Lado Direito: (OESTE) 40,00m com o lote 32;
Lado Esquerdo: (LESTE) 40,00m com o lote 35.

PARÁGRAFO PRIMEIRO. O(A)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** declara(m) conhecer a localização e topografia do(s) imóvel(éis) ora comercializado(s), aceitando expressamente as condições aqui previstas, declarando, ainda, estar(em) consciente(s) de que a área e as medidas do perímetro do(s) Lote(s) poderão sofrer alteração, à maior ou à menor, em até 5% (cinco por cento), sem que tal fato gere direito a qualquer ressarcimento ou indenização, vez que a presente venda é feita na condição *ad corpus*.

PARÁGRAFO SEGUNDO. O prazo da entrega da infraestrutura do empreendimento será de 06 (seis) meses, contados do lançamento mercadológico, podendo ser dilatado em hipóteses de caso fortuito ou força maior, que verifica-se no fato necessário, cujos efeitos não era possível evitar ou impedir, conforme dispõe o artigo 393, do Código Civil, dentre os quais destacam-se:

- a) greves gerais ou parciais de órgãos ou autarquias federais, estaduais ou municipais e, ainda, da indústria da construção civil que comprovadamente afete(m) o andamento dos serviços e/ou obras, bem como dificuldades comprovadas na contratação de mão-de-obra;
- b) estado de guerra ou de perturbação da ordem pública;
- c) demora de órgãos da administração pública ou de seus concessionários na aprovação de projetos, expedição de alvarás ou fornecimento de serviços;
- d) chuvas intensas que impeçam a execução dos trabalhos nos prazos convencionados;
- e) incêndios, explosões ou sinistros fortuitos que impeçam o trabalho ou venham a paralisar temporariamente as obras;
- f) paralisação total ou parcial de transportes públicos;
- g) terremotos e outros motivos causados por desígnios da natureza, que impossibilitem a execução da obra em determinados dias;
- h) ocorrência de planos econômicos ou outras medidas dos Poderes Públicos que desestremem o equilíbrio contratual deste negócio;
- i) decisões judiciais ou administrativas que determinem a paralisação das obras de infraestrutura ou sejam impeditivas de sua execução na forma programada, que não tenham sido causadas pela VENDEDORA;
- j) alterações supervenientes na legislação federal, estadual ou municipal supervenientes a esta data ou a falta de regulamentação destas que comprovadamente causem embaraços ou impeçam a execução das obras no prazo programado.

PARÁGRAFO TERCEIRO. Ocorrendo motivo de força maior ou caso fortuito, o prazo para entrega será dilatado na mesma proporção da duração do entrave, sendo acrescido de mais 30 (trinta) dias úteis.

PARÁGRAFO QUARTO. A responsabilidade do(a)(s) **VENDEDOR(A)(ES)** para com o(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** está limitada à execução das obras de infraestrutura que permitam às concessionárias de serviços públicos a conexão das novas redes e equipamentos gerais, independentemente do momento em que estas venham a ocorrer ou à formalização do seu recebimento pelas mesmas, com vista à realização dos respectivos serviços, **cabendo ao(à)(s) COMPRADOR(A)(ES) solicitar(em), a suas expensas, as ligações dos serviços públicos (água e luz e qualquer outro) em relação ao(s) lote(s).**

PARÁGRAFO QUINTO. As unidades imobiliárias autônomas (lotes) do supracitado Loteamento terão suas respectivas construções erigidas pelo(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)**, com recursos próprios, sendo objeto deste contrato apenas o terreno, sem qualquer edificação, ficando ainda registrado que o(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** está(ão) ciente(s) de que a efetivação da ligação individual da energia elétrica no(s) lote(s) comercializado(s) fica à critério da concessionária de serviço público.

PARÁGRAFO SEXTO. O(A)(s) **VENDEDOR(A)(ES)** não se responsabiliza(m) pela efetiva ligação e regularidade no fornecimento de água e energia elétrica, cabendo às respectivas concessionárias fornecedoras do serviço tal obrigação.

PARÁGRAFO SÉTIMO. O(A)(s) **COMPRADO(A)(ES)** declara(m) ter ciência e concordar, sem restrições de qualquer natureza:

- a) em respeitar as restrições urbanísticas estabelecidas pelo município e/ou pelo Regulamento do Loteamento, sob pena de arcar com as multas previstas, sem prejuízo de demais cominações decorrentes do descumprimento de obrigações previstas neste contrato;
- b) que, em razão da conformação, das características e especificações próprias do(s) Lote(s), deverá analisar e providenciar, às próprias expensas, as sondagens do solo necessárias à elaboração do projeto de fundações e de escoamento de águas pluviais, tomando todas as demais medidas pertinentes, com vista a evitar prejuízos à edificação que implantará no(s) Lote(s) e aos lotes vizinhos;
- c) ficará sob sua inteira responsabilidade a construção de fossa séptica, com filtro anaeróbico e sumidoro, em conformidade com as normas emanadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (NBRs 7.229/93 e 13.969/97), sendo também de sua inteira responsabilidade a manutenção de referido equipamento, **uma vez que o loteamento não será servido por rede coletora de esgoto.**

mo


CLÁUSULA TERCEIRA- DO PREÇO, PRAZO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO.

O(s) lote(s) a que se refere(m) a Cláusula Segunda é(são) prometido(s) à venda pelo preço de **R\$ 95.760,00 (NOVENTA E CINCO MIL, SETECENTOS E SESSENTA REAIS)**, valor este que o(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** confessa(m) dever e compromete(m)-se a pagar ao(a)(s) **VENDEDOR(A)(ES)** em **120 parcelas no valor de R\$ 798,00 (SETECENTOS E NOVENTA E OITO REAIS)** cada uma, reajustáveis anualmente com base no IGP-M da Fundação Getúlio Vargas, incidindo também juros remuneratórios de 6% (seis por cento) ao ano, tendo a primeira prestação vencimento no dia 30/09/2017 e as demais para o mesmo dia dos meses subsequentes.

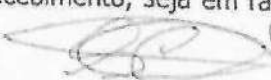
PARÁGRAFO PRIMEIRO. O preço constante no *caput* dessa cláusula representa o valor real -atual- do(s) imóvel(éis) comercializado(s), sendo certo que os encargos e atualização monetária incidentes sobre as prestações previstas neste instrumento e sobre o saldo devedor do preço do(s) lote(s) são pós-fixados e, em decorrência, **não estão sujeitos à desindexação ou deflação a qualquer título.**

PARÁGRAFO SEGUNDO. Na hipótese de o índice escolhido no *caput* da Cláusula Terceira vir a ser extinto, deixar de ser publicado ou sofrer algum impedimento, aplicar-se-á automaticamente o INPC (Índice Nacional de Preços ao Consumidor), aferido pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística e, na ausência deste, utilizar-se-á o IPC (Índice de Preços ao Consumidor), da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da USP, ou, ainda, o IGP (Índice Geral de Preços), publicado pela Fundação Getúlio Vargas. Caso venha a ocorrer qualquer das hipóteses previstas de extinção, não publicação ou impedimento, continuará a fluir a atualização das parcelas do preço com base na variação acumulada de qualquer outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletir a inflação do período.

PARÁGRAFO TERCEIRO. Cada vez que ocorrer atraso na publicação do índice adotado, o(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** pagará(ão) atualização monetária idêntica ao do último mês publicado e, tão logo seja conhecido o daquele período, serão acertadas as diferenças eventualmente existentes, sendo certo que as partes reconhecem que a atualização monetária prevista neste contrato não caracteriza qualquer pena ou remuneração, mas significa apenas o reestabelecimento do poder de compra da moeda diante dos efeitos da inflação, tendo em vista preservar o equilíbrio econômico-financeiro deste contrato.

PARÁGRAFO QUARTO. As prestações previstas no *caput* desta cláusula e parágrafos respectivos serão pagas através de carnês e/ou boletos bancários emitidos em favor do(a)(s) **VENDEDOR(A)(ES)**, por meio do sistema bancário, lotéricas e similares, ou na sede desta, situada na Rod. BR 116, 9779, bairro Messejana, na cidade de Fortaleza, no Estado do Ceará.

PARÁGRAFO QUINTO. A quitação de todo e qualquer pagamento será dada sob a ressalva de eventual constatação e cobrança posterior de qualquer diferença apurada pelo(a)(s) **VENDEDOR(A)(ES)**, seja por mero lapso no recebimento, seja em razão

 Mito

de reajustamento ou decorrente de encargos e demais obrigações estabelecidas neste contrato, diferenças estas que constituem obrigações unas e indivisíveis das prestações do preço ajustado, e, portanto, líquidas e certas.

PARÁGRAFO SEXTO. Qualquer pagamento efetuado de forma divergente da estipulada no parágrafo quarto desta cláusula será desconsiderado para quaisquer fins ou efeitos de direito, bem como considerar-se-ão não realizados os pagamentos efetuados através de cheques não compensados.

PARÁGRAFO SÉTIMO. O não recebimento do boleto bancário e/ou carnês respectivos **NÃO** exime o(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** de efetuar(em) o pagamento de qualquer prestação deste contrato na data aprazada, ficando este(a)(s) avisado(a)(s) de que, caso não receba(m) o boleto e/ou carnê em comento com antecedência mínima de até 05 (cinco) dias úteis antes do vencimento da obrigação, deverá(ão) requerer(em), junto ao(à)(s) **VENDEDOR(A)(ES)**, no horário comercial, a emissão da 2ª via do referido boleto e/ou carnê, sob pena de arcar(em) com os encargos previstos na Cláusula Quarta.

PARÁGRAFO OITAVO. Na hipótese do(a)(s) **VENDEDOR(A)(ES)**, por si ou através de estabelecimento bancário, lotéricas e similares, quaisquer que venham a ser as circunstâncias, receber(em) pagamento sem as penalidades previstas nesse contrato, tal fato, mesmo que reiterado, não impedirá o(a)(s) **VENDEDOR(A)(ES)** de corrigir(em) a omissão, a qualquer tempo, cobrando do(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** as diferenças verificadas e não adimplidas, ficando ainda convencionado que se o(a)(s) **VENDEDOR(A)(ES)** não exigir(em) os pagamentos das diferenças em comento será mera tolerância, não induzindo novação, precedente, renúncia ou alteração do que neste instrumento se pactuou, permanecendo íntegras e exigíveis todas as cláusulas e condições deste contrato.

PARÁGRAFO NONO. Fica facultado ao(à)(s) **VENDEDOR(A)(ES)** aceitar(em) proposta do(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** de antecipação total ou parcial das parcelas do saldo devedor atualizado monetariamente, ficando convencionado que a antecipação do pagamento das parcelas não ensejará a concessão de qualquer tipo de desconto, índice de deflação ou redutor, tendo em vista a eventual securitização dos créditos decorrentes deste contrato e, portanto, o pagamento do preço, na forma e condições ora pactuadas, ser condição essencial para o equilíbrio econômico-financeiro deste instrumento.

PARÁGRAFO DÉCIMO. O(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** fica(m) terminantemente proibido(a)(s) de efetuar(em) o pagamento de parcela posterior quando existirem prestações vencidas anteriormente em aberto.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMEIRO. O(A)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** tem(êm) pleno conhecimento e concorda(m) expressamente que o saldo devedor, durante toda a vigência deste contrato, será composto de:

a) prestações vincendas e parcelas vencidas não quitadas;

Assinatura

- b) atualização monetária dessas mesmas parcelas, reajustadas de acordo com a variação anual do IGP-M (índice geral de preços de mercado), publicado pela Fundação Getúlio Vargas, cuja aplicação dar-se-á a cada período de 12 (doze) meses;
- c) juros remuneratórios no percentual de 6% (seis por cento) ao ano;
- d) diferenças encontradas mensalmente, entre o valor nominal pago e o valor devido, corrigido ou atualizado de cada uma das parcelas, bem como correções e revisões dessas diferenças, entre as datas de seu vencimento e as datas dos pagamentos;
- e) encargos contratuais, fiscais e legais não satisfeitos, como por exemplo: IPTU, juros de mora de 6% a.m., multa de 2%, honorários advocatícios de 10% (dez por cento) na hipótese de atuação de advogado em composição extrajudicial e 20% (vinte por cento), em caso de procedimento judicial.

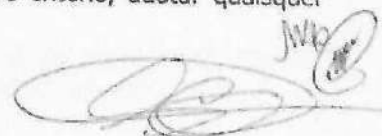
CLÁUSULA QUARTA - DO INADIMPLEMENTO, DA MORA E DA RESCISÃO.

O atraso no pagamento de quaisquer das prestações do saldo do preço sujeitará o(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** à correção monetária e/ou atualização da parcela em atraso; ao pagamento de juros de mora de 0,2% ao dia e multa convencional de 2% (dois por cento) sobre o valor da dívida vencida e não paga (principal/correção/juros), além do ressarcimento das despesas com cobrança porventura efetuadas, tais como emolumentos devidos em caso de notificação extrajudicial, custas processuais e honorários advocatícios na base de 10% (dez por cento), na hipótese de atuação de advogado em composição extrajudicial, e 20% (vinte por cento), quando houver a propositura de qualquer tipo de demanda judicial.

PARÁGRAFO PRIMEIRO. Verificado o inadimplemento do(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)**, este(a)(s) poderá(ão) ter seu nome e/ou crédito imediatamente negativado junto aos órgãos de proteção ao crédito - em especial o SPC - Serviço de Proteção ao Crédito.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Quando a inadimplência remontar a 02(duas) ou mais parcelas, consecutivas ou não, ou, de igual modo, a qualquer outro encargo contratual expressamente pactuado neste instrumento, especialmente débito de IPTU, o(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** será(ão) notificado(s) extrajudicialmente (via Correios, mediante carta com aviso de recebimento - AR e/ou Cartório de Registro de Títulos e /Documentos), para, no prazo improrrogável de 30 (trinta) dias corridos, contados de seu recebimento, pagar(em) a dívida vencida, apurada de conformidade com o *caput* desta cláusula, purgando a mora, sob pena de incorrer(em) em inadimplência absoluta, podendo dar ensejo à rescisão imediata e automática do presente compromisso, sem prejuízo das demais cominações legais previstas (perdas e danos e lucros cessantes).

PARÁGRAFO TERCEIRO. No caso de restar configurada a inadimplência absoluta, o(a)(s) **VENDEDOR(A)(ES)** poderá(ão), a seu exclusivo critério, adotar quaisquer das seguintes providências:



- a) considerar RESCINDIDO de pleno direito o presente contrato, não obstante o seu caráter de irrevogabilidade e irretratabilidade, independentemente de qualquer outra formalidade jurídica, com base no artigo 32, da Lei nº 6.766/79;
- b) receber pura e simplesmente as quantias devidas, acrescidas ou não dos encargos contratuais (correção ou atualização monetária, juros e multa) respectivamente, custas processuais, emolumentos e honorários advocatícios. Se for recebido apenas o valor principal, sem reajuste monetário, juros e demais acréscimos contratuais, o(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** continuará(ão) em mora, para todos os efeitos legais e contratuais, não servindo como pretexto para 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, custas processuais e honorários advocatícios, podendo, se lhe convier, ingressar com o processo de execução, nos termos da legislação em vigor.

PARÁGRAFO QUARTO. Optando o(a)(s) **VENDEDOR(A)(ES)** pela rescisão deste instrumento, por ter restado configurado o inadimplemento absoluto do(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)**, serão tomadas as seguintes providências:

- a) deduzir-se-ão das prestações pagas pelo(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** o percentual de 50% (cinquenta por cento), à título de ressarcimento da **VENDEDORA** pelas despesas com publicidade, encargos fiscais e tributários, vantagens de fruição e uso eventualmente auferidas pelo(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)**;
- b) abatidos os valores constantes na alínea "a", será feita a devolução ao(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** dos 50%(cinquenta por cento) remanescentes do saldo, ficando pactuado, desde já, que essa devolução será feita na forma acordada entre as partes.

PARÁGRAFO QUINTO. Em caso de rescisão deste contrato, motivada pelo(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)**, fica assegurado, desde já, ao(a)(s) **VENDEDOR(A)(ES)**, o direito de se reintegrar, liminarmente e imediatamente, na posse do(s) lote(s) objeto deste contrato, com suas benfeitorias e melhoramentos, independentemente de qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, de modo que, se o(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)**, depois de rescindido o contrato, continuar(em) na posse do(s) imóvel(éis), tal procedimento será considerado esbulho possessório e como tal ensejará medida possessória adequada para imediata desocupação.

PARÁGRAFO SEXTO. Sendo o presente contrato rescindido por causa de inadimplência absoluta do(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** e caso se torne necessário o ajuizamento de demanda judicial para a retomada do(s) imóvel(éis), todas as despesas processuais e honorários advocatícios no percentual de 20% (vinte por cento) correrão por conta do(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)**.

PARÁGRAFO SÉTIMO. Quando a rescisão do contrato se der por vontade do(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** ou for causada por este(a)(s), independentemente de haver

 M. L. P.

ou não inadimplência por parte do(a)(s) mesmo(a)(s), também serão aplicáveis ao caso a Cláusula Quarta e seus respectivos parágrafos, para fins de devolução de valores.

PARÁGRAFO OITAVO. O presente contrato é um título executivo extrajudicial, nos termos do disposto no inciso II, do artigo 585, do Código de Processo Civil. Assim, as parcelas do preço inadimplidas poderão ser protestadas e cobradas por meio de processo de execução.

CLÁUSULA QUINTA. DAS OUTRAS HIPÓTESES DE RESCISÃO.

O presente poderá ainda ser rescindido nos seguintes casos:

- a) Se houver o inadimplemento de qualquer uma das cláusulas assumidas pelo(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)**, em especial quanto ao pagamento do IPTU referente ao imóvel comercializado;
- b) Se o(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)**, enquanto houver saldo em favor do(a)(s) **VENDEDOR(A)(ES)** (parcelas vincendas e/ou parcelas vencidas não pagas e/ou correções monetárias), ceder, prometer ceder, ou de qualquer forma transmitir a terceiros, parcial ou totalmente, ou direitos e obrigações decorrentes deste contrato, sem o prévio e expresso consentimento do(a)(s) **VENDEDOR(A)(ES)**.
- c) Se o(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** pretender(em) constituir e/ou constituir(em) sobre o(s) imóvel(éis) e/ou direitos aquisitivos objeto deste contrato, ônus reais ou pessoais, enquanto não quitada integralmente a sua dívida.
- d) Se contra o(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** for(em) movido(s) processo(s) ou ação(ões) de qualquer natureza, ou decretada medidas judiciais que, de algum modo, tenham efeito direto ou indireto sobre o imóvel objeto deste contrato.
- e) Se o(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** tornar(em)-se insolvente(s) nos termos das leis civis.

CLÁUSULA SEXTA. DA POSSE DO(S) IMÓVEL(ÉIS) OBJETO DO PRESENTE CONTRATO.

O(A)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** será(ão) imitido(a)(s) na posse precária do(s) lote(s) quando da assinatura deste contrato, exercendo-a, a título precário, em nome do(a)(s) **VENDEDOR(A)(ES)** até a efetiva quitação do preço do(s) lote(s).

PARÁGRAFO PRIMEIRO. O(A)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** só poderá(ão) construir no(s) lote(s) comercializado(s) após a observação concomitante das seguintes condições:



- a) efetiva entrega das respectivas obras de infraestrutura (conforme Cláusula Segunda, Parágrafo Segundo);
- b) a integral quitação das 24(vinte e quatro) primeiras parcelas previstas no contrato; e
- c) mediante autorização escrita do(a)(s) **VENDEDOR(A)(ES)** na forma prevista no parágrafo seguinte.

PARÁGRAFO SEGUNDO. O(A)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** deverá(ão) requerer previamente e por escrito, ao(à)(s) **VENDEDOR(A)(ES)**, autorização para construção de edificações e/ou benfeitorias a serem efetuadas no(s) imóvel(éis) objeto deste instrumento, de modo que serão consideradas inexistentes todas e quaisquer benfeitorias e/ou edificação que:

- a) forem feitas à revelia do(a)(s) **VENDEDOR(A)(ES)**, ou fora do prazo estipulado no parágrafo primeiro desta cláusula;
- b) forem erigidas quando o(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** estiver(em) inadimplente(s) com as suas obrigações perante o(a)(s) **VENDEDOR(A)(ES)**.

PARÁGRAFO TERCEIRO. A eventual autorização para erigir construções concedida pelo(a)(s) **VENDEDOR(A)(ES)** não exime o(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** de requer(em) e obter(em) as devidas permissões e/ou aprovações perante as autoridades competentes.

PARÁGRAFO QUARTA. O(A)(s) **COMPRADOR(A)(ES)**, desde o recebimento do(s) Lote(s) até a outorga da respectiva escritura pública de compra e venda, deverá(ão) adotar todas as medidas necessárias para a correta conservação do(s) referido(s) Lote(s), respondendo diretamente por qualquer dano causado ao(s) Lote(s), à construção eventualmente nele realizada ou, ainda, às áreas públicas e privadas do Loteamento, sem prejuízo da responsabilidade civil decorrente, prevista em lei.

CLÁUSULA SÉTIMA. DOS TRIBUTOS, IMPOSTOS, TAXAS E DEMAIS DESPESAS.

A partir da data do recebimento do(s) respectivo(s) lote(s), correrão exclusivamente por conta do(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)**, todos os tributos, impostos ou taxas incidentes sobre o(s) imóvel(éis) objeto deste contrato, mesmo que os seus lançamentos ou avisos estejam em nome do(a)(s) **VENDEDOR(A)(ES)** ou terceiros, obrigando-se o(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** a pagá-los na época própria junto as repartições competentes.

PARÁGRAFO PRIMEIRO. Tão logo recebam a posse precária do(s) lote(s) comercializado(s), o(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** deverá(ão) providenciar a inscrição do(s) lote(s) objeto deste contrato no cadastro imobiliário da Prefeitura do

PARÁGRAFO PRIMEIRO. O(A)(S) **COMPRADOR(A)(ES)** responde(m) por todo e qualquer acidente de que natureza for, que ocorrer a pessoas, animais ou bens, por negligência sua e/ou de terceiros contratados, deixando poços abertos, alicerces sem proteção e obras inacabadas, bem como pelos prejuízos que causar(em) ou vier(em) a causar a terceiros, por se localizar(em) em lugar ou terreno diverso do que adquiriu(ram).

PARÁGRAFO SEGUNDO. É de inteira responsabilidade do(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** obter(em) da Prefeitura do município sede deste empreendimento, CREA/CE, SEMACE e de onde mais se fizer necessário, as devidas aprovações e licenças administrativas necessárias para erigir a construção que lhe(s) aprovar, bem como averbar a área construída.

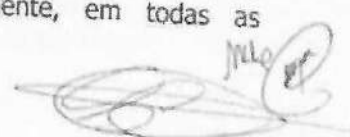
PARÁGRAFO TERCEIRO. As construções que o(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)**, ou titular(es) de direitos a qualquer título do lote de terreno integrante do loteamento sob referência, desejar(em) erigir, além de obedecerem as determinações legais da municipalidade, bem como outros dispositivos Estaduais e/ou Federais, ficarão adstritas à observância das normas para edificação, uso e ocupação do solo adiante consignadas e estabelecidas:

- a) Quaisquer benfeitorias feitas fora dos limites do(s) imóvel(éis) aqui negociado(s) serão removidas, sendo certo que, as despesas daí decorrentes ficarão a cargo e responsabilidade do(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)**;
- b) Enquanto não edificar(em), o(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** deverá(ão) providenciar a limpeza de seu(s) lote(s), pelo menos uma vez a cada ano;
- c) Não será permitida a ocupação de lote(s) vizinho(s) para fins de canteiros de obras, depósito de materiais ou quaisquer outras finalidades sem prévia autorização, por escrito, do proprietário/possuidor do(s) lote(s) que se pretende ocupar.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA CESSÃO E TRANSFERÊNCIA.

Os direitos e obrigações oriundos deste contrato somente poderão ser cedidos ou transferidos pelo(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** a outrem se, prévia e concomitantemente, forem observadas as seguintes alíneas:

- a) esteja(m) o(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** rigorosamente em dia com todas as suas obrigações contratuais, inclusive no que se refere aos pagamentos das parcelas, IPTU e demais taxas ou tarifas públicas ou particulares que sejam de responsabilidade do(a)(s) mesmo(a)(s);
- b) se o(a)(s) **CESSIONÁRIO(A)(S)** responsabilizar(em)-se pelo pagamento do saldo devedor então existente, sub-rogando-se integralmente, em todas as estipulações deste contrato;



c) apresente(m) ao(à)(s) **VENDEDOR(A)(ES)** as certidões negativas de tributos municipais;

d) pague(m) ao(à)(s) **VENDEDOR(A)(ES)** o valor equivalente a 1/2 (meio) salário mínimo vigente à época, por cada contrato, a título de despesas administrativas devidas, principalmente para a análise dos dados cadastrais do(a)(s) **CESSIONÁRIO(A)(S)** e feitura da cessão;

e) compareça o(a)(s) **VENDEDOR(A)(ES)** expressamente como interveniente(s) anuente(s) no referido pacto firmado pelo(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)**.

PARÁGRAFO PRIMEIRO. A transferência, cessão ou promessa de cessão dos direitos e obrigações oriundos do presente contrato, firmada(s) pelo(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)**, **NÃO** terão efeito perante o(a)(s) **VENDEDOR(A)(ES)** senão após a sua expressa anuência.

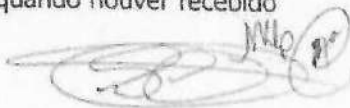
PARÁGRAFO SEGUNDO. Fica terminantemente vedado ao(à)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** transferir parte certa e determinada do lote compromissado, sob pena de rescisão do presente contrato. Fica ainda pactuado que o(a)(s) **VENDEDOR(A)(ES)** não outorgará(ão) a escritura de venda e compra do(s) lote(s) compromissado(s) em partes fracionadas de um mesmo lote, mas, unicamente, em sua totalidade.

PARÁGRAFO TERCEIRO. Sendo o(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** casado(a)(s), no caso de transferência deste contrato para terceiro (Cessão e Transferência) e/ou desistência (rescisão), fica(m) este(a)(s) obrigado(a)(s) a obter a outorga, por escrito, do referido cônjuge, para a efetivação do aludido ato, com inteira isenção do(a)(s) **VENDEDOR(A)(ES)** por quaisquer prejuízos resultantes de vícios de consentimentos que venham a ser verificados naquelas transações.

PARÁGRAFO QUARTO. Todas as disposições estabelecidas neste contrato obrigam não apenas ao(s) primeiro(s) e atual(ais) **COMPRADOR(A)(ES)**, mas também a todos que venham sucedê-lo(s) a qualquer título ou como resultado de qualquer transação, sendo obrigatória a transcrição de todas as restrições específicas e gerais aqui mencionadas, sob pena de ser considerada nula qualquer transação que não respeitar esta condição.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA OUTORGA DA ESCRITURA DEFINITIVA.

O(A)(s) **VENDEDOR(A)(ES)** obriga(m)-se a outorgar ao(à)(s) **COMPRADOR(A)(ES)**, ou a quem este(a)(s) indicar(em), a competente minuta de quitação e, posterior, escritura definitiva de compra e venda, quando houver recebido



o total do preço estipulado e desde que esteja(m) em dia com todas as obrigações inerentes ao(s) lote(s) adquirido(s). **Todas as despesas com escrituras, registros, impostos de transmissão inter-vivos - ITBI e outras despesas existentes, necessárias ao registro deste contrato, lavratura e registro da escritura definitiva, correrão por conta exclusiva do(a)(s) COMPRADOR(A)(ES), como condição do presente instrumento, ora expressamente ajustadas pelas partes.**

PARÁGRAFO PRIMEIRO. Para a obtenção da minuta visando a confecção da escritura pública referida no *caput* desta cláusula, o(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** deverá(ão), além de comprovar a inexistência de débitos fiscais incidentes sobre o(s) imóvel(éis) desde a data de celebração deste contrato, providenciar as certidões exigidas por lei à época da transferência da propriedade do(s) lote(s), mesmo que em nome do(a)(s) **VENDEDOR(A)(ES)**, se tais certidões forem públicas e ainda pagar(em) ao(a)(s) **VENDEDOR(A)(ES)** a "taxa de minuta" equivalente a 1/2 (meio) salário mínimo vigente à época.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Para maior comodidade do(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** e com o intuito de evitar modificação dos direitos, obrigações e características deste contrato, o(a)(s) **VENDEDOR(A)(ES)** poderá(ão) indicar o Cartório onde deverá ser lavrada a escritura definitiva, já que lá deverá depositar os documentos e certidões que lhe competem e para tanto exigíveis, fornecendo a respectiva minuta. Em qualquer situação, a assinatura do representante do(a)(s) **VENDEDOR(A)(ES)** será obtida na cidade de Fortaleza, em sua sede.

PARÁGRAFO TERCEIRO. Decorrido o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da quitação total do preço pactuado e satisfeitas todas as cláusulas e condições deste contrato, deverá(ão) o(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)**, independentemente de qualquer solicitação por parte do(a)(s) **VENDEDOR(A)(ES)**, tomar todas as providências visando a lavratura da escritura pública de compra e venda definitiva, podendo o(a)(s) **VENDEDOR(A)(ES)**, decorrido esse prazo, notificar(em) o(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)**, através de carta com entrega comprovada, para proceder a feitura da escritura definitiva de venda e compra no prazo de 30 (trinta) dias e respectivo registro da mesma perante o cartório competente e, posteriormente, tomar as medidas que julgar cabíveis, inclusive no que pertine à lavratura e registro da escritura pública, cabendo ao(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** ressarcir todos os gastos com tal serviço.

PARÁGRAFO QUARTO. No prazo máximo de 30(trinta) dias contados da lavratura da escritura pública em favor do(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)**, deverá(ão) este(a)(s) levá-la ao Cartório de Registro de Imóveis competente, a fim de transferir a propriedade do bem para o seu nome, bem como comparecer aos órgãos competentes para transferir a titularidade dos respectivos tributos e impostos incidentes sobre o imóvel, se ainda não o tiver(em) feito.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA- DA CESSÃO DOS CRÉDITOS E DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS.



Fica reservado ao(a)(s) **VENDEDOR(A)(ES)** o direito de ceder a terceiros, no todo ou em parte, os direitos creditórios decorrentes deste instrumento e/ou da Escritura de Compra e Venda com Pacto Adjecto de Alienação Fiduciária do Imóvel em Garantia, se for o caso, independentemente de aviso ou concordância do(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)**, subsistindo todas as cláusulas e condições deste instrumento em favor do cessionário.

PARÁGRAFO PRIMEIRO. Os créditos ora 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 o disposto nas Leis nº 9.514/1997 e nº 10.931/2004.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA. DISPOSIÇÕES FINAIS.

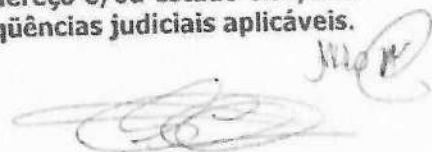
I- O presente contrato é pactuado com a cláusula de **irrevogabilidade e irretratabilidade, desde que cumpridas todas as cláusulas e condições nele acordadas**, dele não podendo, pois, as partes se arrependerem, obrigando-se a cumprir até o final, por si, seus herdeiros e sucessores.

II- Ocorrendo a hipótese de haver mais de um **COMPRADOR** constante no preâmbulo deste contrato, inclusive marido e mulher, os mesmos, pelo presente, serão solidariamente responsáveis por todas as obrigações assumidas em razão deste contrato, **pelo que nomeiam-se e constituem-se mutuamente procuradores um do outro, para receber citação inicial, notificações, intimações e ciências de todo e qualquer procedimento decorrente do presente contrato, inclusive processos judiciais.**

III- Sempre que o(a)(s) **VENDEDOR(A)(ES)** tiver(em) que adotar medidas judiciais provocadas pelo inadimplemento do(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** ou para fazer valer quaisquer dos direitos decorrentes deste contrato, ficará(ão) o(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** responsável(eis) pelo pagamento de custas processuais, despesas administrativas, multas especificadas neste contrato para cada caso e ainda honorários advocatícios fixados em 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa.

IV- O fato de o(a)(s) **VENDEDOR(A)(ES)** não usar(em) dos direitos decorrentes deste contrato, quando do descumprimento por parte do(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** de quaisquer de suas obrigações, não importará na desistência dos referidos direitos, que poderão ser exigidos a todo tempo em que o(a)(s) **VENDEDOR(A)(ES)** entender(em) de usá-los.

V- O(A)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** obriga(m)-se a comunicar, por escrito e através de carta com protocolo de entrega enviada para o endereço do(a)(s) **VENDEDOR(A)(ES)**, no prazo de 05 (cinco) dias úteis contados do fato, toda e qualquer alteração que porventura vier a ocorrer em seus dados cadastrais, de modo especial em seu endereço e/ou estado civil, sob pena de em não o fazendo sofrer(em) as consequências judiciais aplicáveis.



VI- Corre unicamente por conta do(a)(s) COMPRADOR(A)(ES) a comissão de corretagem, sendo por este(a)(s) aceito expressamente que tal comissão, paga ao(à)(s) corretor(a)(es) de imóveis, por conta de intermediação na compra e venda deste imóvel, não faz parte do preço do imóvel.

VII- O(A)(s) COMPRADOR(A)(ES), se pessoa física, solteira, viúva, divorciada, separada judicialmente ou convivente em união estável, declara, sob responsabilidade civil e criminal, que o seu estado civil é o declarado no preâmbulo deste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA. DO FORO.

Fica eleito, nos termos da lei, o foro da situação do(s) imóvel(is) para conhecer e dirimir quaisquer questões originárias do presente contrato, respondendo a parte vencida pelos honorários de advogado constituído pela parte vencedora.

E por estarem às partes assim ajustadas, contratadas assinam o presente instrumento, livre e espontaneamente, **em 02 (duas) vias de igual teor e forma**, juntamente com duas (02) testemunhas instrumentais.

Fortaleza/CE, 10 de Julho de 2017.


S. A. NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA-EPP.

Neste ato representada por JOÃO ALCEU DINIZ BATISTA
VENDEDOR(A)(ES)


LUIZ CLÁUDIO DA SILVA
COMPRADOR(A)(ES)

TESTEMUNHAS:

1) Maria Kelma de Lima
CPF Nº 883.860.403-15

2) _____
CPF Nº _____