

**AO PROGRAMA ESTADUAL DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR
- PROCON DE MARACANAÚ – CE.**

PROCEDIMENTO Nº 2508056400100057301

MÃE RAINHA URBANISMO LTDA, pessoa jurídica de direito privado, já devidamente qualificada nos autos do processo em epígrafe, por intermédio do seu representante legal (anexo), vem mui respeitosamente até este órgão interpor **DEFESA** ante a reclamação oferecida pelo sr. **JOSÉ EDSON DE FREITAS**, inscrita no CPF nº **000.687.123-24**, pelos motivos de fato e de direito a seguir aduzidos.

I – DOS FATOS ALEGADOS PELO RECLAMANTE

O reclamante relata em sua reclamação junto ao Procon, que adquiriu um terreno no ano de 2019, pagando as parcelas até 2025, entretanto devido a dificuldades financeiras resolveu desistir do contrato.

Assim, procurou a empresa para solicitar o distrato, quando foi informado do pagamento de multa, taxa de fruição e devolução em 10 parcelas.

Contudo por não concordar com a cobrança da empresa buscou o PROCON para revisar os valores cobrados a título de multa e de taxa de fruição e a forma de parcelamento da restituição, para que seja pago à vista.

II - DOS FATOS COMO REALMENTE OCORRERAM

De fato, a reclamante firmou contrato particular de promessa de compra e venda de imóvel a prazo com a reclamada, tendo como objeto a aquisição do lote nº QD 12 LT - 17 de 165,00 m², do loteamento Moradas da Boa Vizinhança Pacatuba, localizado na Rua Cicero Rodrigues de Moura ,S/n , - Nova Pavuna - Pacatuba - CE, com matrícula nº 236, do Cartório de Registro Geral de Imóveis do 2º Ofício da Comarca de Pacatuba - CE.

O valor acordado no contrato fora de R\$ 53.973,60 (Cinquenta e três mil, novecentos e setenta e três reais e sessenta centavos) parcelado em 120 parcelas de R\$ 449,78(Quatrocentos e quarenta e nove reais e setenta e oito centavos).

Veja também, que o Sr. José Edson de Freitas, solicita o distrato do terreno devolução das quantias pagas, e com isso, é importante mencionar que a rescisão contratual poderá ser solicitada a qualquer momento, porém, veja, que para tal, há um custo, não podendo simplesmente reaver o valor total pago sem que haja ônus.

Observe, mesmo a título informativo, é importante deixar claro que em nenhuma hipótese restou violado algum direito básico do consumidor, pois **a Reclamada** em nenhum momento se prevaleceu de fraqueza diante do **Reclamante**, nem mesmo contaram com a ignorância do mesmo, pois todos os termos do contrato são bastante claros, não deixando margem para qualquer dúvida, frisa-se mais uma vez, **QUE FOI ACEITO DE FORMA VOLUNTÁRIA, LIVRE E ESPONTÂNEA.**

Importante também ressaltar, que os percentuais aplicados nas rescisões contratuais e distratos são extraídos da própria lei que trata sobre o tema.

O contrato é bastante claro quanto as hipóteses de rescisão, mais precisamente em sua **Cláusula Sétima – item 7.4.**

Veja, que a cláusula citada acima estar de acordo com a lei federal nº 6.766/79, reformada pela lei 13.786/18, conhecida por Lei do Distrato.

Assim, dispõe o inciso II do **artigo 32-A, da Lei de nº 6.766/79** que, em caso de resolução contratual pelo comprador, os valores pagos deverão restituídos podendo descontar por cláusula penal e despesas administrativas, até 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato.

Portanto, veja, que a requerida seguiu rigorosamente com as determinações da Lei de nº 6.766/79. Não havendo nada a ser questionado por parte do notificante.

Veja, o inciso II do artigo 32-A, da Lei de nº 6.766/79 na integra:

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

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

II - o montante devido por cláusula penal e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal, limitado a um desconto de 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato;

Ou seja, conforme contrato e legislação que trata sobre o tema, a loteadora poderá reter a título de multa o valor equivalente a **10% do valor atualizado do contrato**, fora as demais penalidades previstas na lei e no contrato, tais como fruição e corretagem.

Por fim, esclarece que tal penalidade serve para cobrir despesas de contratos, impostos pagos, marketing, pessoal, ou seja, todas as despesas relativas aos contratos firmados pelo consumidor.

Observe, que a empresa Mãe Rainha Urbanismo ficou surpresa com o recebimento da presente reclamação. Já que é bastante respeitada no seu meio, com décadas atuando no mercado nacional, tendo sempre primado pela transparência e cuidado com seus negócios, tanto em relação ao consumidor, quanto em relação aos seus fornecedores, com pouquíssimas ações judiciais, que em sua maioria são ações promovidas pela empresa.

Contudo, pelo fato de a reclamada sempre trabalhar de forma regular e sensata, a mesma não se opõe em atender ao pedido do reclamante. Ou seja, em tentar negociar os valores relacionados a rescisão contratual.

III – DO MÉRITO

III.1-DO ESTORNO DOS VALORES PAGOS PELO CONSUMIDOR

O contrato estabelecido entre as partes fora realizado de forma livre e espontânea, não havendo qualquer vício, e o principal, estar seguindo todas as leis vigentes do nosso ordenamento jurídico.

Porém, veja, que sob nenhuma hipótese restou violado algum direito básico do consumidor, pois a Notificada em nenhum momento contou com a observância do autor, pois todos os termos do contrato são bastante claros, não deixando margem para qualquer dúvida, frisa-se mais uma vez, **QUE FOI ACEITO DE FORMA VOLUNTÁRIA, LIVRE E ESPONTÂNEA.**

Dispõe o inciso II do artigo 32-A, da Lei de nº 6.766/79 que, em caso de resolução contratual pelo comprador, os valores pagos deverão restituídos podendo descontar por clausula penal e despesas administrativas, até 10% (dez por cento) **dos valores atualizados dos contratos.**

Veja, que a notificada seguiu rigorosamente com as determinações da Lei de nº 6.766/79. Não havendo nada a questionar por parte do notificante.

Veja, o inciso II do artigo 32-A, da Lei de nº 6.766/79 na integra:

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

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

II - o montante devido por cláusula penal e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal, limitado a um desconto de 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato;

(...)

Há também a Sumula do S.T.J. que disciplina o tema:

Súmula 543 do STJ: “- “Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.”

Sendo assim, diante do exposto, não há que se falar em dúvidas quanto ao valor a ser restituído, caso a notificante opte em rescindir, pois resta comprovado que todo o contrato e toda negociação fora feita em concordância as leis vigentes.

III - DOS PEDIDOS

Diante do exposto, roga-se deste Órgão, pelos fundamentos ora utilizados sejam acatados em sua plenitude a exposição de motivos acima postos cancelando o presente processo administrativo.

Nestes Termos

Pede Deferimento.

Fortaleza, 26 de setembro de 2025.

[illegible]

人天△B

[illegible]

॥५॥

အထက်ဖော်ပြပါအတိုင်း နေပြည်တော်၊ ၂၀၁၆ ခုနှစ်၊ ဇူလိုင်လ၊ ၁၁ ရက်နေ့တွင် အစည်းအဝေးကြီး ပြုလုပ်ခဲ့ရာ အစည်းအဝေးကြီးတွင် အောက်ဖော်ပြပါအတိုင်း ဆုံးဖြတ်ချက်ချခဲ့ပါသည်။

[illegible]

தமிழக அரசு/வடக்கு மாகாண அரசு/இலங்கை அரசு. இ மனோ/உருவம்
பெயர்/பெயர். 01/00/00/00/00/00

• [Blank], [Blank] B (Blank) C Blank (Blank) Blank

[illegible]

人部 𠂇 𠂈 𠂉 𠂊 𠂋 𠂌 𠂍 𠂎 𠂏 𠂐 𠂑 𠂒 𠂓 𠂔 𠂕 𠂖 𠂗 𠂘 𠂙 𠂚 𠂛 𠂜 𠂝 𠂞 𠂟 𠂠 𠂡 𠂢 𠂣 𠂤 𠂥 𠂦 𠂧 𠂨 𠂩 𠂪 𠂫 𠂬 𠂭 𠂮 𠂯 𠂰 𠂱 𠂲 𠂳 𠂴 𠂵 𠂶 𠂷 𠂸 𠂹 𠂺 𠂻 𠂼 𠂽 𠂾 𠂿 𠃀 𠃁 𠃂 𠃃 𠃄 𠃅 𠃆 𠃇 𠃈 𠃉 𠃊 𠃋 𠃌 𠃍 𠃎 𠃏 𠃐 𠃑 𠃒 𠃓 𠃔 𠃕 𠃖 𠃗 𠃘 𠃙 𠃚 𠃛 𠃜 𠃝 𠃞 𠃟 𠃠 𠃡 𠃢 𠃣 𠃤 𠃥 𠃦 𠃧 𠃨 𠃩 𠃪 𠃫 𠃬 𠃭 𠃮 𠃯 𠃰 𠃱 𠃲 𠃳 𠃴 𠃵 𠃶 𠃷 𠃸 𠃹 𠃺 𠃻 𠃼 𠃽 𠃾 𠃿 𠄀 𠄁 𠄂 𠄃 𠄄 𠄅 𠄆 𠄇 𠄈 𠄉 𠄊 𠄋 𠄌 𠄍 𠄎 𠄏 𠄐 𠄑 𠄒 𠄓 𠄔 𠄕 𠄖 𠄗 𠄘 𠄙 𠄚 𠄛 𠄜 𠄝 𠄞 𠄟 𠄠 𠄡 𠄢 𠄣 𠄤 𠄥 𠄦 𠄧 𠄨 𠄩 𠄪 𠄫 𠄬 𠄭 𠄮 𠄯 𠄰 𠄱 𠄲 𠄳 𠄴 𠄵 𠄶 𠄷 𠄸 𠄹 𠄺 𠄻 𠄼 𠄽 𠄾 𠄿 𠅀 𠅁 𠅂 𠅃 𠅄 𠅅 𠅆 𠅇 𠅈 𠅉 𠅊 𠅋 𠅌 𠅍 𠅎 𠅏 𠅐 𠅑 𠅒 𠅓 𠅔 𠅕 𠅖 𠅗 𠅘 𠅙 𠅚 𠅛 𠅜 𠅝 𠅞 𠅟 𠅠 𠅡 𠅢 𠅣 𠅤 𠅥 𠅦 𠅧 𠅨 𠅩 𠅪 𠅫 𠅬 𠅭 𠅮 𠅯 𠅰 𠅱 𠅲 𠅳 𠅴 𠅵 𠅶 𠅷 𠅸 𠅹 𠅺 𠅻 𠅼 𠅽 𠅾 𠅿 𠆀 𠆁 𠆂 𠆃 𠆄 𠆅 𠆆 𠆇 𠆈 𠆉 𠆊 𠆋 𠆌 𠆍 𠆎 𠆏 𠆐 𠆑 𠆒 𠆓 𠆔 𠆕 𠆖 𠆗 𠆘 𠆙 𠆚 𠆛 𠆜 𠆝 𠆞 𠆟 𠆠 𠆡 𠆢 𠆣 𠆤 𠆥 𠆦 𠆧 𠆨 𠆩 𠆪 𠆫 𠆬 𠆭 𠆮 𠆯 𠆰 𠆱 𠆲 𠆳 𠆴 𠆵 𠆶 𠆷 𠆸 𠆹 𠆺 𠆻 𠆼 𠆽 𠆾 𠆿 𠇀 𠇁 𠇂 𠇃 𠇄 𠇅 𠇆 𠇇 𠇈 𠇉 𠇊 𠇋 𠇌 𠇍 𠇎 𠇏 𠇐 𠇑 𠇒 𠇓 𠇔 𠇕 𠇖 𠇗 𠇘 𠇙 𠇚 𠇛 𠇜 𠇝 𠇞 𠇟 𠇠 𠇡 𠇢 𠇣 𠇤 𠇥 𠇦 𠇧 𠇨 𠇩 𠇪 𠇫 𠇬 𠇭 𠇮 𠇯 𠇰 𠇱 𠇲 𠇳 𠇴 𠇵 𠇶 𠇷 𠇸 𠇹 𠇺 𠇻 𠇼 𠇽 𠇾 𠇿 𠈀 𠈁 𠈂 𠈃 𠈄 𠈅 𠈆 𠈇 𠈈 𠈉 𠈊 𠈋 𠈌 𠈍 𠈎 𠈏 𠈐 𠈑 𠈒 𠈓 𠈔 𠈕 𠈖 𠈗 𠈘 𠈙 𠈚 𠈛 𠈜 𠈝 𠈞 𠈟 𠈠 𠈡 𠈢 𠈣 𠈤 𠈥 𠈦 𠈧 𠈨 𠈩 𠈪 𠈫 𠈬 𠈭 𠈮 𠈯 𠈰 𠈱 𠈲 𠈳 𠈴 𠈵 𠈶 𠈷 𠈸 𠈹 𠈺 𠈻 𠈼 𠈽 𠈾 𠈿 𠉀 𠉁 𠉂 𠉃 𠉄 𠉅 𠉆 𠉇 𠉈 𠉉 𠉊 𠉋 𠉌 𠉍 𠉎 𠉏 𠉐 𠉑 𠉒 𠉓 𠉔 𠉕 𠉖 𠉗 𠉘 𠉙 𠉚 𠉛 𠉜 𠉝 𠉞 𠉟 𠉠 𠉡 𠉢 𠉣 𠉤 𠉥 𠉦 𠉧 𠉨 𠉩 𠉪 𠉫 𠉬 𠉭 𠉮 𠉯 𠉰 𠉱 𠉲 𠉳 𠉴 𠉵 𠉶 𠉷 𠉸 𠉹 𠉺 𠉻 𠉼 𠉽 𠉾 𠉿 𠊀 𠊁 𠊂 𠊃 𠊄 𠊅 𠊆 𠊇 𠊈 𠊉 𠊊 𠊋 𠊌 𠊍 𠊎 𠊏 𠊐 𠊑 𠊒 𠊓 𠊔 𠊕 𠊖 𠊗 𠊘 𠊙 𠊚 𠊛 𠊜 𠊝 𠊞 𠊟 𠊠 𠊡 𠊢 𠊣 𠊤 𠊥 𠊦 𠊧 𠊨 𠊩 𠊪 𠊫 𠊬 𠊭 𠊮 𠊯 𠊰 𠊱 𠊲 𠊳 𠊴 𠊵 𠊶 𠊷 𠊸 𠊹 𠊺 𠊻 𠊼 𠊽 𠊾 𠊿 𠋀 𠋁 𠋂 𠋃 𠋄 𠋅 𠋆 𠋇 𠋈 𠋉 𠋊 𠋋 𠋌 𠋍 𠋎 𠋏 𠋐 𠋑 𠋒 𠋓 𠋔 𠋕 𠋖 𠋗 𠋘 𠋙 𠋚 𠋛 𠋜 𠋝 𠋞 𠋟 𠋠 𠋡 𠋢 𠋣 𠋤 𠋥 𠋦 𠋧 𠋨 𠋩 𠋪 𠋫 𠋬 𠋭 𠋮 𠋯 𠋰 𠋱 𠋲 𠋳 𠋴 𠋵 𠋶 𠋷 𠋸 𠋹 𠋺 𠋻 𠋼 𠋽 𠋾 𠋿 𠌀 𠌁 𠌂 𠌃 𠌄 𠌅 𠌆 𠌇 𠌈 𠌉 𠌊 𠌋 𠌌 𠌍 𠌎 𠌏 𠌐 𠌑 𠌒 𠌓 𠌔 𠌕 𠌖 𠌗 𠌘 𠌙 𠌚 𠌛 𠌜 𠌝 𠌞 𠌟 𠌠 𠌡 𠌢 𠌣 𠌤 𠌥 𠌦 𠌧 𠌨 𠌩 𠌪 𠌫 𠌬 𠌭 𠌮 𠌯 𠌰 𠌱 𠌲 𠌳 𠌴 𠌵 𠌶 𠌷 𠌸 𠌹 𠌺 𠌻 𠌼 𠌽 𠌾 𠌿 𠍀 𠍁 𠍂 𠍃 𠍄 𠍅 𠍆 𠍇 𠍈 𠍉 𠍊 𠍋 𠍌 𠍍 𠍎 𠍏 𠍐 𠍑 𠍒 𠍓 𠍔 𠍕 𠍖 𠍗 𠍘 𠍙 𠍚 𠍛 𠍜 𠍝 𠍞 𠍟 𠍠 𠍡 𠍢 𠍣 𠍤 𠍥 𠍦 𠍧 𠍨 𠍩 𠍪 𠍫 𠍬 𠍭 𠍮 𠍯 𠍰 𠍱 𠍲 𠍳 𠍴 𠍵 𠍶 𠍷 𠍸 𠍹 𠍺 𠍻 𠍼 𠍽 𠍾 𠍿 𠎀 𠎁 𠎂 𠎃 𠎄 𠎅 𠎆 𠎇 𠎈 𠎉 𠎊 𠎋 𠎌 𠎍 𠎎 𠎏 𠎐 𠎑 𠎒 𠎓 𠎔 𠎕 𠎖 𠎗 𠎘 𠎙 𠎚 𠎛 𠎜 𠎝 𠎞 𠎟 𠎠 𠎡 𠎢 𠎣 𠎤 𠎥 𠎦 𠎧 𠎨 𠎩 𠎪 𠎫 𠎬 𠎭 𠎮 𠎯 𠎰 𠎱 𠎲 𠎳 𠎴 𠎵 𠎶 𠎷 𠎸

MÃE RAINHA URBANISMO LTDA

Notificada

**ADITIVO AO CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL A
PRAZO, Nº 28.401 LOTEAMENTO MORADAS DA BOA VIZINHANÇA PACATUBA**

PRIMEIRO ACORDANTE: MÃE RAINHA URBANISMO LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n.º 04.487.622/0001-47, com sede na cidade de Sobral - CE, na Av. Maria da Conceição Ponte de Azevedo, 985, Bairro das Nações, CEP: 62.010-970, neste ato legalmente representada pelo diretor administrativo financeiro, o **Sr. FRANCISCO MARINHO VASCONCELOS FILHO**, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF: 419.867.413-20, RG: 208965291 SSP-CE, ou pelo diretor administrativo financeiro, o **Sr. CUSTÓDIO GOMES DE AZEVEDO NETO**, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF: 477.229.243-87, RG: 2121678-91 SSP/CE e/ou sua bastante procuradora a **Sra. MARIA DAS GRAÇAS ALBUQUERQUE VASCONCELOS**, brasileira, divorciada, bancária, Cédula de Identidade nº 337.174 SSP/CE, CPF/MF sob o nº 033.182.573-20, residente e domiciliado à Av. Senador Virgílio Távora, nº 1701, sala 904, Aldeota, nesta cidade de Fortaleza – CE, denominada VENDEDORA.

SEGUNDO ACORDANTE: JOSE EDSON DE FREITAS, BRASILEIRO(A), AOTONOMO(A), CASADO(A), PORTADOR(A) DO CPF: 000.687.123-24, RG: 99023012845 SSP/CE, residente e domiciliado(a) à Rua E (Lot Residencial Mondubim), 280, Mondubim /Fortaleza– CE, CEP: 60.767-360, Fone: (85) 99433-3501 denominado(a) simplesmente comprador(a).

DO OBJETO DO ADITIVO

CLÁUSULA PRIMEIRA - A mudança, em comum acordo, na forma do pagamento e saldo devedor, que se refere às parcelas mensais de nº **17 a 120**, contrato **28.401**, referente a **QD 12 LT – 17** do LOTEAMENTO MORADAS DA BOA VIZINHANÇA PACATUBA, devidamente registrado no corpo da Matrícula nº 236.

DA FORMA DE PAGAMENTO

CLÁUSULA SEGUNDA – As partes acordam que o saldo remanescente para a quitação das referidas parcelas passa a ser de **R\$ 65.151,60** (SESSENTA E CINCO MIL, CENTO E CINQUENTA E UM REAIS E SESSENTA CENTAVOS), a ser pago da seguinte forma: **120** parcelas mensais e consecutivas no valor de **R\$ 542,93** (QUINHENTOS E QUARENTA E DOIS REAIS E NOVENTA E TRES CENTAVOS) cada, vencendo-se a primeira em **05/03/2022**, e todas as demais no dia **05** dos meses subsequentes, com reajustes e demais condições, conforme cláusulas do contrato de promessa de compra e venda.

CLÁUSULA TERCEIA - Obriga(m)-se o(a)(s) PROMISSÁRIO(A)(S) COMPRADOR(A)(ES) a realizar(em) o pagamento das prestações na rede bancária, no valor e data do vencimento estipulados no boleto bancário, ou em outro local, porventura indicado posteriormente pela PROMITENTE VENDEDORA, mediante prévia e expressa comunicação.

CLÁUSULA QUARTA - O valor das prestações mensais, bem como do saldo devedor nominal, será reajustado a cada período de 12 (doze) meses, a contar da data de vencimento da primeira parcela, tomando como base de cálculo os índices (IGPM) positivos do período, sendo que, em caso de mudança na ordem econômica nacional, aonde se estabeleçam prazos inferiores de reajustes para contratos desta natureza, tais regras incidirão, automática e imediatamente na forma de pagamento e reajuste do presente contrato, para fim de manter o seu equilíbrio econômico e financeiro. As partes contratantes elegem como índice de atualização do saldo devedor nominal assumido, o IGPM (FGV), ou na impossibilidade da utilização do mesmo, qualquer outro índice autorizado pelo Governo Federal, que passará a funcionar como índice alternativo, e será aplicado imediatamente.

CLÁUSULA QUINTA - As eventuais diferenças encontradas, relativas aos valores pagos pelos(as) PROMISSÁRIO(A)(S) COMPRADOR(A)(ES) e o saldo do preço apurado conforme previsto neste parágrafo, deverão ser pagas por estes em uma única vez, através de parcela complementar (parcela de resíduo), a ser emitida, cujo vencimento dar-se-á no mês imediatamente posterior ao encerramento de cada período de reajuste legalmente permitido, ou seja, 12 (doze) meses.

*JEDF**LPn**CDSDS**MDGA*

CLÁUSULA SEXTA - O índice utilizado será sempre o de 2 (dois) meses anteriores, ou seja, para efeito de cálculo o índice do IGPM oficial de janeiro será usado em março, o de fevereiro em abril e assim sucessivamente

DO FORO DE ELEIÇÃO

CLÁUSULA SÉTIMA - Fica eleito o foro da Comarca de PACATUBA CE para dirimir toda e qualquer dúvida acerca do presente contrato, abdicando as partes de qualquer outro, por mais privilegiado que seja. E, por estarem justos e acordados, firmam o presente instrumento, em 02 (duas) vias de igual teor e na presença de 02 (duas) testemunhas, que a tudo viram e conhecimento tiveram, para um só efeito, perante as testemunhas abaixo assinadas, com anuência expressa do vendedor, para que surtam os devidos fins de lei.

PACATUBA/CE, 08 de Fevereiro de 2022.

Maria das Graças Albuquerque

MÃE RAINHA URBANISMO LTDA
VENDEDORA

Jose Edson de Freitas

JOSE EDSON DE FREITAS

COMPRADOR(A)

TESTEMUNHAS

1. *Lucília Pascoal Nunes*

NOME: Lucília Pascoal Nunes
CPF: 032.385.303-05

2. *Claudia Daiane Sena dos Santos*

NOME: Claudia Daiane Sena dos Santos
CPF: 040.400.773-26

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 322F13A7BD75422EBB3D7EE068B32127

Status: Concluído

Assunto: ADITIVO 28.401 -REFINANCIAMENTO.pdf

Envelope fonte:

Documentar páginas: 2

Assinaturas: 4

Certificar páginas: 6

Rubrica: 4

Assinatura guiada: Ativado

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Remetente do envelope:

Lucilia Pascoal Nunes

AV MARIA DA CONCEIÇÃO PONTES DE

AZEVEDO 985 Bairro: ANTONIO CARLOS

BELCHIOR

SOBRAL, CE 62.010-970

lucilia.nunes@maerainhaurbanismo.com.br

Endereço IP: 201.20.91.194

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Lucilia Pascoal Nunes

Local: DocuSign

08/02/2022 17:30:18

lucilia.nunes@maerainhaurbanismo.com.br

Eventos do signatário**Assinatura****Registro de hora e data**

Jose Edson de Freitas

edsoneana10@gmail.com

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma)*Jose Edson de Freitas*

Enviado: 08/02/2022 17:32:01

Visualizado: 08/02/2022 22:22:22

Assinado: 08/02/2022 22:29:31

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 170.231.58.225

Assinado com o uso do celular

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 08/02/2022 22:22:22

ID: a7f5f3fc-8320-460f-a29e-a70434731298

Lucilia Pascoal Nunes

lucilia.nunes@maerainhaurbanismo.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma)*Lucilia Pascoal Nunes*

Enviado: 08/02/2022 22:29:32

Visualizado: 09/02/2022 08:41:58

Assinado: 09/02/2022 08:43:41

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 201.20.91.194

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através do DocuSign

Claudia Daiane Sena dos Santos

claudia.sena@maerainhaurbanismo.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma)*Claudia Daiane Sena dos Santos*

Enviado: 09/02/2022 08:43:42

Visualizado: 09/02/2022 12:13:26

Assinado: 09/02/2022 12:17:00

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 201.20.91.194

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através do DocuSign

Maria das Graças Albuquerque

graca.albuquerque@maerainhaurbanismo.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma)*Maria das Graças Albuquerque*

Enviado: 09/02/2022 12:17:02

Visualizado: 09/02/2022 13:32:28

Assinado: 09/02/2022 13:32:34

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 177.134.149.209

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através do DocuSign

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	08/02/2022 17:32:01
Entrega certificada	Segurança verificada	09/02/2022 13:32:28
Assinatura concluída	Segurança verificada	09/02/2022 13:32:34
Concluído	Segurança verificada	09/02/2022 13:32:34
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTROS ELETRÔNICOS E DIVULGAÇÕES DE ASSINATURA

Registro Eletrônicos e Divulgação de Assinatura

Periodicamente, a Mãe Rainha Urbanismo e seus associados poderá estar legalmente obrigada a fornecer a você determinados avisos ou divulgações por escrito. Estão descritos abaixo os termos e condições para fornecer-lhe tais avisos e divulgações eletronicamente através do sistema de assinatura eletrônica da DocuSign, Inc. (DocuSign). Por favor, leia cuidadosa e minuciosamente as informações abaixo, e se você puder acessar essas informações eletronicamente de forma satisfatória e concordar com estes termos e condições, por favor, confirme seu aceite clicando sobre o botão “Eu concordo” na parte inferior deste documento.

Obtenção de cópias impressas

A qualquer momento, você poderá solicitar de nós uma cópia impressa de qualquer registro fornecido ou disponibilizado eletronicamente por nós a você. Você poderá baixar e imprimir os documentos que lhe enviamos por meio do sistema DocuSign durante e imediatamente após a sessão de assinatura, e se você optar por criar uma conta de usuário DocuSign, você poderá acessá-los por um período de tempo limitado (geralmente 30 dias) após a data do primeiro envio a você.

Revogação de seu consentimento

Se você decidir receber de nós avisos e divulgações eletronicamente, você poderá, a qualquer momento, mudar de ideia e nos informar, posteriormente, que você deseja receber avisos e divulgações apenas em formato impresso. A forma pela qual você deve nos informar da sua decisão de receber futuros avisos e divulgações em formato impresso e revogar seu consentimento para receber avisos e divulgações está descrita abaixo.

Consequências da revogação de consentimento

Se você optar por receber os avisos e divulgações requeridos apenas em formato impresso, isto retardará a velocidade na qual conseguimos completar certos passos em transações que te envolvam e a entrega de serviços a você, pois precisaremos, primeiro, enviar os avisos e divulgações requeridos em formato impresso, e então esperar até recebermos de volta a confirmação de que você recebeu tais avisos e divulgações impressos. Para indicar a nós que você mudou de ideia, você deverá revogar o seu consentimento através do preenchimento do formulário “Revogação de Consentimento” da DocuSign na página de assinatura de um envelope DocuSign, ao invés de assiná-lo. Isto indicará que você revogou seu consentimento para receber avisos e divulgações eletronicamente e você não poderá mais usar o sistema DocuSign para receber de nós, eletronicamente, as notificações e consentimentos necessários ou para assinar eletronicamente documentos enviados por nós.

Todos os avisos e divulgações serão enviados a você eletronicamente

A menos que você nos informe o contrário, de acordo com os procedimentos aqui descritos, forneceremos eletronicamente a você, através da sua conta de usuário da DocuSign, todos os avisos, divulgações, autorizações, confirmações e outros documentos necessários que devam ser fornecidos ou disponibilizados a você durante o nosso relacionamento. Para mitigar o risco de você inadvertidamente deixar de receber qualquer aviso ou divulgação, nós preferimos fornecer todos os avisos e divulgações pelo mesmo método e para o mesmo endereço que você nos forneceu. Assim, você poderá receber todas as divulgações e avisos eletronicamente ou em formato impresso, através do correio. Se você não concorda com este processo, informe-nos conforme descrito abaixo. Por favor, veja também o parágrafo imediatamente acima, que descreve as consequências da sua escolha de não receber de nós os avisos e divulgações eletronicamente.

Como contatar Mãe Rainha Urbanismo e seus associados:

Você pode nos contatar para informar sobre suas mudanças de como podemos contatá-lo eletronicamente, solicitar cópias impressas de determinadas informações e revogar seu consentimento prévio para receber avisos e divulgações em formato eletrônico, conforme abaixo:

Para nos contatar por e-mail, envie mensagens para: comercial@maerainhaurbanismo.com.br

Para informar seu novo endereço de e-mail a:

Para nos informar sobre uma mudança em seu endereço de e-mail, para o qual nós devemos enviar eletronicamente avisos e divulgações, você deverá nos enviar uma mensagem por e-mail para o endereço comercial@maerainhaurbanismo.com.br e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail anterior, seu novo endereço de e-mail. Nós não solicitamos quaisquer outras informações para mudar seu endereço de e-mail.

Adicionalmente, você deverá notificar a DocuSign, Inc para providenciar que o seu novo endereço de e-mail seja refletido em sua conta DocuSign, seguindo o processo para mudança de e-mail no sistema DocuSign.

Para solicitar cópias impressas a Mãe Rainha Urbanismo e seus associados:

Para solicitar a entrega de cópias impressas de avisos e divulgações previamente fornecidos por nós eletronicamente, você deverá enviar uma mensagem de e-mail para comercial@maerainhaurbanismo.com.br e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós cobraremos de você o valor referente às cópias neste momento, se for o caso.

Para revogar o seu consentimento perante a Mãe Rainha Urbanismo e seus associados:

Para nos informar que não deseja mais receber futuros avisos e divulgações em formato eletrônico, você poderá:

(i) recusar-se a assinar um documento da sua sessão DocuSign, e na página seguinte, assinalar o item indicando a sua intenção de revogar seu consentimento; ou

(ii) enviar uma mensagem de e-mail para comercial@maerainhaurbanismo.com.br e informar, no corpo da mensagem, seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós não precisamos de quaisquer outras informações de você para revogar seu consentimento. Como consequência da revogação de seu consentimento para documentos online, as transações levarão um tempo maior para serem processadas.

Hardware e software necessários:**

(i) Sistemas Operacionais: Windows® 2000, Windows® XP, Windows Vista®; Mac OS®

(ii) Navegadores: Versões finais do Internet Explorer® 6.0 ou superior (Windows apenas); Mozilla Firefox 2.0 ou superior (Windows e Mac); Safari™ 3.0 ou superior (Mac apenas)

(iii) Leitores de PDF: Acrobat® ou software similar pode ser exigido para visualizar e imprimir arquivos em PDF.

(iv) Resolução de Tela: Mínimo 800 x 600

(v) Ajustes de Segurança habilitados: Permitir cookies por sessão

** Estes requisitos mínimos estão sujeitos a alterações. No caso de alteração, será solicitado que você aceite novamente a divulgação. Versões experimentais (por ex.: beta) de sistemas operacionais e navegadores não são suportadas.

Confirmação de seu acesso e consentimento para recebimento de materiais eletronicamente:

Para confirmar que você pode acessar essa informação eletronicamente, a qual será similar a outros avisos e divulgações eletrônicos que enviaremos futuramente a você, por favor, verifique se foi possível ler esta divulgação eletrônica e que também foi possível imprimir ou salvar eletronicamente esta página para futura referência e acesso; ou que foi possível enviar a presente divulgação e consentimento, via e-mail, para um endereço através do qual seja possível que você o imprima ou salve para futura referência e acesso. Além disso, caso concorde em receber avisos e divulgações exclusivamente em formato eletrônico nos termos e condições descritos acima, por favor, informe-nos clicando sobre o botão “Eu concordo” abaixo.

Ao selecionar o campo “Eu concordo”, eu confirmo que:

(i) Eu posso acessar e ler este documento eletrônico, denominado CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA; e

(ii) Eu posso imprimir ou salvar ou enviar por e-mail esta divulgação para onde posso imprimi-la para futura referência e acesso; e (iii) Até ou a menos que eu notifique a Mãe Rainha Urbanismo e seus associados conforme descrito acima, eu consinto em receber exclusivamente em formato eletrônico, todos os avisos, divulgações, autorizações, aceites e outros documentos que devam ser fornecidos ou disponibilizados para mim por Mãe Rainha Urbanismo e seus associados durante o curso do meu relacionamento com você.

[illegible]

Mãe Rainha Urbanismo Ltda		PLANILHA FINANCEIRA		Folha No 2	
Impresso em: 03/09/2025 16:15:31		Posição em: 03/09/2025		Contrato: 0953 / Alternativo: 28401	
Empreendimento: Lot Moradas da Boa Vizinhança1 Paca Ce Mr				Unidade: QD - 12 : LT-17 (Área: 165,00m²) .	
Endereço: Rua Cicero Rodrigues de Moura, SN					
CEP: 61.934-270 - Pacatuba-CE					
Cliente: Jose Edson de Freitas CPF: 000.687.123-24 RG: 99023012845				Telefone: +55 (0xx85)99170-4570	
Endereço: Rua E, 280 - Lot Residencial Mondubim Bairro: Mondubim					
CEP: 60.767-360 - Fortaleza-CE					

120	PMM	R	05/02/2032	04/12/2023	563,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	197,03	366,48	
022	PMM	R	05/12/2023	05/12/2023	563,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	563,51	
023	PMM	R	05/01/2024	05/01/2024	563,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	563,51	
024	PMM	R	05/02/2024	05/02/2024	563,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	563,51	
025	PMM	R	05/03/2024	06/03/2024	563,54	0,00	0,00	1,13	11,27	0,00	0,00	0,00	575,94	
026	PMM	R	05/04/2024	09/04/2024	563,54	0,00	0,00	4,51	11,28	0,00	0,00	0,00	579,33	
027	PMM	R	05/05/2024	06/05/2024	563,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	563,54	
028	PMM	R	05/06/2024	11/06/2024	563,54	0,00	0,00	6,76	11,29	0,00	0,00	0,00	581,59	
029	PMM	R	05/07/2024	15/07/2024	563,54	0,00	0,00	11,27	11,30	0,00	0,00	0,00	586,11	
030	PMM	R	05/08/2024	05/08/2024	563,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	563,54	
031	PMM	R	05/09/2024	05/09/2024	563,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	563,54	
032	PMM	R	05/10/2024	07/10/2024	563,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	563,54	
033	PMM	R	05/11/2024	05/11/2024	563,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	563,54	
034	PMM	R	05/12/2024	08/01/2025	563,54	0,00	0,00	38,32	11,37	0,00	0,00	0,00	613,23	
035	PMM	R	05/01/2025	18/02/2025	563,54	0,00	0,00	49,59	11,40	0,00	0,00	0,00	624,53	
Total					20.039,73	0,00	0,00	116,05	90,05	0,00	0,00	197,03	20.048,80	

Parcelas Vencidas

Parc	Ele	R/	Vencto	Refer.	Valor Reaj	Juros	Enc.Fin.	Jur.Mora	Multa	Seguro	Atraso	Tot.a Pagar		Indi
036	PMM	R	05/02/2025		563,54	0,00	17,44	244,01	11,62	0,00	210	836,61		1,13
037	PMM	R	05/03/2025		601,61	0,00	16,09	224,84	12,35	0,00	182	854,89		1,13
038	PMM	R	05/04/2025		601,61	0,00	6,86	183,76	12,17	0,00	151	804,40		1,13
039	PMM	R	05/05/2025		601,61	0,00	5,70	146,97	12,15	0,00	121	766,43		1,13
040	PMM	R	05/06/2025		601,61	0,00	-1,25	108,07	12,01	0,00	90	720,44		1,13
041	PMM	R	05/07/2025		601,61	0,00	3,95	72,67	12,11	0,00	60	690,34		1,13
042	PMM	R	05/08/2025		601,61	0,00	1,12	34,96	12,05	0,00	29	649,74		1,13
Total					4.173,20	0,00	49,91	1.015,28	84,46	0,00		5.322,85		

Parcelas Vincendas

Tipo de Parcela	R/	Quantidade	Valor	Total	Vencto Inicial	Vencto Final	Moeda	Data Base	Desloc	Indice Reajuste
PMM - Mensal	R	77	601,61	46.323,97	05/09/2025	05/01/2032	IGPM	05/03/2022	0	1,108088
Total		46.323,97								
Total com Inadimplência				51.646,82	Total Pago				28.650,90	
Saldo para Liquidação				51.646,82						

Valor Pago	28.650,90
Valores Vencidos	5.322,85
Valores a Vencer	46.323,97
Saldo Devedor	51.646,82
Valor Total Reajustado	80.297,72