

Maracanaú/CE, 22 de julho de 2025.

Ao

PROCON MUNICIPAL DE MARACANAÚ/CE.

E-mail: procon@maracanau.ce.gov.br.

FA N° 2506056400100057301

CONSUMIDORA: IZABEL ANGELÚCIA DE CARVALHO (CPF/MF N° 677.300.783-68)

1. Em atenção à Carta de Informação Preliminar (CIP) promovida pela Consumidora **IZABEL ANGELÚCIA DE CARVALHO** em desfavor da Fornecedora **RNI-SM INCORPORADORA IMOBILIÁRIA 450 LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 33.919.644/0001-37, perante este r. Órgão de Defesa do Consumidor, cumpre esclarecer e ao final requerer o quanto segue.
2. Em referida Carta de Informações Preliminares (CIP), a Consumidora alega que em maio de 2025 passou a receber uma cobrança referente a um boleto supostamente vencido em setembro de 2023, valor este que, segundo afirma, já havia sido devidamente quitado. Além disso, ao tentar emitir o boleto de junho de 2025 se deparou com o bloqueio, o que impossibilitou de efetuar o pagamento no prazo. Alega que tentou contato com a Fornecedora, porém, não obteve êxito.
3. Diante disso, pleiteia por regularização da cobrança e disponibilização imediata do boleto atualizado, sem encargos, para cumprimento da obrigação de pagamento de junho/2025.
4. De plano, informa-se que **a situação que originou a reclamação encontra-se devidamente resolvida**, haja vista que foi esclarecido à Consumidora a origem da cobrança, inclusive, a Consumidora realizou o pagamento do valor. Além disso, conforme extrato de pagamento anexo, já houve a disponibilização do boleto de junho, inclusive, com pagamento realizado pela Consumidora.
5. Por conseguinte, demonstrando sua boa-fé, a Fornecedora requer a juntada do boleto referente ao mês de julho/25, com vencimento prorrogado para o dia 30/07/2025.
6. Ademais, à título de esclarecimentos quanto ao débito vencido já pago pela Consumidora, cumpre informar que, a Consumidora firmou com a Fornecedora o “Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Fração Ideal que Corresponderá Unidade Autônoma Futura” (“Contrato”) sob o n° 359, visando a aquisição da unidade n° 368, quadra 15, etapa 03, do empreendimento imobiliário denominado “Moradas Parque”.
7. Assim, no “Quadro V” do referido contrato, consta os valores para pagamento, sendo que a Parte A seria paga pela Consumidora de maneira parcelada

WM

BN

1

diretamente a Fornecedora, e a Parte B, conforme expresso em contrato, deveria ser paga através de financiamento obtido pelo(a) comprador(a) junto ao agente financeiro.

8. Neste sentido, para liquidação do valor relativo à Parte B do contrato, a Consumidora formalizou “Contrato de financiamento bancário” junto à Instituição Financeira Caixa Econômica Federal (“CEF”), no qual a Fornecedora figura como interveniente construtora e fiadora.

9. Desta forma, o Contrato de Financiamento prevê o pagamento de encargos mensais devidos pelo devedor fiduciante a partir do mês subsequente à contratação, com vencimento no mesmo dia de assinatura do instrumento, quando o devedor deve arcar com os encargos relativos aos juros e atualização monetária, incidentes sobre o saldo devedor apurado.

10. Considerando que a Fornecedora figura como fiadora, esta assume os débitos decorrentes da inadimplência da Consumidora referente aos encargos mensais pactuados no Contrato de financiamento, **tendo direito à cobrança desses valores diretamente a parte devedora**, ora Consumidora.

11. No caso em questão, a Consumidora estava em débito acerca dos valores relativos aos juros de obras, do mês de setembro de 2023, sendo que a Fornecedora realizou o pagamento diretamente a Instituição Financeira, fazendo jus à cobrança do regresso dos referidos débitos, haja vista que arcou com o pagamento dos valores diante da inadimplência da Consumidora.

12. Assim, **fica devidamente esclarecido a origem do débito cobrado pela Fornecedora, não havendo nenhuma cobrança indevida ou qualquer tipo de prática abusiva por parte da Fornecedora.**

13. Por fim, reitera-se que **a situação que originou a reclamação encontra-se devidamente resolvida**, haja vista que foi esclarecido à Consumidora a origem da cobrança, inclusive, a Consumidora realizou o pagamento do valor. Além disso, conforme extrato de pagamento anexo, já houve a disponibilização e pagamento do boleto de junho, bem como a Fornecedora requer a juntada do boleto de julho com vencimento prorrogado.

14. Visto que todos os esclarecimentos foram prestados, assim como que não há fato constitutivo de infração, a Fornecedora pugna a este r. Órgão de Defesa, pelo **ARQUIVAMENTO** e **EXTINÇÃO** desta demanda, renovando protestos de elevada estima e consideração.

Wallyria Matera

Vinicius B. Navarro

RNI-SM INCORPORADORA IMOBILIÁRIA 450 LTDA
CNPJ/MF nº 33.919.644/0001-37

Informações do Documento

Nome da operação:	ID 277858 Resposta CIP - IZABEL ANGELÚCIA DE CARVALHO
 ID da operação:	994474
Quantidade de documentos na operação:	2 documentos
Quantidade de assinantes na operação:	2 assinantes
Nome original do documento:	ID 277858 Resposta CIP - IZABEL ANGELÚCIA DE CARVALHO.pdf
 HASH arquivo Original (MD5):	D9986E40373C5AAEC0E00591B56E937E
Data de upload:	22/07/2025 12:23:41
 Comprovante de autenticidade:	https://validator.forsign.digital/
Nome do documento finalizado:	255e5368-9965-4e1e-b92a- f75dc4141d42_ForSign__994474.pdf
 ID do documento na ForSign:	255e5368-9965-4e1e-b92a-f75dc4141d42.pdf
Assinador por todos em:	22/07/2025 12:36:35

Quem criou

Nome:	Juridico Atende
E-mail:	juridico.atende@rni.com.br
 IP:	187.93.81.58
Documento criado por API ou WEB:	WEB
Nome da empresa:	Juridico Atende

Resumo dos participantes

✓ Walkyria Matera

Função:
Concluído em: 22/07/2025 12:36:35
IP: 2804:18:10db:cacf:2cd3:2fcc:e22b:8a31
Houve dupla autenticação: Não
Dispositivo utilizado: iPhone; CPU iPhone OS 16_1 like
Mac OS X
Geolocalização: Autorizado

Rúbrica	Assinatura
	Walkyria Matera
Walkyria Matera	Walkyria Matera



✓ **Vinicius Borges Navarro**

Função:

Concluído em: 22/07/2025 12:24:22

IP: 187.93.81.58

Houve dupla autenticação: Não

Dispositivo utilizado: Windows NT 10.0; Win64; x64

Geolocalização: Autorizado

Rúbrica

VB7

Vinicius Borges Navarro

Assinatura

Vinicius B. Navarro

Vinicius Borges Navarro

Histórico de ação do participante

Walkyria Matera	Data e Hora (GMT -3:00)	Histórico de eventos
➤ Notificação enviada	22/07/2025 12:23:41	Link de operação enviado para walkyria.matera@rni.com.br
🕒 Operação visualizada	22/07/2025 12:28:16	Acessou o link da operação IP: 191.26.146.4
✓ Termos da assinatura eletrônica	22/07/2025 12:28:18	Aceitou os termos da assinatura eletrônica IP: 189.39.43.113
🕒 Operação visualizada	22/07/2025 12:36:22	Acessou o link da operação IP: 2804:18:10db:cacf:2cd3:2fcc:e22b:8a31
👤 Assinatura efetuada	22/07/2025 12:36:35	Realizou a assinatura com validade jurídica IP: 2804:18:10db:cacf:2cd3:2fcc:e22b:8a31
✓ Operação concluída	22/07/2025 12:36:35	Operação concluída IP: 2804:18:10db:cacf:2cd3:2fcc:e22b:8a31

ID Documento: 255e5368-9965-4e1e-b92a-f75dc4141d42.pdf - ID Operação 994474



Histórico de ação do participante

Vinicius Borges Navarro	Data e Hora (GMT -3:00)	Histórico de eventos
👁️ Operação visualizada	22/07/2025 12:24:06	Acessou o link da operação IP: 189.39.43.113 GEO: -20.8394 -49.3843
✓ Termos da assinatura eletrônica	22/07/2025 12:24:12	Aceitou os termos da assinatura eletrônica IP: 187.93.81.58 GEO: -20.8394 -49.3843
👤 Assinatura efetuada	22/07/2025 12:24:22	Realizou a assinatura com validade jurídica IP: 187.93.81.58 GEO: -20.8394 -49.3843
✓ Operação concluída	22/07/2025 12:24:22	Operação concluída IP: 187.93.81.58 GEO: -20.8394 -49.3843

Certificado digital da operação



Integridade do documento certificada digitalmente pela
ForSign ICP-Brasil: <https://validator.forsign.digital/>



CONTRATO
Nº 359



CONTRATO Nº	359
-------------	-----

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE FRAÇÃO IDEAL QUE CORRESPONDERÁ UNIDADE AUTÔNOMA FUTURA.

I - PREÂMBULO CONTRATUAL.

QUADRO I - PROMITENTE VENDEDORA (VENDEDORA)									
RAZÃO SOCIAL	RNI-SM INCORPORADORA IMOBILIARIA 450LTDA					CNPJ.	33.919.644/0001-37		
LOGRADOURO	AV B			Nº	200		BAIRRO	SENADOR CARLOS JEREISSAT	
CIDADE	PACATUBA				UF	CE		CEP	61814-900

QUADRO II - PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) (COMPRADOR)							
1º PROPONENTE	IZABEL ANGELUCIA DE CARVALHO		CPF	67730078368		RG	9900065733
NACIONALIDADE	BRASILEIRO	DATA NASCIMENTO		01/12/1972	PROFISSÃO	AGENTE DE SAUDE	
ESTADO CIVIL	DIVORCIADO						
LOGRADOURO	PADRE JOSE HOLANDA DO VALE					Nº	90
COMPLEMENTO	90	CIDADE	MARACANAÚ			UF.	CE
BAIRRO	LUZARDO VIANA				CEP	61910-000	
EMAIL	AGELUCIA72@GMAIL.COM				TEL./CEL	(85)98502-8675 / (85)985028675	

QUADRO III - DO OBJETO (UNIDADE AUTÔNOMA)							
UNIDADE AUTÔNOMA N°	368	BLOCO	QUADRA 15 - ETAPA 3	MODELO/FACHADA	PADRÃO/		
VAGA(S) DE GARAGEM		NÚMERO: 287					
N° DA ETAPA	ETAPA 03	ÁREA PRIVATIVA DE CONSTRUÇÃO DA UNIDADE AUTÔNOMA		42,58 m²			
ÁREA PRIVATIVA DO TERRENO DA UNIDADE AUTÔNOMA		85,00 m²	FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO (%)		0,00158600		
DESCRIÇÃO DA UNIDADE AUTÔNOMA		A UNIDADE AUTÔNOMA OBJETO DO PRESENTE INSTRUMENTO CONTÉM 2 DORMITÓRIOS, SALA DE ESTAR/JANTAR, COZINHA, WC SOCIAL, TUDO CONFORME DESCRITO DETALHADAMENTE NO MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA DO EMPREENDIMENTO.					
EMPREENDIMENTO/CONDOMÍNIO		MORADAS PARQUE					
LOGRADOURO	AV. PROJETADA C				N°	S/N	
COMPLEMENTO		CIDADE	PACATUBA			UF.	61814-012
BAIRRO	CONJUNTO JEREISSATI III			CEP	CONJUNTO JEREISSATI III		

QUADRO IV - DO PREÇO	
PREÇO PARA PAGAMENTO À VISTA	R\$ 169.500,00 (CENTO E SESSENTA E NOVE MIL E QUINHENTOS REAIS)

DS
IADC
DS
AGS
#PGR0002001633#

DS
WB
DS
DM
#PGR0002001610#
#PGR0002001502#

DS
SM
#PGR0002001611#

CONTRATO
Nº 359



QUADRO V – DA FORMA DE PAGAMENTO				
I - "PARTE A" - VALOR CORRESPONDENTE		R\$ 49.025,61 (QUARENTA E NOVE MIL E VINTE E CINCO REAIS E SESSENTA E UM CENTAVOS)		
TIPO	PARCELAS	DATA DE VENCIMENTO	VALOR	CONDIÇÃO PAGAMENTO
ENTRADA A VISTA	1	23/05/2022	100,11	BOLETO REGISTRADO
MOVEL S/CORREC	1	20/06/2022	100,11	BOLETO EMISSÃO BANCO
MOVEL S/CORREC	1	20/07/2022	100,11	BOLETO EMISSÃO BANCO
MENSAL (1)	72	20/08/2022	576,74	BOLETO EMISSÃO BANCO
ANUAL (2)	6	20/12/2022	1.200,00	BOLETO EMISSÃO BANCO

- (1) A DATA DE VENCIMENTO ACIMA MENCIONADA PARA O TIPO MENSAL, REFERE-SE A PRIMEIRA PARCELA MENSAL, SENDO QUE AS DEMAIS VENCERÃO NO MESMO DIA DOS MESES SUBSEQUENTES.
- (2) A DATA DE VENCIMENTO ACIMA MENCIONADA PARA O TIPO ANUAL, REFERE-SE A PRIMEIRA PARCELA ANUAL, SENDO QUE AS DEMAIS VENCERÃO NO MESMO DIA DOS ANOS SUBSEQUENTES.

II – “PARTE B” – VALOR CORRESPONDENTE		R\$ 120.474,39 (CENTO E VINTE MIL E QUATROCENTOS E SETENTA E QUATRO REAIS E TRINTA E NOVE CENTAVOS)	PERCENTUAL DO PREÇO	71,08	VENCIMENTO ATÉ O DIA	30/07/2022
1-		COM RECURSOS PRÓPRIOS DO COMPRADOR .				
2-	X	PAGAMENTO ATRAVÉS DE FINANCIAMENTO OBTIDO PELO COMPRADOR JUNTO A AGENTE FINANCEIRO, COM RECURSOS DO PROGRAMA NO ÂMBITO MINHA CASA, MINHA VDA; CASA VERDE E AMARELA; OU OUTRO QUE SEJA INSTITUÍDO PELO GOVERNO FEDERAL, OU SISTEMA BRASILEIRO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO (SBPE) OU DO FUNDO DE GARANTIA POR TEMPO DE SERVIÇO (FGTS).				
“FGTS” – VALOR CORRESPONDENTE		R\$ 0,00 (NADA)	PERCENTUAL DO PREÇO	0,00	VENCIMENTO ATÉ O DIA	/ /

OBS 1: OS VALORES DESCRITOS NESTE QUADRO V SERÃO ACRESCIDOS DE ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA MENSAL POSITIVA ACUMULADA, CALCULADA PELO ÍNDICE NACIONAL DE CUSTO DA CONSTRUÇÃO – DISPONIBILIDADE INTERNA, PUBLICADO PELA FUNDAÇÃO GETÚLIO VARGAS (INCC-DI/FGV), A PARTIR DA DATA BASE (QUADRO VI), ATÉ A CONCLUSÃO DAS OBRAS (Cláusula 7) E/OU EFETIVO RECEBIMENTO DO CRÉDITO TOTAL EM FAVOR DA **VENDEDORA**, O QUE OCORRER PRIMEIRO.

OBS 2: A PARTIR DO MÊS SEGUINTE À CONCLUSÃO DAS OBRAS (Cláusula 7), ATÉ O EFETIVO RECEBIMENTO DO CRÉDITO TOTAL PELA **VENDEDORA**, OS VALORES RELATIVOS AO SALDO DEVEDOR ATUALIZADO PELO ÍNDICE SUPRAMENCIONADO, SERÃO ACRESCIDOS DE ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA MENSAL POSITIVA ACUMULADA, CALCULADA PELO ÍNDICE DE PREÇOS AO CONSUMIDOR AMPLO, PUBLICADO PELO INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IPCA/IBGE). ALÉM DO ÍNDICE PACTUADO (IPCA/IBGE), INCIDIRÁ TAMBÉM SOBRE O SALDO DEVEDOR APURADO, JUROS DE 8% (OITO POR CENTO) AO ANO, APLICÁVEIS TRINTA (30) DIAS APÓS A EFETIVA CONCLUSÃO DAS OBRAS (Cláusula 7), CALCULADOS PELO SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO TABELA PRICE.

OBS 3: A “PARTE B” DO PREÇO CONSTANTE NO ITEM “II” DESTE QUADRO V, DEVERÁ SER LIQUIDADA PELO **COMPRADOR** ATÉ A DATA DE VENCIMENTO CONSTANTE NO ITEM “II” DESTE QUADRO V, POR MEIO DE RECURSOS PRÓPRIOS OU FINANCIAMENTO BANCÁRIO COM O AGENTE FINANCIADOR DA OBRA. EM OPTANDO O **COMPRADOR** PELO PAGAMENTO DA REFERIDA “PARTE B” POR MEIO DE FINANCIAMENTO BANCÁRIO COM AGENTE FINANCEIRO DE SUA ESCOLHA, DEVERÁ SUBSCREVER O CONTRATO DE FINANCIAMENTO JUNTO AO AGENTE FINANCEIRO ESCOLHIDO, NO PRAZO MÁXIMO E IMPRORROGÁVEL DE 30 (TRINTA) DIAS, CONTADOS DO MOMENTO

DS
IADC
DS
AGS
#P500002001633#

DS
WB
#P500002001610#
DS
DM
#P500002001502#

DS
SM
#P500002001611#

CONTRATO
Nº 359

EM QUE DELE FOR SOLICITADO.

OBS 4: A **VENDEDORA**, POR LIBERALIDADE, PODERÁ PRORROGAR A DATA DE VENCIMENTO DA “PARTE B” DO PREÇO CONSTANTE NO ITEM “II”, DESTE QUADRO V, PELO PRAZO DE ATÉ 120 (CENTO E VINTE) DIAS.

OBS 5: A DATA DE VENCIMENTO DA “PARTE B” DO PREÇO PODERÁ SER ADIANTADA EM ATÉ 180 (CENTO E OITENTA) DIAS, VINCULADA A ANTECIPAÇÃO DA EFETIVA CONCLUSÃO DAS OBRAS (Cláusula 7). NESTA HIPÓTESE, COM PRAZO MÍNIMO DE 120 (CENTO E VINTE) DIAS, A **VENDEDORA** DEVERÁ COMUNICAR O **COMPRADOR** PREVIAMENTE SOBRE A POSSIBILIDADE DA CONCLUSÃO DAS OBRAS ANTES DO PRAZO PREVISTO NO QUADRO VII, ABAIXO.

OBS 6: CONSIDERANDO AINDA A OPÇÃO DO **COMPRADOR** PELO PAGAMENTO DA “PARTE B” MEDIANTE FINANCIAMENTO BANCÁRIO, NA OPORTUNIDADE NÃO DEVERÁ HAVER QUAISQUER PAGAMENTOS EM ABERTO (PARCELAS VENCIDAS OU VINCENDAS).

OBS 7: A INCIDÊNCIA DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E JUROS CESSARÃO NA QUITAÇÃO INTEGRAL DO PREÇO PACTUADO EM FAVOR DA **VENDEDORA**.

OBS 8: O **COMPRADOR**, PARA TER DIREITO A ADIMPLÊNCIA PREMIADA, NO VALOR DESCRITO NA PARCELA DENOMINADA “ADIMPLÊNCIA PREMIADA” DESTE QUADRO V, DEVERÁ: I) ESTAR EM DIA COM OS PAGAMENTOS DAS PARCELAS DESCRITAS NESTE QUADRO V, ADMITINDO-SE NO DECURSO DO CONTRATO TENHA ATRASADO NO PAGAMENTO DE NO MÁXIMO 02 (DUAS) PARCELAS E POR PRAZO TOTAL DE ATRASO NÃO SUPERIOR A 60 (SESSENTA) DIAS; E, (II) PAGAMENTO DA “PARTE B”, COM RECURSOS PRÓPRIOS OU ASSINATURA DE CONTRATO DE FINANCIAMENTO NA MODALIDADE “NA PLANTA”, COM A INSTITUIÇÃO FINANCIADORA DA OBRA, NA DATA DE VENCIMENTO OU EM ATÉ 30 (TRINTA) DIAS NO CASO DE EVENTUAL COMUNICAÇÃO DA **VENDEDORA** PARA PAGAMENTO.

OBS 9: CASO HAJA PARCELA DENOMINADA “FGTS”, ESTA SERÁ LIQUIDADA PELO **COMPRADOR** PREFERENCIALMENTE COM RECURSOS ADVINDOS DE VALORES PERTENCENTES AO **COMPRADOR**, ORIUNDOS DE DEPÓSITOS NO FGTS, CUJO VALOR TOTAL SERÁ APURADO NO MOMENTO DA ANÁLISE DE CRÉDITO, SEGUNDO CRITÉRIOS ESTABELECIDOS NA LEI 8.036/1990, E, SE NÃO HOUVER VALORES OU ESSES FOREM INSUFICIENTES, RESTARÁ A OBRIGAÇÃO DE PAGAMENTO COM RECURSOS PRÓPRIOS.

OBS 10: O **COMPRADOR** DECLARA QUE, CASO OPTE PELA LIQUIDAÇÃO DA “PARTE B” DO PREÇO ATRAVÉS DE FINANCIAMENTO BANCÁRIO, SERÁ O ÚNICO RESPONSÁVEL PELOS ENCARGOS DECORRENTES DO REFERIDO CONTRATO E CASO SEJA DEBITADO DA **VENDEDORA**, NA QUALIDADE DE FIADORA DO CONTRATO, QUAISQUER VALORES DE TAXA DE OBRAS, JUROS E/OU ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DURANTE A AMORTIZAÇÃO CONTRATUAL, A **VENDEDORA** PODERÁ EXIGIR O PAGAMENTO INTEGRAL PAGO POR ELA, DE UMA SÓ VEZ, SEM PREJUÍZO DE CADASTRAR O NOME DO **COMPRADOR**, NOS ÓRGÃOS DE PROTEÇÃO AO CRÉDITO, TAIS COMO SPC E SERASA, CASO O VALOR NÃO SEJA LIQUIDADO.

QUADRO VI - DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA

1-	MÊS/ANO BASE PARA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	05/2022
----	---	---------

QUADRO VII - DA CONCLUSÃO DAS OBRAS DA UNIDADE AUTÔNOMA PELA VENDEDORA

1-	TÉRMINO PREVISTO PARA	30/03/2024
----	-----------------------	------------

OBS. 1: ADMITIR-SE-Á A PRORROGAÇÃO DA DATA PREVISTA PARA CONCLUSÃO DO EMPREENDIMENTO EM ATÉ 180 (CENTO E OITENTA) DIAS, SEM QUE ISSO CONFIGURE CAUSA À RESOLUÇÃO DO CONTRATO POR PARTE DO **COMPRADOR**, NEM ENSEJE O PAGAMENTO DE QUALQUER PENALIDADE PELA **VENDEDORA**.

OBS. 2: SE O PRAZO DE CONCLUSÃO DA OBRA E CONSEQUENTEMENTE A ENTREGA DA UNIDADE AUTÔNOMA ULTRAPASSAR O PRAZO ESTABELECIDO NO CAPUT DESTE QUADRO, DESDE QUE O **COMPRADOR** NÃO TENHA DADO CAUSA AO ATRASO, PODERÁ ELE OPTAR

CONTRATO
Nº 359

PELAS SEGUINTE SITUATÖES: **A)** PROMOVER A RESOLUÇÖO DO PRESENTE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA, SEM PREJUIZO DA DEVOLUÇÖO DA INTEGRALIDADE DE TODOS OS VALORES PAGOS E DE MULTA MORATÖRIA EQUIVALENTE À 2% (DOIS POR CENTO) DOS VALORES EFETIVAMENTE PAGOS PELO **COMPRADOR**, EM ATÉ 60 (SESSENTA) DIAS CORRIDOS CONTADOS DA RESOLUÇÖO, ATUALIZADOS COM BASE NO ÍNDICE CONTRATUALMENTE ESTABELECIDO PARA A CORREÇÖO MONETÄRIA DAS PARCELAS DO PREÇO DO IMÖVEL; **OU, B)** NÖO SE TRATANDO DA RESOLUÇÖO CONTRATUAL DESCRITA NA LETRA "A", ACIMA, SERÄ DEVIDA AO **COMPRADOR**, INDENIZAÇÖO DE 1% (UM POR CENTO) DO VALOR EFETIVAMENTE PAGO À **VENDEDORA**, PARA CADA MÊS DE ATRASO, PRO RATA DIE, CORRIGIDO MONETARIAMENTE CONFORME ÍNDICE ESTIPULADO NESTE CONTRATO.

OBS. 3: A MULTA PREVISTA NA LETRA "A" ACIMA, REFERENTE A INEXECUÇÖO TOTAL DA OBRIGAÇÖO, EM HIPÖTESE ALGUMA PODERÄ SER CUMULADA COM A MULTA DA LETRA "B", RELATIVA A INDENIZAÇÖO.

OBS. 4: A PARTIR DA DATA SUPRAMENCIONADA INICIARAM-SE TODOS OS PRAZOS DE GARANTIA CONSTRUTIVA INCIDENTES SOBRE A UNIDADE AUTÖNOMA OBJETO DO PRESENTE INSTRUMENTO, EM ESPECIAL AQUELAS CONSTANTES DO "MANUAL DO PROPRIETÄRIO" E LEGISLAÇÖO VIGENTE.

QUADRO VIII - DA DESCRIÇÖO DO EMPREENDIMENTO

1-	NÚMERO TOTAL DE UNIDADES AUTÖNOMAS NO EMPREENDIMENTO					560
2-	Nº INICIAL DO ALVARÄ DE CONSTRUÇÖO	86/2020	DATA EXPEDIÇÖO	06/08/2020;	ÖRGÃO EXPEDIDOR	Prefeitura e Secretaria de Meio Ambiente e Urbanismo de Pacatuba/CE
3-	Nº DO REGISTRO DO MEMORIAL DE INCORPORAÇÖO IMOBILIÄRIA	R. R. 04/6069 – 04/03/2021	DA MATRÍCULA DO TERRENO ABAIXO MENCIONADA			
4-	ÄREA DO TERRENO ONDE ESTÄ O EMPREENDIMENTO	89.481,76m²	MATRÍCULA DO TERRENO Nº	6069	OFICIAL DE REGISTRO DE IMÖVEIS	2º Oficial de Registro de Imöveis da Comarca de Pacatuba-CE

QUADRO IX – PRAZO DE CARÊNCIA DA INCORPORAÇÖO

NOS TERMOS DO ART. 34 DA LEI 4.591/64, A **VENDEDORA** FIXA O PRAZO DE CARÊNCIA INICIAL DE 180 (CENTO E OITENTA) DIAS, A CONTAR DO REGISTRO DA INCORPORAÇÖO NO CARTÖRIO IMOBILIÄRIO, PARA SUA EFETIVAÇÖO, PODENDO, NESTE PERÍODO OU DE SUA PRORROGAÇÖO, DESISTIR DA INCORPORAÇÖO, DENUNCIANDO-A CONFORME § 4º DO ART. 34 DA REFERIDA LEI, CASO OCORRAM AS CONDIÇÖES PREVISTAS NESTE INSTRUMENTO.

QUADRO X - ANEXOS INTEGRANTES DESTE CONTRATO

CÖPIAS: DA PLANTA BAIXA DA UNIDADE, MINUTA DA FUTURA CONVENÇÖO DE CONDOMÍNIO E DO MEMORIAL DESCRITIVO DE ACABAMENTO DAS OBRAS.

O **COMPRADOR** DECLARA O RECEBIMENTO, ANÄLISE E CONCORDÄNCIA QUANTO AOS ANEXOS MENCIONADOS ACIMA, BEM COMO CIÊNCIA QUANTO PREVISTO NO MEMORIAL DE INCORPORAÇÖO IMOBILIÄRIA REGISTRADO NO CARTÖRIO DE REGISTRO DE IMÖVEIS, BEM COMO RECONHECE QUE, NA HIPÖTESE DE HAVER DIVERGÊNCIA ENTRE OS DOCUMENTOS ANEXOS E AQUELES QUE, POR LEI, FORAM LEVADOS AO REGISTRO IMOBILIÄRIO, PREVALECERÄ O TEOR DOS PRIMEIROS, OU SEJA, DAQUELES QUE SEGUEM ANEXOS.

QUADRO XI – DAS DESPESAS DECORRENTES DA TAXA DE COMISSÖO DE CORRETAGEM

O **COMPRADOR** DECLARA TER CONHECIMENTO QUE DOS VALORES CONSTANTES NO QUADRO IV, SUPRA, O IMPORTE DE R\$ 6.780,00 (SEIS MIL E SETECENTOS E OITENTA REAIS), REFERE-SE A COMISSÖO DE CORRETAGEM PAGA PELA **VENDEDORA** Ä IMOBILIÄRIA OU CORRETOR DE IMÖVEIS QUE INTERMEDIOU A VENDA, QUAL SEJA: CONCEITO S. I. E CONSTRUÇÖES EIRELI (CNPJ: 21.415.813/0001-12).

QUADRO XII - DAS CONSEQUÊNCIAS DO DESFAZIMENTO DESTE CONTRATO

DS
IADC
DS
AGS
#PGR0002001633#

DS
WB
#PGR0002001610#
DS
DM
#PGR0002001502#

DS
SM
#PGR0002001611#

CONTRATO

Nº 359



I) A MORA DO COMPRADOR NO CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES PECUNIÁRIAS ASSUMIDAS NESTE CONTRATO ACARRETAR-LHE-Á A RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DAS SEGUINTE PENALIDADES:

A) REAJUSTE MONETÁRIO E JUROS COMPENSATÓRIOS CONSTANTES DA "OBS 2" DO QUADRO V, SUPRA, DE ACORDO COM A APLICAÇÃO DA VARIAÇÃO POSITIVA ACUMULADA DOS ÍNDICES CONTRATADOS ATÉ A DATA DO EFETIVO PAGAMENTO;

B) JUROS DE MORA DE 1% (UM POR CENTO) AO MÊS, OU FRAÇÃO, CALCULADOS DIA A DIA, QUE INCIDIRÃO SOBRE O VALOR DA PARCELA INADIMPLIDA OU DÉBITO VENCIDO; E

C) MULTA MORATÓRIA DE 2% (DOIS POR CENTO) SOBRE O VALOR DA PARCELA INADIMPLIDA OU DÉBITO VENCIDO (A MULTA MORATÓRIA SERÁ IMEDIATAMENTE ELEVADA AO MAIOR LIMITE QUE VENHA A SER ADMITIDO POR LEI, NA DATA DA SUA ENTRADA EM VIGOR), E;

D) HONORÁRIOS DE ADVOGADO, BEM COMO DESPESAS DE COBRANÇA JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS, A TEOR DO ARTIGO 389 E SEGUINTE DO CÓDIGO CIVIL.

II) A MORA DO COMPRADOR SERÁ CONSTITUÍDA MEDIANTE NOTIFICAÇÃO JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL ENVIADA AO COMPRADOR NO ENDEREÇO POR ELE FORNECIDO NO QUADRO II DO "PREÂMBULO", COM PRAZO DE QUINZE (15) DIAS, A CONTAR DA DATA DO RECEBIMENTO DA NOTIFICAÇÃO, PARA SUA PURGAÇÃO (DECRETO-LEI 745/69). CABERÁ AO COMPRADOR COMUNICAR A VENDEDORA, FORMALMENTE, SOBRE QUAISQUER ALTERAÇÕES HAVIDAS EM SEU ENDEREÇO, SOB PENA DE SEREM CONSIDERADOS RECEBIDOS E VÁLIDOS TODAS E QUAISQUER NOTIFICAÇÕES QUE FOREM DIRIGIDAS AO ANTIGO ENDEREÇO.

III) O COMPRADOR QUE PRETENDER PURGAR SUA MORA DEVERÁ FAZÊ-LO COM O PAGAMENTO, ALÉM DO PRINCIPAL REAJUSTADO E ACRESCIDO DE MULTA E JUROS DE MORA, DAS DESPESAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS, ORIGINADAS EM RAZÃO DO SEU ATRASO, ALÉM DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS CONVENCIONADOS EM 10% (DEZ POR CENTO) OU OUTRO PERCENTUAL LEGAL SOBRE O VALOR DO DÉBITO. O SIMPLES PAGAMENTO DO VALOR PRINCIPAL, SEM REAJUSTE MONETÁRIO E DEMAIS ACRÉSCIMOS MORATÓRIOS, NÃO EXONERARÁ O COMPRADOR DA RESPONSABILIDADE DE LIQUIDAR TAIS OBRIGAÇÕES, CONTINUANDO EM MORA PARA TODOS OS EFEITOS LEGAIS E CONTRATUAIS.

IV) INOBTANTE SEU CARÁTER DE IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE, ESTE CONTRATO SERÁ RESOLVIDO DE PLENO DIREITO:

I) SE O COMPRADOR NÃO PAGAR QUAISQUER UMA DAS PARCELAS RELATIVAS AO PREÇO PACTUADO, PERTENCENTES À PARTE A OU À PARTE B, MESMO NA HIPÓTESE DE ANTECIPAÇÃO DE VENCIMENTO PREVISTA NA OBS 4 DO ITEM II DO QUADRO V DO "PREÂMBULO", APLICANDO-SE, EM ESPECIAL, AS CONDIÇÕES AJUSTADAS PARA O INADIMPLETO E RESOLUÇÃO CONTRATUAL; OU

II) SE UMA DAS PARTES NÃO CUMPRIR QUALQUER OUTRA OBRIGAÇÃO PREVISTA NESTE CONTRATO.

V) A MORA NÃO PURGADA SE TRANSFORMARÁ EM INADIMPLETO ABSOLUTO, QUANDO, ENTÃO, ESTE CONTRATO SERÁ CONSIDERADO RESOLVIDO DE PLENO DIREITO E EM SUA INTEGRALIDADE (ARTIGO 474, DO CÓDIGO CIVIL), OU, A CRITÉRIO DA VENDEDORA, PODERÁ SER OBJETO DE EXECUÇÃO POR SER TÍTULO EXTRAJUDICIAL, A TEOR DO ARTIGO 784, INCISO III, DO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL.

VI) NA HIPÓTESE DE INADIMPLETO DO COMPRADOR, A VENDEDORA PODERÁ OPTAR POR:

I) CONSIDERAR VENCIDA POR ANTECIPAÇÃO A TOTALIDADE DO PREÇO, HIPÓTESE EM QUE O COMPRADOR LHE PAGARÁ, ALÉM DO PRINCIPAL, REAJUSTÁVEL MONETARIAMENTE, OS JUROS DE MORA E A MULTA CONVENCIONADOS, TUDO ATRAVÉS DE AÇÃO COMPETENTE, RESPONDENDO, AINDA, O COMPRADOR PELAS CUSTAS PROCESSUAIS E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS NA BASE DE 20% (VINTE POR CENTO); OU

II) RENUNCIAR À FACULDADE ACIMA PREVISTA E CONSIDERAR RESOLVIDO O NEGÓCIO, RESCINDINDO-SE DE PLENO DIREITO O PRESENTE INSTRUMENTO PARTICULAR, FICANDO AJUSTADO QUE, NA HIPÓTESE DE TER SIDO TRANSFERIDA A POSSE DIRETA DO IMÓVEL AO COMPRADOR, A SUA PERMANÊNCIA NO MESMO DEPOIS DE EXPIRADO O PRAZO A QUE SE REFERE O DECRETO-LEI 745/69, CARACTERIZARÁ ESBULHO POSSESSÓRIO, ENSEJADOR DA COMPETENTE MEDIDA JUDICIAL COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA, A SER DETERMINADA JUDICIALMENTE SEM A OITIVA DO COMPRADOR, ALÉM DA CARACTERIZAÇÃO DE EVENTUAL CRIME TIPIFICADO NO CÓDIGO PENAL.

VII) NO CASO DE RESCISÃO MOTIVADA POR INADIMPLÊNCIA, OU POR SOLICITAÇÃO DO COMPRADOR, AINDA QUE ADIMPLENTE, SERÁ APURADA A QUANTIA PAGA, DEVIDAMENTE ATUALIZADA PELO ÍNDICE PREVISTO NESTE CONTRATO, E DELA SERÁ DESCONTADO O PERCENTUAL EQUIVALENTE A 50% (CINQUENTA POR CENTO) A TÍTULO DE PENA CONVENCIONAL, ALÉM DA INTEGRALIDADE DA COMISSÃO DE CORRETAGEM, BEM COMO PERDAS E DANOS DECORRENTES DA RESCISÃO MOTIVADA EXCLUSIVAMENTE PELO COMPRADOR (NÃO SE CONSIDERAM NOS DESCONTOS EVENTUAIS ENCARGOS DECORRENTES DA INADIMPLÊNCIA).

VIII) EM FUNÇÃO DO PERÍODO EM QUE TEVE DISPONIBILIZADA A UNIDADE AUTÔNOMA, RESPONDERÁ AINDA O COMPRADOR, EM CASO DE RESOLUÇÃO OU DE DISTRATO, SEM PREJUÍZO DO DISPOSTO NO ITEM VII ACIMA, PELOS SEGUINTE VALORES: A) QUANTIAS CORRESPONDENTES AOS IMPOSTOS REAIS INCIDENTES SOBRE A UNIDADE AUTÔNOMA; B) COTAS DE CONDOMÍNIO E CONTRIBUIÇÕES

CONTRATO
Nº 359

DEVIDAS A ASSOCIAÇÕES DE MORADORES; C) VALOR CORRESPONDENTE À FRUIÇÃO DA UNIDADE AUTÔNOMA, EQUIVALENTE À 0,5% (CINCO DÉCIMOS POR CENTO) SOBRE O VALOR ATUALIZADO DO CONTRATO, PRO RATA DIE; D) DEMAIS ENCARGOS INCIDENTES SOBRE A UNIDADE AUTÔNOMA E DESPESAS PREVISTAS NO CONTRATO. ESSES DÉBITOS PODERÃO SER PAGOS MEDIANTE COMPENSAÇÃO COM A QUANTIA A SER RESTITUÍDA AO **COMPRADOR**, LIMITANDO-SE TAIS DESCONTOS E RETENÇÕES AOS VALORES EFETIVAMENTE PAGOS, SALVO EM RELAÇÃO AS QUANTIAS RELATIVAS À FRUIÇÃO DA UNIDADE AUTÔNOMA.

IX) EVENTUAIS IMPOSTOS, TRIBUTOS OU CONTRIBUIÇÕES INCIDENTES SOBRE ESTE NEGÓCIO IMOBILIÁRIO QUE VENHAM A SER CRIADOS NO CURSO DESTA CONTRATO, SERÃO IGUALMENTE DESCONTADOS DA QUANTIA APURADA A SER DEVOLVIDA AO **COMPRADOR**.

X) ACORDAM AS PARTES QUE EVENTUAL SALDO APURADO NOS MOLDES DESTA CLÁUSULA, SERÁ DEVOLVIDO AO **COMPRADOR** NO PRAZO MÁXIMO DE 30 (TRINTA) DIAS APÓS A DATA DE EMISSÃO DO HABITE-SE DO EMPREENDIMENTO. CASO OCORRA A REVENDA DA UNIDADE AUTÔNOMA ANTES DE TRANSCORRIDO O PRAZO DE EXPEDIÇÃO DO HABITE-SE, O VALOR REMANESCENTE DEVIDO AO **COMPRADOR** SERÁ PAGO EM ATÉ 30 (TRINTA) DIAS DA REVENDA.

XI) SE SOBREVIER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA SOBRE AS REGRAS DE RETENÇÃO DE VALORES PARA HIPÓTESE DE RESCISÃO CONTRATUAL POR INADIMPLENTO OU DESISTÊNCIA DO **COMPRADOR**, ESSAS PREVALECEM SOBRE O DISPOSTO ACIMA, ESPECIALMENTE NO QUE DIZ RESPEITO AO PERCENTUAL DE RETENÇÃO E PRAZO PARA RESTITUIÇÃO DE VALORES.

XII) NA HIPÓTESE DE RESOLUÇÃO DESTA CONTRATO O **COMPRADOR** PERDERÁ EM FAVOR DA **VENDEDORA** AS BENFEITORIAS ÚTEIS E AS VOLUPTUÁRIAS, BEM COMO AS PERTENÇAS QUE VIER A INTRODUIR NO IMÓVEL. AS NECESSÁRIAS SERÃO COMPENSADAS, EM FAVOR DA **VENDEDORA**, COM AS PERDAS E DANOS E LUCROS CESSANTES VERIFICADOS EM DECORRÊNCIA DO INADIMPLENTO DO **COMPRADOR**. AS ACESSÕES ERIGIDAS NO TERRENO INCORPORAR-SE-ÃO A ESTE E JÁ ESTÃO INCLUÍDAS NO PREÇO CONTRATADO, DE FORMA QUE, EM CASO DE INADIMPLENTO, O **COMPRADOR** NÃO FARÁ JUS A QUALQUER TIPO DE INDENIZAÇÃO PELAS ACESSÕES QUE CONSTITUIRÃO A FUTURA UNIDADE E AS COISAS COMUNS A ESTA VINCULADAS, QUE NÃO SE CONFUNDEM COM AS BENFEITORIAS ACIMA MENCIONADAS QUE ELE VENHA A EVENTUALMENTE INTRODUIR NO IMÓVEL.

XIII) O RECEBIMENTO PELA **VENDEDORA** DE QUALQUER IMPORTÂNCIA DEVIDA PELO **COMPRADOR**, DEPOIS DE SEU VENCIMENTO, COM OS ACRÉSCIMOS PREVISTOS NESTA CLÁUSULA, CONSTITUI ATO DE MERA TOLERÂNCIA, NÃO IMPLICANDO EM NOVAÇÃO OU MODIFICAÇÃO DESTA AVENÇA.

XIV) OS ENCARGOS MORATÓRIOS MENCIONADOS NESTA CLÁUSULA APLICAM-SE A TODOS OS DÉBITOS DO **COMPRADOR** DECORRENTES DE OBRIGAÇÕES ASSUMIDAS NESTE INSTRUMENTO.

XV) ESTE CONTRATO TAMBÉM VENCERÁ ANTECIPADAMENTE SE CONTRA O **COMPRADOR** FOR AJUIZADA AÇÃO JUDICIAL QUE ENVOLVA COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS, CUJA DECISÃO DE MÉRITO RESULTE EM CONDENAÇÃO DA **VENDEDORA**; BEM COMO SE O **COMPRADOR** SE TORNAR INSOLVENTE.

XVI) NA HIPÓTESE DE VENCIMENTO ANTECIPADO DA DÍVIDA, CONSOANTE PREVISTO NESTE INSTRUMENTO, A **VENDEDORA** PODERÁ EXIGIR DE UMA SÓ VEZ O PAGAMENTO INTEGRAL DO SALDO DEVEDOR APURADO E VENCIDO ANTECIPADAMENTE, COM CORREÇÃO E JUROS, MULTA MORATÓRIA E DEMAIS ENCARGOS.

XVI) QUALQUER REPACTUAÇÃO DE VALORES DEVIDOS CONSTITUIRÁ ATO DE MERA LIBERALIDADE DA VENDEDORA, RAZÃO DE PELA QUAL, PARA EFEITO DE PERIODICIDADE DE REAJUSTAMENTO, O TERMO INICIAL DESTA CONTRATO NÃO SERÁ DESLOCADO, RESSALVADO SE O CONTRÁRIO FOR EXPRESSAMENTE ACORDADO.

XVII) NO CASO DE RESOLUÇÃO DESTA CONTRATO POR CULPA EXCLUSIVA DA **VENDEDORA**, EFETIVAMENTE COMPROVADA, ESTA DEVERÁ RESTITUIR AO **COMPRADOR** OS VALORES POR SI RECEBIDOS EM RAZÃO DO PRESENTE CONTRATO, ATUALIZADAS PELO ÍNDICE ESTIPULADO NESTE CONTRATO, ACRESCIDAS DE MULTA MORATÓRIA DE 2% (DOIS POR CENTO).

DocuSigned by:

IZABEL ANGELUCIA DE CARVALHO
#COMPRASSINTANTE67730078368#
FBBE4B0D3C744AA...

IZABEL ANGELUCIA DE CARVALHO

COMPRADOR(A) - 1º PROPONENTE

DS
IADC
DS

AGS

DS
WB
DS

DM

DS
SM
DS

CONTRATO
Nº 359

(Em razão da relevância do disposto neste quadro, que lido é aceito, o **COMPRADOR**, assina especificamente acima).

QUADRO XIII – DA POSSIBILIDADE DO DIREITO DE ARREPENDIMENTO

1. O **COMPRADOR** DECLARA QUE FOI PREVIAMENTE INFORMADO QUE, NOS TERMOS DO ARTIGO 49 DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR, PODERÁ DESISTIR DESTE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NO PRAZO DE 07 (SETE) DIAS A CONTAR DE SUA ASSINATURA, SEMPRE QUE A CONTRATAÇÃO OCORRER NO ESTANDE DE VENDAS E FORA DA SEDE DA **VENDEDORA** OU DO ESTABELECIMENTO COMERCIAL.
2. CABE AO **COMPRADOR** 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 DE 07 (SETE) DIAS.
3. TRANSCORRIDO O PRAZO DE 7 (SETE) DIAS SEM QUE TENHA SIDO EXERCIDO O DIREITO DE ARREPENDIMENTO PELO **COMPRADOR**, SERÁ OBSERVADA A IRRETRATABILIDADE DO PRESENTE COMPROMISSO, CONFORME DISPOSTO NO § 2º DO ART. 32 DA LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964.

DocuSigned by:

IZABEL ANGELUCIA DE CARVALHO
#COMPRASSINANTE67730078368#
FBBE4B0D3C744AA...

IZABEL ANGELUCIA DE CARVALHO
COMPRADOR(A) - 1º PROPONENTE

(Em razão da relevância do disposto neste quadro, que lido é aceito, o **COMPRADOR**, assina especificamente acima).

QUADRO XIV – DO ÔNUS HIPOTECÁRIO

O **COMPRADOR** declara ter sido a ele informado neste ato que a **VENDEDORA** obteve recursos financeiros por meio de financiamento bancário ou operação de captação de recursos no mercado de capitais para execução das obras do Empreendimento antes mencionado, caso em que pode ter ela constituído ônus hipotecário ou fiduciário em favor do agente financiador, o qual incide sobre o imóvel edificado no Empreendimento, abrangendo benfeitorias e acessões existentes, inclusive unidade objeto deste contrato, com o que o **COMPRADOR** manifesta total concordância.

Compromete-se a **VENDEDORA**, desde que reúna condições que dependam única e exclusivamente de si e seja inerente a natureza do negócio e do Empreendimento aqui descrito, a fazer com que seja liberado eventual gravame incidente sobre a unidade escolhida pelo **COMPRADOR** até o momento da celebração do contrato de financiamento junto à agente financeiro, ou quando da outorga de escritura pública definitiva de venda e compra, desde que o **COMPRADOR** efetue o pagamento de todas as obrigações decorrentes deste

DS
IADC
DS
AGS
#F5B00002001633#

DS
WB
#PcRh0002001610#
DS
DM
#F5B00002001502#

DS
SM
#F5B00002001611#

CONTRATO
Nº 359

Contrato e outras porventura firmadas com ou em proveito da **VENDEDORA** e de terceiros.

DocuSigned by:

IZABEL ANGELUCIA DE CARVALHO
#COMPRASSINTANTE67730078368#
FBBE4B0D3C744AA...

IZABEL ANGELUCIA DE CARVALHO

COMPRADOR(A) - 1º PROPONENTE

(Em razão da relevância do disposto neste quadro, que lido é aceito, o **COMPRADOR**, assina especificamente acima).

O presente “PREÂMBULO CONTRATUAL” é parte integrante e inseparável do “INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE FRAÇÃO IDEAL QUE CORRESPONDERÁ UNIDADE AUTÔNOMA FUTURA”. As condições da venda ora procedida são compostas pelo presente “PREÂMBULO CONTRATUAL” e pelas “CONDIÇÕES GERAIS”, que integram um único contrato, para todos os fins e efeitos.

Por força deste instrumento, as partes qualificadas nos quadros acima têm entre si ajustadas as condições estabelecidas no preâmbulo deste contrato, bem como reciprocamente aceitam e outorgam as cláusulas a seguir estipuladas (“CONDIÇÕES GERAIS”), comprometendo-se a cumpri-las fielmente.

DocuSigned by:

IZABEL ANGELUCIA DE CARVALHO
#COMPRASSINTANTE67730078368#
FBBE4B0D3C744AA...

IZABEL ANGELUCIA DE CARVALHO

COMPRADOR(A) - 1º PROPONENTE

ESTA PÁGINA INTEGRA O INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE FRAÇÃO IDEAL QUE CORRESPONDERÁ UNIDADE AUTÔNOMA FUTURA - CONTRATO Nº 359 - DATADO DE 20/05/2022.

DS

IADC

DS

AGS

DS

WB

DS

DM

DS

SM

CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE TERRENO E MÚTUO PARA CONSTRUÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, FIANÇA E OUTRAS OBRIGAÇÕES - PROGRAMA CASA VERDE E AMARELA - RECURSOS DO FGTS

Por este Contrato Particular, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4380/64, as partes adiante mencionadas e qualificadas contratam a presente operação de aquisição de terreno e mútuo para construção, constituição de garantia alienação fiduciária e outras obrigações no Sistema Financeiro da Habitação - SFH, no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela, forma da Lei nº 14.118/2021, mediante as seguintes condições:

A - QUALIFICAÇÃO DAS PARTES

ALIENANTE(S): RNI-SM INCORPORADORA IMOBILIARIA 450 LTDA, inscrita no CNPJ 33.919.644/0001-37, sito em Av Francisco Das Chagas Oliveira, 2500, Sala 11k, Higienópolis em São Jose Do Rio Preto/ SP, neste ato representada por seu(s) procurador(es), neste ato representado por **ANA GISELE DOS SANTOS**, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 06/11/1990, portador(a) de RG nº 2006010027467, expedida por SSP/CE e do CPF 038.516.973-67, solteiro(a), e por **VERIANE VIEIRA BARBOSA**, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 04/12/1980, portador(a) de CNH nº 02873328976, expedida por DETRAN/CE em 04/05/2018 e do CPF 853.211.923-91, casado(a), ambos residentes e domiciliados nesta capital, conforme procuração lavrada no 3º ofício de São José do Rio Preto/ SP, em 21/05/2021 à(s) folha(s) 111/116 do livro 0119.

ADQUIRENTE E DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S), doravante denominado(s) DEVEDOR(ES): **IZABEL ANGELUCIA DE CARVALHO**, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 01/12/1972, servidor publico municipal, filho de: **IZABEL MARIA DA CRUZ CARVALHO** e **ANTONIO AGENOR DE CARVALHO**, e-mail: **AGELUCIA72@GMAIL.COM**, portador(a) de Carteira de Identidade nº 90002065733, expedida por Secretaria de SSP/CE em 17/02/1990 e do CPF 677.300.783-68, solteiro(a), residente e domiciliado(a) em R 105 A, 90, Acaracuzinho em Maracanau/CE.

INCORPORADORA: RNI-SM INCORPORADORA IMOBILIARIA 450 LTDA, inscrita no CNPJ 33.919.644/0001-37, sito em Av Francisco Das Chagas Oliveira, 2500, Sala 11k, Higienópolis em São Jose Do Rio Preto/ SP, neste ato representada por seu(s) procurador(es), neste ato representado por **ANA GISELE DOS SANTOS**, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 06/11/1990, portador(a) de RG nº 2006010027467, expedida por SSP/CE e do CPF 038.516.973-67, solteiro(a) e por **VERIANE VIEIRA BARBOSA**, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 04/12/1980, portador(a) de CNH nº 02873328976, expedida por DETRAN/CE em 04/05/2018 e do CPF 853.211.923-91, casado(a), ambos residentes e domiciliados nesta capital, conforme procuração lavrada no 3º ofício de São José do Rio Preto/ SP, em 21/05/2021 à(s) folha(s) 111/116 do livro 0119.

CONSTRUTORA E FIADORA: RNI NEGOCIOS IMOBILIARIOS S.A., inscrita no CNPJ 67.010.660/0001-24, sito em Av Francisco Das Chagas Oliveira, 2500, Higienópolis em São Jose Do Rio Preto/ SP, neste ato representada por seu(s) procurador(es), neste ato representado por **ANA GISELE DOS SANTOS**, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 06/11/1990, portador(a) de RG nº 2006010027467, expedida por SSP/CE e do CPF 038.516.973-67 solteiro(a), e por **VERIANE VIEIRA BARBOSA**, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 04/12/1980, portador(a) de CNH nº 02873328976, expedida por DETRAN/CE em 04/05/2018 e do CPF 853.211.923-91, casado(a), ambos residentes e domiciliados nesta capital, conforme procuração lavrada no 3º ofício de São José do Rio Preto/ SP, em 09/02/2022 à(s) folha(s) 043/048 do livro 0123.

CREDORA FIDUCIÁRIA, doravante denominada CAIXA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei 759/69, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília – DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada por **ELIANA DA SILVA CUNHA PITOMBEIRA**, brasileira, casada, bancária, portadora da carteira de identidade RG nº 95004009173 - SSP/CE e inscrita no CPF/MF sob o nº 620.688.653-00, residente e domiciliada em Fortaleza/CE, com endereço profissional na Av. Barão de Studart, nº 2191, Bairro Aldeota, em Fortaleza/CE, conforme Procuração Pública lavrada no Livro nº 3523-P, às fls. 112/113, datada de 03/05/2022 do 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, substabelecimento de procuração pública lavrada no Livro nº 3525-P, às fls. 041/042, datada de 06/05/2022 do 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, substabelecimento de substabelecimento de procuração pública lavrada no Livro nº 026, às fls. 171/172V, datada de 18/05/2022 do 4º Ofício de Notas À- 2º RTD de Fortaleza/CE (Cartório Moraes Correia) e substabelecimento de substabelecimento de procuração pública lavrada no Livro nº 027, às fls. 013/014V, datada de 25/05/2022 do 4º Ofício de Notas À- 2º RTD de Fortaleza/CE (Cartório Moraes Correia), que ficam

arquivados na Agência Aldeota/CE, na Caixa Econômica Federal - CEF, doravante designada CEF ou CAIXA.

B - CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO

B.1 - MODALIDADE:

AQUISIÇÃO DE TERRENO E CONSTRUÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL URBANO

B.2 - Origem dos Recursos:

FGTS/União

B.3 - Sistema de Amortização:

PRICE

B.4 - VALOR DE COMPOSIÇÃO DOS RECURSOS:

O valor destinado à aquisição de imóvel residencial urbano objeto deste contrato é R\$ 169.500,00 (cento e sessenta e nove mil, quinhentos reais), composto pela integralização dos valores abaixo:

B.4.1 - Valor do financiamento concedido pela CAIXA: R\$ 105.190,46

B.4.2 - Valor dos recursos próprios: R\$ 43.491,54

B.4.3 - Valor dos recursos da conta vinculada de FGTS: R\$ 0,00

B.4.4 - Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União: R\$ 20.818,00

B.4.5 - VALOR DA AQUISIÇÃO DO TERRENO: R\$ 5.298,68 (cinco mil, duzentos e noventa e oito reais e sessenta e oito centavos)

B.4.6 - VALOR GLOBAL DE VENDA DO EMPREENDIMENTO: É a soma do valor de todas as unidades individuais integrantes do empreendimento.

B.5 - Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e/ou ITBI)

R\$ 0,00

B.5.1 - Valor Total da Dívida (Financiamento do imóvel + Financiamento para Despesas Acessórias)

R\$ 105.190,46

B.6 - Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão:

R\$ 174.353,00

B.7 - Prazo total:

B.7.1 - Construção/legalização: 29 meses

B.7.2 - Carência: 0 meses

B.7.3 - Amortização: 338 meses

B.8 - Taxa de juros % (a.a.)

Nominal: 4,7500

Efetiva: 4,8547

B.9 - Encargos financeiros: De acordo com o Item 5.

B.9.1. Encargos no período de construção: De acordo com o Item 5.1.2

B.9.1.1 - Encargos no período de amortização:

B.9.1.2 Prestação mensal inicial (a + j): R\$ 565,03

B.9.1.3 Tarifa de Administração - TA: R\$ 0,00

B.9.1.4 Prêmios de Seguros MIP e DFI: R\$ 52,69

B.9.1.5 Total: R\$ 617,72

B.10 - Vencimento do Primeiro encargo

mensal:

21/11/2022

B.11 - Época de reajuste dos encargos:

De acordo com Item 6.3.

B.12 - Encargos devidos pelo proponente no prazo contratado e pagos à vista pelo FGTS/União (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012)

Tarifa de Administração:

R\$ 4.073,50

Diferencial na Taxa de Juros:

R\$ 16.904,00

C - COMPOSIÇÃO DE RENDA INICIAL DO DEVEDOR PARA PAGAMENTO DO ENCARGO MENSAL:

Devedor	Comprovada R\$	Não comprovada R\$
IZABEL ANGELUCIA DE CARVALHO	2.159,67	0,00

C.1 - COMPOSIÇÃO DE RENDA PARA FINS DE COBERTURA SECURITÁRIA

Devedor

IZABEL ANGELUCIA DE CARVALHO

MO30229v080

Percentual

100,00

CONTRATO Nº 8.7877.1528709-9

C.2 - FORMA DE PAGAMENTO DO ENCARGO MENSAL NA DATA DA CONTRATAÇÃO:
DEBITO EM CONTA CORRENTE**D - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DA AQUISIÇÃO E DA GARANTIA FIDUCIÁRIA:**

Fração ideal 0,001586, que corresponderá a casa 368, Quadra 15, vinculado ao empreendimento Condomínio Moradas Parque, localizado na Avenida Projetada C, S/N, CONJUNTO JEREISSATI III, no município de Pacatuba – CE, conforme matrícula 6069, registrado no Cartório de Registro de Imóveis do 2º Ofício da Comarca de Pacatuba– CE, devidamente descrito e caracterizado na referida matrícula, dispensando-se a sua inteira descrição nos termos do Art. 2º da Lei 7433/85.

D1 - CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO, DESCRIÇÃO E CARACTERÍSTICAS DO TERRENO OBJETO DA COMPRA E VENDA E DA GARANTIA FIDUCIÁRIA:

O(s) ALIENANTE(S) na qualidade de proprietário(s) de um terreno contendo uma área de 89.481,76m², localizado no perímetro urbano da cidade de PACATUBA – CE, devidamente matriculado sob nº 6069, registrado no Cartório de Registro de Imóveis do 2º Ofício da Comarca de Pacatuba– CE, com averbação do registro de Memorial de Incorporação do Empreendimento Condomínio Moradas Parque, constituído por 560 unidades, distribuídos em 23 Quadras, conforme R.04, implantou(aram) Moradas Parque. No terreno mencionado, foi autorizada, pela Prefeitura Municipal local, a edificação do conjunto de residências, contendo unidades habitacionais, com os recursos do FGTS, por meio de mútuo junto à CAIXA. Referido empreendimento integra o Programa Apoio à Produção de Habitações FGTS, no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela (PCVA), conforme normas do Conselho Curador do FGTS.

E - ELEMENTOS IDENTIFICADORES DO DÉBITO ORIGINÁRIO:

Não se aplica

F – TARIFA DEVIDA: É prevista a cobrança das tarifas abaixo que podem ser consultadas na Tabela de Tarifas da CAIXA disponível em www.caixa.gov.br:

- **Tarifa de Administração de contrato mensal:** no valor de R\$ 25,00;

G – ENCARGOS DEVIDOS POR ATRASO: descrito no item 10

H – LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA: descrita no item 12

I – PORTABILIDADE: é permitida a portabilidade do crédito, observadas as disposições contidas na legislação correlata, em especial na Resolução CMN/BACEN nº 4.292, de 20/12/2013.

J – CANAIS DE ATENDIMENTO DISPONÍVEIS:

SAC CAIXA: 0800 726 0101 (informações, reclamações, sugestões e elogios)

Para pessoas com deficiência auditiva ou de fala: 0800 726 2492

Alô CAIXA: 4004 0104 (capitais e regiões metropolitanas) ou 0800 104 0104 (demais localidades)

Ouvidoria: 0800 725 7474

Site: <http://caixa.gov.br>

1 DA AQUISIÇÃO, TRANSFERÊNCIA E FINANCIAMENTO - O(s) ALIENANTE(S) declara(m)-se legítimo(s) possuidor(es) do imóvel descrito na Letra 'D', livre de ônus, transmitindo-o pelo preço constante da Letra 'B.4' e que, uma vez satisfeito, dá(ão) ao(s) DEVEDOR(ES) plena e irrevogável quitação e transmite(m) ao(s) DEVEDOR(ES) toda a posse, domínio, direito e ação sobre o imóvel ora transferido, aceitando por si, seus herdeiros e sucessores, a presente transmissão firme, nos termos efetivados, respondendo pela evicção de direito.

1.1 O(s) DEVEDOR(ES) contrata(m) financiamento no valor constante na letra "B.4.1", junto à CAIXA, para Aquisição Imóvel Residencial descrito no presente instrumento contratual e confessa(m) dever a referida importância.

1.2 O(s) DEVEDOR(ES) declara(m) que recebeu(ram) previamente, planilha de cálculo do Custo Efetivo Total (CET) com valores na forma nominal e que está(ão) ciente(s): I) dos fluxos considerados no cálculo do CET, II) de que essa taxa percentual anual representa as condições vigentes na data de assinatura deste contrato, III) que o saldo devedor e os encargos mensais serão atualizados conforme pactuado contratualmente.

1.3 A taxa de juros a que se refere a Letra "B.8" é concedida ao(s) DEVEDOR(ES) que atende(m) às normas estabelecidas pela Resolução Conselho Curador do FGTS nº 702/12.

1.4 A tarifa de administração, quando não cobrada, e o diferencial obtido entre a taxa de juros mencionada na Letra "B.8" e a taxa de juros máxima do Programa Casa Verde e Amarela, no caso da taxa de juros reduzida por meio de desconto para redução do valor da prestação permitida pela citada Resolução nº 702/12, representam a obtenção de desconto para redução do pagamento da prestação de amortização e juros, os quais foram integralmente suportados pelo FGTS e pagos à CAIXA, com exceção da redução de 0,5% a.a. referida no item 8.1.



RELATÓRIO DE EXTRATO DE CLIENTE

Data da Emissão: 11.07.2025 16:21:25 R001 | Data Base 11.07.2025

Empreendimento: I450
Nº Contrato: 359
Cód do 1º Prop.: 1147326
Cód do 2º Prop.:
Endereço: RUA 105A 90, 90
Bairro: ACARACUZINHO

Nome do Empreend.: MORADAS PARQUE
Torre/Quadra: QUADRA 15 - ETAPA 3
Nome 1º Prop.: IZABEL ANGELUCIA DE CARVALHO
Nome 2º Prop.:
Cidade: MARACANAÚ

Etapa: ETAPA 03
CPF: 67730078368

Unidade: 0368

Dt. Venda: 26.10.2022
Status Contrato: ATIVO
Clas.: CONFISSÃO DE DIVIDA
Dt.Posse : 27.07.2024

CEP: 61920-190

Parcela	Tipo	Ind.	Vencimento	Pagamento	Vlr.Pagar.	Vlr.Pgo.	Princ.	Juros.	Seguro	Taxas	Enc.	Honor.	Desc.	Recb
0003-0001	MENSAL	INCC2	26.10.2022	27.10.2022	0,00	541,61	541,61	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Boleto
0000-0001	SGO PRESTA		27.10.2022	27.10.2022	0,00	15,79	0,00	0,00	15,79	0,00	0,00	0,00	0,00	
0004-0001	MENSAL	INCC2	20.11.2022	27.10.2022	0,00	56,62	56,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Boleto
0005-0001	MENSAL	INCC2	20.11.2022	21.11.2022	0,00	501,22	485,43	0,00	15,79	0,00	0,00	0,00	0,00	Boleto
0002-0001	ANUAL	INCC2	20.12.2022	20.12.2022	0,00	1.202,52	1.202,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Boleto
0007-0001	MENSAL	INCC2	20.12.2022	20.12.2022	0,00	558,54	542,75	0,00	15,79	0,00	0,00	0,00	0,00	Boleto
0007-0002	MENSAL	INCC2	20.01.2023	23.01.2023	0,00	572,26	544,70	0,00	15,79	0,00	11,77	0,00	0,00	Boleto
0007-0003	MENSAL	INCC2	20.02.2023	22.02.2023	0,00	560,98	545,19	0,00	15,79	0,00	0,00	0,00	0,00	Boleto
0007-0004	MENSAL	INCC2	20.03.2023	13.03.2023	0,00	563,49	547,70	0,00	15,79	0,00	0,00	0,00	0,00	Boleto
0007-0005	MENSAL	INCC2	20.04.2023	24.04.2023	0,00	575,79	547,97	0,00	15,79	0,00	12,03	0,00	0,00	Boleto
0007-0006	MENSAL	INCC2	20.05.2023	22.05.2023	0,00	565,41	549,62	0,00	15,79	0,00	0,00	0,00	0,00	Boleto
0007-0007	MENSAL	INCC2	20.06.2023	19.06.2023	0,00	566,18	550,39	0,00	15,79	0,00	0,00	0,00	0,00	Boleto
0007-0008	MENSAL	INCC2	20.07.2023	06.07.2023	0,00	569,42	553,63	0,00	15,79	0,00	0,00	0,00	0,00	Boleto
0007-0009	MENSAL	INCC2	20.08.2023	08.08.2023	0,00	573,36	557,57	0,00	15,79	0,00	0,00	0,00	0,00	Boleto
0008-0001	MENSAL	INCC2	20.09.2023	30.08.2023	0,00	388,52	388,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Boleto
0009-0001	MENSAL	INCC2	20.09.2023	18.09.2023	0,00	184,95	169,16	0,00	15,79	0,00	0,00	0,00	0,00	Boleto
0010-0001	MENSAL	INCC2	20.10.2023	23.10.2023	0,00	586,92	559,07	0,00	15,79	0,00	12,06	0,00	0,00	Boleto
0010-0002	MENSAL	INCC2	20.11.2023	09.11.2023	0,00	576,76	560,97	0,00	15,79	0,00	0,00	0,00	0,00	Boleto

[illegible]

		104-0	10491.16344 66000.100041 16361.459429 5 11580000067081				
Beneficiário RNI-SM INCORPORADORA IMOBILIARIA 450			CPF/CNPJ 33.919.644/0001-37		Agência / Código do Beneficiário 4992/116.3466		
Endereço do Beneficiário AV B,200-PACATUBA-61814-900				UF CE	CEP 61814-900		
Data do documento 23/06/2025	Nr. do documento 2100012251	Espécie doc. DM	Aceite N	Data do Processamento 22/07/2025	Nosso Número 14000000163614594-1		
Instruções (Texto de Responsabilidade do Beneficiário): MULTA 2% R\$ 13,42 JUROS/MORA 0,0333% AO DIA R\$ 0,22 RECEBER SOMENTE ATÉ O ÚLTIMO DIA ÚTIL DO MÊS DE VENCIMENTO. APÓS ESTA DATA, POR FAVOR, CONTATE-NOS PELO WHATSAPP NO NÚMERO 11 3003 1155. FACILITE SEU DIA-A-DIA COM O APP RNI HOME BAIXE AGORA! RNI.COM.BR/CLIENTE 21565844 BOLETO REF. À UNIDADE 0368 QUADRA 15 - ETAPA 3 / MORADAS PARQUE							
Pagador: IZABEL ANGELUCIA DE CARVALHO					CPF/CNPJ: 677.300.783-68 UF: CE CEP: 61920-190		
Carteira RG	Espécie R\$	Vencimento 30/07/2025	Valor do Documento 670,81		Valor Cobrado		

Autenticação Mecânica - Recibo do Pagador

		104-0	10491.16344 66000.100041 16361.459429 5 11580000067081				
Local de pagamento PREFERENCIALMENTE NAS CASAS LOTÉRICAS ATÉ O VALOR LIMITE					Vencimento 30/07/2025		
Beneficiário: RNI-SM INCORPORADORA IMOBILIARIA 450 AV B,200-PACATUBA-61814-900			CPF/CNPJ 33.919.644/0001-37		Agência / Código do Beneficiário 4992/116.3466		
Data do documento 23/06/2025	Nr. do documento 2100012251	Espécie doc. DM	Aceite N	Data do processamento 22/07/2025	Nosso Número 14000000163614594-1		
Uso do Banco	Carteira RG	Espécie R\$	Quantidade	Valor	(=) Valor do Documento 670,81		
Instruções (Texto de Responsabilidade do Beneficiário): MULTA 2% R\$ 13,42 JUROS/MORA 0,0333% AO DIA R\$ 0,22 RECEBER SOMENTE ATÉ O ÚLTIMO DIA ÚTIL DO MÊS DE VENCIMENTO. APÓS ESTA DATA, POR FAVOR, CONTATE-NOS PELO WHATSAPP NO NÚMERO 11 3003 1155. FACILITE SEU DIA-A-DIA COM O APP RNI HOME BAIXE AGORA! RNI.COM.BR/CLIENTE 21565844 BOLETO REF. À UNIDADE 0368 QUADRA 15 - ETAPA 3 / MORADAS PARQUE					(-) Desconto/Abatimento		
					(+) Juros/Multa		
					(=) Valor Cobrado		
Pagador: IZABEL ANGELUCIA DE CARVALHO Endereço: RUA 105A 90, 90-MARACANAÚ Sacador/Avalista: RNI-SM INCORPORADORA IMOBILIARIA 450					CPF/CNPJ: 677.300.783-68 UF: CE CEP: 61920-190 CPF/CNPJ: 33.919.644/0001-37		
					Autenticação Mecânica - Ficha de Compensação		