CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTES PARA ENTREGA FUTURA

CONTRATO BP Nº G26/2019

CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS PARTES CONTRATANTES:

De um lado, na condição de PROMITENTE VENDEDORA, assim doravante denominada:

Loteamento Brisa do Paracuru SPE –LTDA, inscrita no CNPJ/MF: 21.956.443/0001-20, com sede na Avenida Dom Luis, 1200 – sala 1504 – CEP: 60.160-230 – Bairro: Meireles – Fortaleza/CE; neste ato representada por seu administrador não sócio : José Emílio Girão Parente, viúvo, economista, inscrito no CPF/MF sob o nº 001.864.733-20 e portador da identidade sob nº 2005009225597, residente e domiciliado na cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, com endereço na Avenida Dom Luís, 1200, sala 1503, Aldeota, CEP: 60.160-230, doravante denominada **PROMITENTE VENDEDORA**;

De outro lado, na condição de PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) , assim doravante denominado:

LUIS CARLOS VIEIRA DA SILVA, brasileiro (a), policial militar, solteiro, inscrito no CPF/MF: 058.812.803-18 e portador (a) da identidade sob o nº 58791717 PM/CE, residente e domiciliado na Rua Antonio Gonzaga, n. 421 – Bairro: Centro (Timbó Velho), CEP: 61.870-000 – Pacatuba/CE., doravante denominado (a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR (A).**

As partes acima qualificadas têm entre si, justo e avençado, o presente *Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda dos lote (s) para entrega futura*, que se regerá pelas cláusulas e condições adiante estabelecidas, as quais mutuamente outorgam e aceitam, a saber:

CLÁUSULA SEGUNDA – DA TITULARIDADE:

2.1 A PROMITENTE VENDEDORA é legítima titular dos direitos contratuais havidos da proprietária do lote objeto da **matrícula nº 5268 do Cartório 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Paracuru – Ceará** , onde será implantado o loteamento, devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal de Paracuru-CE., situado no mencionado município.

CLÁUSULA TERCEIRA – OBJETO DO CONTRATO:

3.1. Este contrato tem como objeto a promessa de compra e venda, entre as partes, para entrega futura, do lote(s), o qual a PROMITENTE VENDEDORA promete vender ao PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) e este se compromete a comprar o lote de terreno, integrante do **Loteamento Brisa do Paracuru**,com as seguintes características, medidas e confrontações descrita na CLÁUSULA QUARTA.

3.2. O(a) PROMISSÁRIO (A) COMPRADOR (A) declara ter ciência e concordar, sem restrições de qualquer natureza:

3.3 Que, em razão da conformação, das características e especificações próprias do Lote, 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 lote e nos lotes vizinhos.

3.4. Ficará sob sua inteira responsabilidade a construção de fossa séptica, com filtro anaeróbico e sumidouro, 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 lote, integrante de uma fração de lote maior, não será servido por rede coletora de esgoto.

3.5. O(a) PROMISSÁRIO (a) COMPRADOR tem ciência de que a presente venda é feita na condição "ad corpus".

CLÁUSULA QUARTA – MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES:

G–Lote 26, com área de 150,00m2, limita-se ao **sul** *(frente)* com a Rua Cinco, onde mede **6,00m**; seguindo com angulo de 90º00' no sentido norte, limita-se a **oeste** *(lado direito)* com o Lote 27, por onde mede **25,00m.**; seguindo com ângulo de 90º00' no sentido leste, limita-se ao **norte** *(fundos)* com o Lote 42, por onde mede **6,00m.**; seguindo com ângulo de 90º00' no sentido sul até o ponto inicial, limita-se a **leste** *(lado esquerdo)* com o Lote 25, por onde mede **25,00m.**, onde faz um ângulo de 90º00' com o segmento inicial.
O Lote 26 dista 49,00m., no sentido leste-oeste, até a esquina da Rua Cinco com a Rua Um.

CLÁUSULA QUINTA – PREÇO DO LOTE:

5.1. As partes contratantes ajustam, de comum acordo, que pagamento do lote (s) ora prometido dar-se-á pelo **valor nominal total, presente e atual** de **R$ 23.728,00** (Vinte e três mil e setecentos e vinte e oito reais), o qual será pago da seguinte forma:

5.2. **SINAL (ARRAS)** no valor de **R$ 1.483,00** (Hum mil, quatrocentos e oitenta e três reais) que serão pagos em 10 (dez) parcelas, cada uma no valor de **R$ 148,30** (cento e quarenta e oito reais e trinta centavos), com vencimentos de 05/09/2019 a 05/06/2020, podendo esse pagamento ser realizado em espécie, através de cheque, de transferência bancária, ou ainda, através da emissão de notas promissórias tendo como beneficiária a PROMITENTE VENDEDORA.

5.3 **150(cento e cinquenta) PARCELAS MENSAIS** consecutivas, no valor de **R$ 148,30** (cento e quarenta e oito reais e trinta centavos), acrescidas de juros e correção monetária, com vencimento da primeira para o dia **05/07/2020** e as demais com vencimento no dia e meses subsequentes.

5.4. As parcelas mensais serão pagas através da emissão – pela PROMITENTE VENDEDORA e em seu favor, de **BOLETOS BANCÁRIOS** com valores e vencimentos correspondentes aos assumidos pelo (a)PROMISSÁRIO (A) COMPRADOR (a) na presente contratação, sendo que o não recebimento dos boletos bancários não desobrigará o(a) PROMISSÁRIO (A) COMPRADOR (A) do comparecimento à sede da PROMITENTE VENDEDORA para efetuar o pagamento das parcelas do preço de aquisição do Lote, nas respectivas datas de vencimento;

5.5. Os pagamentos feitos por meio de cheque somente serão considerados como realizados após a efetiva e correta compensação, com o conseqüente crédito na conta da PROMITENTE VENDEDORA. Transcorridos os prazos previstos para a compensação bancária, sem que esta tenha efetivamente ocorrido, O(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) será(ão) considerado(s) inadimplente(s), sofrendo as conseqüências da mora nos termos deste Contrato.

5.6. No caso de atraso no recebimento dos boletos bancários, obriga-se o(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) a realizar o pagamento das prestações na rede bancária, no valor e data do vencimento estipulado no boleto bancário, ou a se dirigir até a sede da PROMITENTE VENDEDORA, na Av. Dom Luiz, 1200, sala 1504, bairro: Aldeota, CEP: 60160-230 – Fortaleza-CE, mediante prévia e expressa comunicação. Os eventuais créditos que sejam lançados na conta bancária da PROMITENTE VENDEDORA, sem a prévia e expressa comunicação e sem o uso dos boletos bancários por ela fornecidos, serão considerados pagamentos genéricos, não quitando parcela específica deste Contrato e nem servirão para purgar a mora.

5.7. O(A) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) somente poderá efetuar o pagamento de qualquer parcela do preço após a quitação das parcelas vencidas anteriormente. Em nenhuma hipótese, pagamentos posteriores presumirão quitação de débitos anteriores, ainda que não haja ressalva.

5.8. Fica certo e ajustado entre as partes que sobre todos os valores mencionados nos itens 5.3 (parcelas mensais) incidirão de forma mensal e cumulativamente, juros remuneratórios de 0,5% ao mês.

5.9. Fica ainda certo e ajustado entre as partes que sobre o valor mencionado no item 5.3, incidirão mensalmente, atualização monetária pelo IGP-M/FGV, utilizando-se como base o índice divulgado no segundo mês anterior ao mês de assinatura deste contrato.

5.10. Na hipótese do IGP-M/FGV, ou o índice que o substituir, apresentar taxa (variação) negativa em um mês, este não será incluído no cálculo da atualização monetária do ano, ou, se a atualização monetária for calculada mensalmente, não será incluído no cálculo da atualização monetária daquele mês.

5.11. Fica acordado entre as partes, nos termos do parágrafo 2º do artigo 52 da Lei 8.078 de 11.09.1990, que o COMPRADOR poderá antecipar total ou parcial o saldo devedor em aberto, desde que com a devida atualização monetária do preço pelos índices constantes deste instrumento até a data em que for realizada a antecipação dos valores.

5.12. É vedada a liquidação antecipada de prestações ou parcelas do saldo devedor, enquanto não tiverem sido satisfeitas e quitadas aquelas vencidas anteriormente à data da antecipação.

5.13. As partes contratantes celebram o presente instrumento sem o direito de arrependimento estipulado no art. 420 C.Civil/02.

5.14. O(A) PROMISSÁRIO (A) COMPRADOR(A) e a PROMITENTE VENDEDORA estão cientes que a fixação do valor estabelecido no presente negócio decorre do amplo exercício da liberdade de negociação e contratação e constitui elemento essencial ao equilíbrio econômico-financeiro do Contrato ora firmado, renunciando expressamente ao direito de discutir os valores, forma de pagamento e formas de atualização monetária e acréscimos legais aqui pactuados, mesmo que sobrevenham modificações substanciais nos mercados de trabalho, imobiliário e/ou financeiro ou, ainda, deflação.

CLÁUSULA SEXTA– DO INADIMPLEMENTO E SUAS CONSEQUÊNCIAS:

6.1. O atraso no pagamento das prestações/parcelas ou, em sendo ocasionado, das amortizações mensais, sujeitará o(a) PROMISSÁRIO (A) COMPRADOR(A) na incidência automática e imediata de JUROS MORATÓRIOS de 1% (um por cento) ao mês, calculados dia-a-dia.

6.2. Além dos juros acima estipulados, o(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) pagará, a título de MULTA, 2% (dois por cento) sobre o valor da dívida vencida e não paga, independente de qualquer notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, sem prejuízo das demais cominações previstas neste Contrato. Tanto os juros no item 6.1 como a multa incidirão sobre o valor da(s) parcela(s) em atraso, devidamente acrescida(s) da respectiva atualização monetária ou reajuste pelo mesmo índice adotado neste instrumento, desde a data deste contrato, até o dia do efetivo pagamento.

6.3. Verificado o inadimplemento do (a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) pelo atraso no pagamento das parcelas, a PROMITENTE VENDEDORA está autorizada a proceder a constituição em mora do(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A), sendo este notificado com aviso de recepção, interpelado e/ou por meio eletrônico (e-mail ou através do aplicativo WhatsApp) à escolha da PROMITENTE VENDEDORA, para purgar a mora. Não sendo paga a(s) prestação (ões) em atraso, o(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) se sujeitará aos efeitos e as conseqüências da Clausula Sexta.

6.4. O recebimento das parcelas em atraso, por parte do estabelecimento de crédito autorizado, não constituirá novação ou renúncia às estipulações e garantias previstas neste instrumento. Serão ainda incluídas despesas com cobranças administrativas, judiciais ou extrajudiciais; e, honorários de advogado à razão de 10% (dez por cento) nas cobranças administrativas e 20% (vinte por cento) nas cobranças judiciais sem prejuízo das demais penalidades legais, previstas neste instrumento.

6.5. Na hipótese da PROMITENTE VENDEDORA, por si, por seu procurador especial, ou por estabelecimento de crédito por ela indicado, quaisquer que venham a ser as circunstâncias, receber parcelas sem as penalidades acima previstas, tal fato, mesmo reiterado, não impedirá a PROMITENTE VENDEDORA de corrigir a omissão, até o final do contrato, cobrando do (a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) as diferenças verificadas e não regularmente pagas. Se a PROMITENTE VENDEDORA não exigir o pagamento das diferenças, será a sua atitude tida como um ato de mera tolerância, não induzindo liberalidade, novação, precedente, renúncia ou alteração do que neste instrumento se pactuou, permanecendo íntegras e exigíveis todas as cláusulas e condições deste contrato.

6.6. A falta de aviso não exime o(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) de efetuar o pagamento de qualquer prestação deste contrato, nem constitui justificativa para o seu atraso. Na falta de cobrança bancária, o(a) PROMISSÁRIO (A) COMPRADOR(A) deverá dirigir-se ao escritório da PROMITENTE VENDEDORA no endereço indicado no Quadro Resumo ou realizar um depósito/transferência bancária na conta da PROMITENTE VENDEDORA, desde que haja prévia comunicação por parte do (a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) , para liquidação de suas prestações, nos respectivos vencimentos. Nesta hipótese, caso não haja a comunicação antecipada correrá os efeitos da cláusula 6.3 deste contrato.

6.7 Verificado o inadimplemento do(s) PROMISSÁRIO (A) COMPRADOR (A), este poderá ter seu nome e/ou crédito imediatamente negativado junto aos órgãos de proteção ao crédito - em especial o SPC -

X

Serviço de Proteção ao Crédito.

CLÁUSULA SÉTIMA– DA MORA E DA RESCISÃO CONTRATUAL:

7.1. Incorrendo o(a) PROMISSÁRIO (A) COMPRADOR(A) em mora e inadimplência absoluta, pelo não cumprimento das obrigações assumidas no prazo e na forma avençadas, poderá a PROMITENTE VENDEDORA - a seu exclusivo critério, adotar quaisquer das seguintes providências:

a) Considerar RESCINDIDO de pleno direito o presente contrato, não obstante seu caráter de irrevogabilidade e irretratabilidade, independente de qualquer outra formalidade jurídica;

b) Receber pura e simplesmente as quantias devidas, acrescidas ou não dos encargos contratuais (correção ou atualização monetária, juros e multa) e respectivas custas e honorários advocatícios.

Se forem recebidos os valores sem os encargos, o (a) PROMISSÁRIO (A) COMPRADOR(A) continuará em mora, para todos os efeitos de direito, não servindo como pretexto para precedente, novação ou modificação dos termos deste instrumento;

c) Promover a cobrança da dívida vencida e não paga, acrescida de todos os seus encargos legais e contratuais, podendo, se lhe convier, ingressar com processo de execução, nos termos da legislação em vigor.

d) Em caso de atraso das parcelas do SINAL/ARRAS pelo (a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR (A) por um prazo de 15(quinze) dias o presente instrumento será rescindido de pleno direito mediante a notificação com aviso de recepção, interpelado e/ou por meio eletrônico (e-mail ou através do aplicativo WhatsApp) à escolha da PROMITENTE VENDEDORA, caso não purgue a mora no prazo de 15 (quinze) dias, hipótese em que poderá a PROMITENTE VENDEDORA usar e dispor livremente do(s) lote(s), fixando-se esta disposição como cláusula resolutória expressa, na forma e para os fins do artigo 474 do Código Civil e ainda, o PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) perderá o sinal em benefício da outra parte, nos termos do artigo 420 do Código Civil.

7.2 Considera-se inadimplência absoluta a falta de pagamento, pelo PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR (A) de 3 (três) ou mais parcelas do preço e respectivos encargos, ou ainda havendo descumprimento de qualquer outra obrigação contratual, o contrato será rescindido de pleno direito, caso o PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) , notificado com aviso de recepção, interpelado e/ou por meio eletrônico (e-mail ou através do aplicativo WhatsApp) à escolha da PROMITENTE VENDEDORA, não purgue a sua mora no prazo de 15 (quinze) dias, hipótese em que poderá a PROMITENTE VENDEDORA usar e dispor livremente do lote(s) , fixando-se esta disposição como cláusula resolutória expressa, na forma e para os fins do artigo 474 do Código Civil.

7.3. Caso o PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) não purgue a mora no prazo estipulado na cláusula sétima do item 7.2 o presente instrumento fica rescindido, tal como configurado acima, por inadimplemento absoluto e ainda, em caso de solicitação de rescisão contratual pelo PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR (A) serão tomadas as seguintes providências:

A) Deduzir-se-ão das quantias pagas:

a.1. Os valores referentes ao SINAL E PRINCÍPIO DE PAGAMENTO (ARRAS);

a.2. As despesas com administração e publicidade, à razão de 10% (Dez Por Cento) do preço de venda do lote;

a.3. As custas judiciais ou extrajudiciais;

a.4. As despesas com emolumentos para registro deste contrato no Cartório de Registro de Imóveis e com as notificações extrajudiciais, desde que despendidas pela PROMITENTE VENDEDORA;
a.5. Os encargos fiscais e tributários, eventualmente despendidos;
a.6. Os honorários advocatícios, estes, desde logo, estipulados em 10% (Dez Por Cento) no caso de rescisão administrativa e 20%, se for via judicial;
a.7. Será deduzido o valor de 10% (dez) por cento pela PROMITENTE VENDEDORA a título de ressarcimento por perdas e danos e como indenização a título de Cláusula Penal, conforme o disposto no artigo 409, do Código Civil (Lei 10.406/02), combinado com artigo 11, alínea "f", Decreto-Lei 58/37, e com artigo 26, inciso V, da Lei 6.766/79 (Arts. 389, 404 e 411, C. Civil-02).
a.8. Dedução das parcelas vencidas e não pagas;
B) Abatidos os valores constantes do item "a" anterior, será feita devolução ao (a) PROMISSÁRIO (A) COMPRADOR(A) de 70% (setenta) por cento do saldo, porventura existente, devendo essa devolução ser feita em tantas parcelas quantas tenham sido pagas pelo(a) PROMISSÁRIO (A) COMPRADOR(A) até a ocasião do desfecho mediante a formalização extrajudicial da resolução do presente instrumento, podendo se dar por via judicial ou extrajudicial e ou em razão de nova alienação do Lote;

7.4. O O(A) PROMISSÁRIO (A) COMPRADOR(A) deverá disponibilizar para a PROMITENTE VENDEDORA o número de uma conta corrente de sua titularidade para que seja efetuado o depósito dos valores a serem devolvidos, servindo o comprovante de depósito como recibo de pagamento. Não havendo a indicação de conta de titularidade DO(A) PROMISSÁRIO (A) COMPRADOR(A) , o mesmo deverá dirigir-se a sede da PROMITENTE VENDEDORA em dia e hora a serem combinados para o recebimento de cheque nominal com o valor correspondente.

CLÁUSULA OITAVA– DA DISPONIBILIDADE DO LOTE:

8.1. Ocorrendo a rescisão do contrato pelo inadimplemento absoluto do(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) , uma vez configurado pela não purgação da mora , poderá a PROMITENTE VENDEDORA, livremente, dispor do lote, vendendo-o, cedendo-o ou transferindo-o, a qualquer valor ou título, independentemente de anuência daquele, que não poderá obstar a nova transação, sob pena de assumir a responsabilidade pelo pagamento de indenização por perdas e danos e lucros cessantes.

CLÁUSULA NONA – DA REINTEGRAÇÃO DE POSSE:

9.1. Em ocorrendo a hipótese prevista no parágrafo anterior, fica a PROMITENTE VENDEDORA assegurada no direito de se reintegrar na posse do lote prometido em venda, imediata e liminarmente, direta ou indireta, bem como de todas as benfeitorias e melhoramentos úteis e voluptuárias, ficando o(a) PROMISSÁRIO (A) COMPRADOR(A) obrigado(a) a devolver à PROMITENTE VENDEDORA o lote inteiramente livre e desocupado de coisas e pessoas.

9.2. Responderão pelo débito do (a) PROMISSÁRIO (A) COMPRADOR(A) os respectivos direitos sobre a unidade habitacional porventura construída no lote adquirido e das respectivas acessões, melhoramentos e benfeitorias nele introduzidas e que a ele forem adicionadas ou construídas até então. Todavia, caso o valor de tais benfeitorias sejam superior ao débito do(a) PROMISSÁRIO (A) COMPRADOR(A), a PROMITENTE VENDEDORA deverá indenizar as necessárias e/ou úteis pelo preço de custo da construção) Deve ser obrigatoriamente apresentado para que haja a indenização do(a) PROMISSÁRIO (A) COMPRADOR(A) pela PROMITENTE VENDEDORA os comprovantes que atestem os valores despendidos com as construções.

9.3. Não serão indenizadas as benfeitorias feitas sem expressa autorização dos órgãos públicos e em desconformidade com o contrato ou com a lei, nos termos do art. 34 – Parágrafo Único da Lei 6.766/79. Havendo a possibilidade de regularização das construções poderá a PROMITENTE VENDEDORA descontar do valor das indenizações a ser pago ao (a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) todos os custos, taxas, e emolumentos que tiver que arcar para a sua regularização.

CLÁUSULA DÉCIMA– DA POSSE DO LOTE:

10.1. A PROMITENTE VENDEDORA no ato da assinatura deste instrumento autoriza o(a) PROMISSÁRIO (A) COMPRADOR(A) a ser imitida na posse precária do Lote.

10.2. O(A) PROMISSÁRIO (A) COMPRADOR(A), quando da imissão na posse do Lote, deverá certificar-se, por meio de profissional habilitado, sobre a correta posição dos marcos demarcatórios do Lote, tendo em vista que eles estão expostos a várias situações (rodas de veículos, escavações próximas, etc.), as quais, eventualmente, poderão provocar seu deslocamento físico, ocorrências estas impossíveis de serem fiscalizadas, resultando daí a necessidade de conferência quando da utilização definitiva.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA DEMARCAÇÃO DO LOTE:

11.1. Declara o (a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A), estar ciente de que os marcos que limitam o lote não podem ser retirados, mesmo para confecção de cercas, muros ou divisórias, devendo permanecer, os referidos marcos, no seu local de origem e de forma exibida para evitar marcações errôneas nos lotes de terceiros.

11.2. O(A) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) declara neste ato ter recebido o seu lote devidamente demarcado, não cabendo à PROMITENTE VENDEDORA quaisquer ônus, com posterior serviços topográficos para recolocação de marcos originais do lote ora referido neste instrumento.

11.3. Caso venha a acontecer remoção dos marcos por ordem da o(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A), a PROMITENTE VENDEDORA contratará topógrafo para nova demarcação e fixação dos marcos então retirados. Toda a despesa ficará ao encargo do (A) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A).

11.4. Na hipótese de construção de muro, este deverá ser construído no local em que se encontram os piquetes. Todavia, antes de dar início à construção, é necessário que se verifique se as medidas entre os piquetes estão de acordo com as mencionadas neste instrumento e se o número do Lote confere com o do piquete. No caso de construção de cerca, somente é permitida cerca com estacas de concreto.

11.5. No ato da assinatura do presente contrato – marco para imissão na posse precária pelo(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A), o lote aqui referido, está sendo entregue devidamente demarcado e piquetado, ficando entendido que a presente venda é feita de forma "ad corpus".

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

11.7. Os serviços de infraestrutura, tais como, pavimentação, rede elétrica e instalação de água, seguirá o cronograma abaixo especificado:

X

A. PAVIMENTAÇÃO: Dezembro /2019
B. INSTALAÇÃO DE ÁGUA: Dezembro /2019
C. REDE ELÉTRICA : Dezembro/2019

11.8. O(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR (S) aceita (m) que os prazos aqui estabelecidos no item 11.7 das letra A, B e C poderão ser prorrogados na hipótese de caso fortuito, força maior e de atraso na finalização do serviços contratados pela PROMITENTE VENDEDORA, casos estes em que a PROMIETENTE VENDEDORA não se responsabiliza pelo atraso da entrega dos serviços, sendo o prazo de entrega dilatada na mesma proporção que durar o entrave acrescido de mais 180 (cento e oitenta) dias úteis.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA CONSTRUÇÃO NO(S) LOTE(S):

12.1. **O(A) PROMISSÁRIO COMPRADOR(A) poderá realizar construções no lote objeto deste instrumento a partir de 24(vinte e quatro) parcelas pagas, mediante a finalização dos serviços de infra-estrutura mencionados no item 11.7 das letras A, B e C podendo o referido prazo sofrer alteração , conforme item 11.8.** Para tanto deverá – por escrito, informar previamente à PROMITENTE VENDEDORA, as benfeitorias e/ou edificações a serem efetuadas no lote objeto deste instrumento, com suas respectivas aprovações pela PREFEITURA MUNICIPAL e demais órgãos públicos competentes. Uma vez aprovado pela PROMITENTE VENDEDORA - e após o término da obra de tais benfeitorias e/ou edificações, o(a) PROMISSÁRIO (A) COMPRADOR(A) deverá apresentar a quitação da área construída junto ao INSS e Prefeitura Municipal, bem como, deverá providenciar a devida averbação junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca competente.

12.2 O PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) somente poderá realizar a construção no prazo indicado no item 12.1 mediante seguintes condições:
a) Pagar pontualmente no dia do vencimento a parcela;
b) Estar devidamente em dias com seu pagamento;

12.3 Caso não seja cumprido os requisitos do item 12.2 o PROMISSÁRIO (A) COMPRADOR (A) somente poderá realizar a construção no lote objeto deste instrumento com a quitação mínima de 60% (sessenta por cento) do preço atualizado do lote. **Desde que tenha ocorrido a finalização dos serviços de infra-estrutura mencionados no item 11.7 das letras A, B e C podendo o referido prazo sofrer alteração , conforme item 11.8.** Para tanto deverá – por escrito, informar previamente à PROMITENTE VENDEDORA, as benfeitorias e/ou edificações a serem efetuadas no lote objeto deste instrumento, com suas respectivas aprovações pela PREFEITURA MUNICIPAL e demais órgãos públicos competentes. Uma vez aprovado pela PROMITENTE VENDEDORA - e após o término da obra de tais benfeitorias e/ou edificações, o(a) PROMISSÁRIO (A) COMPRADOR(A) deverá apresentar a quitação da área construída junto ao INSS e Prefeitura Municipal, bem como, deverá providenciar a devida averbação junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca competente.

12.4. Serão consideradas inexistentes todas e quaisquer benfeitorias e/ou edificações que:

a) Não atender ao prescrito no item 12.1, supra;
b) Feita à revelia da PROMITENTE VENDEDORA e/ou quando o(a) PROMISSÁRIO COMPRADOR(A) estiver com prestações vencidas e não pagas, por ocasião da comunicação/informação da obra à VENDEDORA, mencionado no item 12.1, supra;

12.5. O(A) PROMISSÁRIO (A) COMPRADOR(A) declara ainda, conhecer as restrições urbanísticas que atingem este loteamento, comprometendo-se a respeitá-las em todos os seus termos, consoante art. 26, VII, Lei 6.766/79.

12.6. A responsabilidade para requerer a instalação de serviços públicos junto à CAGECE, ENEL e demais órgãos, é de exclusiva responsabilidade do PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A).

12.7. O PROMISSÁRIO COMPRADOR responde por todo e qualquer acidente de que natureza for, que ocorrer a pessoas, animais ou bens, por negligência sua ou de terceiros contratados, deixando poços abertos, alicerces sem proteção e obras inacabadas, bem como pelo prejuízo que causar ou vier a causar a terceiros, por se localizar em lugar ou lote diverso do que adquiriu.

12.8. É de inteira responsabilidade do PROMISSÁRIO (A) COMPRADOR (A) obter do MUNICÍPIO DE PARACURU, CREA/CE, SEMACE e de onde mais se fizer necessário, as devidas aprovações para erigir a construção que lhe aprouver.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS LEIS E REGULAMENTAÇÃO E DAS RESTRIÇÕES DE USO E OCUPAÇÃO DO(S) LOTE(S)

13.1 As construções que o PROMISSÁRIO (A) COMPRADOR (A) ou titular de direitos a qualquer título do lote de , além de obedecerem às determinações legais da Prefeitura de Paracuru, bem como outros dispositivos Estaduais ou Federais, ficarão adstritas à observância das normas para edificação, uso e ocupação do solo adiante consignadas e estabelecidas, como restrições urbanistas convencionadas, declarando desde já que tomou conhecimento do perfil topográfico do(s) lote(s), percorrendo pessoalmente suas divisas e achando-as conforme as especificações e confrontações aqui constantes:

a) Fica vedada a construção e utilização de qualquer tipo de estabelecimento industrial, devendo a finalidade ser respeitada por herdeiros e/ou sucessores.

b) As construções respeitarão, obrigatoriamente, os afastamentos mínimos das divisas dos lotes em que se situem, e, somente poderão ser iniciadas após a aprovação dos respectivos projetos, bem como, obtido o respectivo alvará de obra expedido pela Prefeitura Municipal de Paracuru.

c) Quaisquer benfeitorias feitas fora dos limites do imóvel serão removidas, sendo certo que, as despesas daí decorrentes ficarão a cargo e responsabilidade do PROMISSÁRIO (A) COMPRADOR(A).

d) Fica a PROMITENTE VENDEDORA com expressos poderes para embargar as construções feitas em desacordo com os itens acima discriminados, correndo todas as despesas judiciais e/ou extrajudiciais, inclusive honorários advocatícios, pôr conta exclusiva do infrator;

e) Qualquer construção no lote deverá ter sua planta, previamente analisada pela PROMITENTE VENDEDORA que se limitará a proceder a verificação quanto às exigências concernentes às restrições urbanísticas estabelecidas e ora convencionadas, para depois ser entregue ao PROMISSÁRIO (A) COMPRADOR(A) para aprovação junto às autoridades públicas competentes, sendo certo que, a assinatura aposta pela Associação no projeto, jamais implicará qualquer responsabilidade quanto à aceitação ou recusa do projeto pôr parte do Poder Público;

f) Aprovado o projeto pelas autoridades competentes, deverá ser entregue uma via do mesmo, bem como cópia do alvará de construção a PROMITENTE VENDEDORA para controle e arquivo;

g) Se unidos dois ou mais lotes contíguos de modo a formar um lote maior, todas as obrigações e restrições constantes deste contrato continuarão a ser aplicadas a esse novo lote resultante;

h) Enquanto não edificar, o (a) PROMISSÓRIA (A) COMPRADOR (A) deverá providenciar a limpeza de seu(s) lote, pelo menos uma vez a cada ano, conservando plantadas todas as árvores existentes;

i) 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;

j) Não será permitida a realização de qualquer obra de terraplanagem no(s) lote (s), ou construção de muros nas divisas, sem que haja projeto de construção devidamente aprovado pelos órgãos públicos competentes, devendo os serviços de terraplanagem atender aos requisitos da construção a ser erguida.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – TRIBUTOS, IMPOSTOS, TAXAS E DEMAIS DESPESAS:

O pagamento de impostos, taxas e contribuições de melhoria, reger-se-á pelas condições a seguir elencadas:

14.1. A partir desta data, correrão por conta exclusiva DO(A) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) todos os tributos, impostos e taxas incidentes sobre o lote objeto deste contrato e qualquer benfeitoria e/ou edificação realizada pela COMPRADORA, mesmo que os lançamentos ou avisos estejam em nome da VENDEDORA ou de seus antecessores, obrigando-se a pagá-los nas épocas próprias às repartições competentes;

14.2. Se, eventualmente, a PROMITENTE VENDEDORA houver de pagar tributos, impostos e taxas ou outras despesas incidentes sobre o imóvel objeto deste contrato, de responsabilidade do(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A), este(a) será notificado previamente ao pagamento, devendo manifestar-se no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, caso isso não ocorra a PROMITENTE VENDEDORA providenciará os pagamentos devendo a(o) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) reembolsar à mesma, os valores equivalentes e devidamente atualizados monetariamente, acrescidos de taxa de administração na base de 10% sobre o valor do desembolso, assim o fazendo no prazo máximo de até 05 (cinco dias).

14.3. Serão ainda de responsabilidade do(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) , que se obriga a pagá-los tão logo seja convocado para tal fim, as despesas e pagamentos com:
a) Imposto de Transmissão (ITBI), Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), aforamentos e laudêmios que, direta ou indiretamente, incidirem sobre o imóvel;
b) Emolumentos de Tabeliães (despachantes, certidões e escritura pública) e Cartórios de Registro de Imóveis (certidões relativas ao imóvel objeto do presente e emolumentos para a transferência do imóvel para o seu nome);

c) Imposto, taxas e contribuições fiscais, encargos ou despesas decorrentes de medidas e intimações dos poderes públicos, de quaisquer naturezas, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel objeto do presente contrato, após a assinatura do presente contrato;
d) Multas, juros e correções monetárias e respectivas despesas em que incidir em decorrência da presente contratação;
e) No caso de rescisão do presente contrato, os valores pagos a título de tributos resolvem-se pelo próprio ato em prejuízo do(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A), se por Ele(a) iniciado ou da PROMITENTE VENDEDORA se por Ela iniciada.

14.4. Fica acordado entre as partes que qualquer alteração feita no contrato, dentre as quais destacamos: mudança de vencimento do pagamento das parcelas, mudança de lote, mudança de endereço, mudança de vencimento do pagamento do sinal e mudança de qualquer cláusula contratual solicitada pelo PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) após a assinatura do presente instrumento será cobrado uma taxa no valor de R$ 100,00 (cem reais), em virtude dos custos administrativos que a PROMITENTE VENDEDORA terá para fazer alteração junto ao banco com a emissão de carnê, junto ao cartório com reconhecimento de firma do contrato, junto ao setor jurídico com a emissão de aditivo.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA ESCRITURA DEFINITIVA:

15.1. Uma vez quitado o valor estipulado para o presente contrato e após cumpridas e observadas pelo(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) todas as demais obrigações que lhe cabem por força deste instrumento, a VENDEDORA lhe outorgará a competente ESCRITURA DEFINITIVA DE COMPRA E VENDA relativa ao imóvel objeto deste contrato com a quitação do valor da compra. Na ocasião deverá O(A) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) , apresentar certidões negativas de débitos relativas aos tributos e demais obrigações que, por força de lei, incidirem sobre o(s) lote(s) transacionados no presente instrumento.

15.2 Para maior comodidade do(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) e com o intuito de evitar-se modificação dos direitos, obrigações e características deste contrato, a PROMITENTE VENDEDORA poderá indicar o Cartório onde deverá ser lavrada a escritura definitiva, já que lá deverá depositar os documentos e certidões para tanto exigíveis, fornecendo a respectiva minuta, podendo, outrossim, ser de escolha do(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) o Cartório de Notas. Em ambas as hipóteses, as assinaturas dos representantes da PROMITENTE VENDEDORA deverão ser colhidas no escritório da PROMITENTE VENDEDORA, na Av. Dom Luiz, 1200, sala 1504, bairro: Aldeota, CEP: 60160-230 – Fortaleza-CE.

15.3. Tão logo tenha sido assinada a escritura pública definitiva de compra e venda em favor do (a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) , este(a) obriga-se a levar o traslado da escritura aos órgãos competentes (prefeitura e cartório de registro de imóveis) a fim de serem transferidos para o seu nome os tributos e impostos incidentes sobre o imóvel.

15.4. Conforme preconiza o artigo 490 do C. Civil-02, ficarão as despesas de escritura e registro a cargo do(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A), inclusive custas referentes a aberturas de matriculas e possíveis desmembramentos.

15.5. Todo e qualquer negócio que tenha como objeto o(s) imóvel(is) adquirido(s) através do presente contrato, assim como o encaminhamento da escritura definitiva de compra e venda, deverá ser

finalizado no escritório do representante da PROMITENTE VENDEDORA sito à Av. Dom Luiz, 1200, sala 1504, bairro: Aldeota, CEP: 60160-230 – Fortaleza-CE

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DESTE CONTRATO:

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

a) O(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) deve estar, rigorosamente, em dia com suas obrigações contratuais, IPTU e demais taxas ou tarifas públicas ou particulares que sejam de responsabilidade do mesmo, mormente quanto ao pagamento das parcelas do preço ajustado por ocasião da compra;

b) O pedido de cessão deve ser previamente comunicado à PROMITENTE VENDEDORA e a minuta do instrumento de cessão ou promessa de cessão, submetida a apreciação da mesma para análise a aprovação do cadastro do Cessionário;

c) O novo adquirente ou Cessionário fica sub-rogado integralmente a todas as obrigações assumidas neste Contrato, sem restrições, responsabilizando-se pelo pagamento do saldo devedor então existente;

d) O(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) ou seu Cessionário, indistintamente, deverá pagar à PROMITENTE VENDEDORA e sua assessoria jurídica, a título de taxa de expediente administrativo, transferência e honorários advocatícios, o equivalente a 01 (um) salário mínimo vigente na época;

e) O instrumento de cessão e transferência (revenda) poderá ser feito, sem mais ônus (a exceção de tributos porventura existentes), através da Assessoria Jurídica da PROMITENTE VENDEDORA ou pela mesma analisada a minuta do contrato;

f) A PROMITENTE VENDEDORA deve aparecer, expressamente, como anuente ou interveniente, no instrumento de cessão (revenda);

g) Deverão ser apresentadas à PROMITENTE VENDEDORA as certidões negativas de ônus e alienações do imóvel, negativa de tributos da Prefeitura Municipal e negativa de ações dos distribuidores cíveis do Município, do local do imóvel e do domicílio do novo(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) ou Cessionário;

h) Na hipótese de cessão e/ou transferência pelo (a) PROMISSÁRIO (A) COMPRADOR(A) deste contrato e direitos por ele assegurados, parcial ou total, inclusive em relação à posse, sem o prévio e expresso consentimento da PROMITENTE VENDEDORA, o(a) PROMISSÁRIO (A) COMPRADOR(A) , permanecerá como responsável em relação a todas as obrigações previstas neste Contrato, na forma do disposto no art. 31, §1º, da Lei nº 6.766/79, ressalvado o direito de regresso.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA- DA EVICÇÃO:

17.1. A PROMITENTE VENDEDORA se responsabiliza pela evicção do imóvel objeto deste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DA IRREVOGABILIDADE E DA IRRETRATABILIDADE:

18.1. O presente contrato é firmado entre as partes em **caráter irrevogável e irretratável – ressalvados os casos de rescisão por inadimplemento e de cessão e transferência,** não lhes sendo lícito o arrependimento, as quais renunciam, expressamente, à faculdade conferida do artigo 420 do C.Civil-02.

Suas obrigações são extensivas – nos mesmos termos e condições das ora assumidas, a todos os seus herdeiros e sucessores, pelo que a escritura definitiva, após o cumprimento integral, há de se fazer, ainda que compulsoriamente, em juízo, para a exoneração da obrigação, nos termos da legislação em vigor.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DA CESSÃO DOS CRÉDITOS E DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS:

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

19.2. Os créditos constituídos poderão ser securitizados, podendo também servir de lastro para a emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI) e Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), consoante disposto nas Leis nº 9.514/1997 e nº 10.931/2004.

19.3. O(A) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR (A) aceita e autoriza que a PROMITENTE VENDEDORA ceda a terceiros, no todo ou em parte, os direitos creditórios, independente de notificação, estando ciente que é facultado ao cessionário, em caso de inadimplemento ou descumprimento das cláusulas deste Contrato, incluir o nome do Promitente Comprador junto aos órgãos de proteção ao crédito - em especial o SPC - Serviço de Proteção ao Crédito.

19.4 Em razão cláusula anterior, visando possibilitar o cumprimento do presente contrato, o(a) PROMISSÁRIO COMPRADOR(A) subscrito abaixo outorga a PROMITENTE VENDEDORA ou a quem esta indicar os poderes específicos para inclusão do seu nome junto aos órgãos de proteção ao crédito - em especial o SERASA, SPC - Serviço de Proteção ao Crédito, bem como, enviar para o Cartório de Distribuição e Protesto, Protesto e Notas e, ainda, iniciar as ações de cobrança judiciais e extrajudiciais.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:

20.1. O(A) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) se obriga a comunicar à PROMITENTE VENDEDORA qualquer eventual modificação ou alteração de seu domicílio e de seu estado civil, sob pena de serem consideradas como entregues as comunicações enviadas com base nas informações contidas no preâmbulo deste instrumento. Tal comunicação deverá ser feita por carta protocolada ou por AR (aviso de recebimento) ou com entrega em MP – mão própria

20.2. O(A) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) , se pessoa física, solteira, viúva, divorciada ou separada judicialmente, declara sob responsabilidade civil e criminal, que o seu estado civil é o mencionado no neste instrumento, sob pena de incorrer no crime previsto no artigo 299 do Código Penal quando de sua qualificação, e que o imóvel objeto deste instrumento não foi adquirido na constância de união estável prevista na Lei nº 9.278/96 e no art. 1.723 e seguintes do Código Civil em vigor, razão pela qual passa a ser seu único e exclusivo possuidor.

20.3. Caso o imóvel objeto deste instrumento tenha sido adquirido na constância de união estável que trata a Lei nº 9.278/96 e o art. 1.723 e seguintes do Código Civil em vigor, comparece neste ato o(a)

companheiro(a) do(a) comprador(a), devidamente qualificado no quadro resumo, dando sua inteira anuência à venda ora realizada.

20.4. As cláusulas e condições deste contrato, de pleno conhecimento do(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) prevalecerão, a qualquer época, sobre quaisquer outros preceitos, cláusulas, documentos, informações, anúncios, prospectos e peças promocionais de impulso publicitário.

20.5. A PROMITENTE VENDEDORA, por si ou por pessoa(s) e empresa(s) corretora(s) autorizada(s), poderá manter no lote placas promocionais, faixas e outras formas de publicidade e promoção de venda dos Lotes, inclusive com a presença de corretores autorizados, até que sejam comercializados seus últimos lotes. Se a VENDEDORA optar por deixar placa luminosa no lote, os custos decorrentes da manutenção e de energia elétrica correrão por sua conta exclusiva;

20.6. Neste ato o(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) nomeia e constitui a PROMITENTE VENDEDORA, sua procuradora para representá-lo(a) perante os órgãos públicos Federais, Estaduais, Municipais e autarquias, concessionários e permissionárias de serviços públicos - especialmente o Cartório de Registro de situação do(s) imóvel(is) adquirido(s), a fim de autorizar registros, averbações, inscrições, cancelamentos e arquivamento exigidos pela Lei, podendo assinar o que for preciso, juntar documentos, plantas - inclusive para eventual processo de modificação do Desmembramento, seu registro e aprovação em todos os órgãos, desde que eventuais alterações não modifiquem a área e característica do(s) lote(s) objeto deste contrato, podendo para tanto utilizar-se dos poderes da cláusula *"Ad-Judícia"*, substabelecendo a quem lhe convier, no todo ou em parte;

20.7. Na hipótese de existir mais de um PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) para o lote, ainda que sejam marido e mulher, são solidários nas obrigações assumidas neste Contrato, bem como serão considerados procuradores um do outro, por força do mandato que reciprocamente se outorgam neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, na forma do art. 684 do Código Civil, incluindo poderes para receber intimações, notificações e citações, confessar, reconhecer a procedência do pedido, transigir, desistir, renunciar ao direito sobre que se funda a ação, receber, dar quitação, tudo relacionado com o objeto deste Contrato.

20.8. A simples subscrição do presente contrato é suficiente para se afastar a possibilidade de quaisquer tipos de propaganda enganosa prevista no CDC – Código de Defesa do Consumidor, uma vez que foi dado ao PROMISÁRIO(A) COMPRADOR(A) , o direito prévio de alterar quaisquer das condições previstas no presente contrato, o qual deve ser entendido pelo judiciário como EM ABERTO (dado a possibilidade de alterabilidade), antes da subscrição do mesmo afastando-se, ademais, a condição de aderente do(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) às condições da PROMITENTE VENDEDORA, pelo que se dá por certo firme e valioso sendo - o presente contrato, a expressão maior de consenso existente entre as partes no tocante à comercialização nele estampada;

20.9. As Cláusulas e condições previstas neste Contrato somente poderão ser alteradas mediante termo aditivo subscrito pelo (a) PROMISSÁRIO (A) COMPRADOR(A) e PROMITENTE VENDEDORA.

20.10. Em sendo alguma Cláusula ou parágrafo deste contrato considerada judicialmente inválida ou nula, não haverá prejuízo das demais cláusulas e condições previstas no presente.

20.11. O (A) PROMISSÁRIO (A) COMPRADOR(A) fica ciente que será emitida pela PROMITENTE VENDEDORA a DIMOB (Declaração Imobiliária), conforme relação de pagamentos a ser fornecida pela PROMITENTE VENDEDORA, cujos valores nela contidos serão informado para a RECEITA FEDERAL em cumprimento a legislação tributária vigente.

20.12. A tolerância de uma parte para com a outra, relativamente ao descumprimento de qualquer das obrigações ora assumidas, não será considerada novação, moratória ou renúncia a qualquer direito, constituindo mera liberalidade que não impedirá a parte tolerante, de exigir da outra o fiel e cabal cumprimento deste Contrato.

20.13. Todas as comunicações entre as partes serão realizadas por escrito, através de correspondência direcionada para os endereços constantes neste Contrato, com aviso de recebimento.

20.14. Este Contrato constitui título executivo extrajudicial para efeitos da execução das obrigações líquidas, certas e exigíveis nele previstas.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – DECLARAÇÕES DO PROMISSÁRIO COMPRADOR:

21.1. O(a) PROMISSÁRIO (A) COMPRADOR(S) responsabiliza-se pelas seguintes declarações, que consubstanciam condições prévias à assinatura deste contrato, obrigando-se a cumpri-las quando solicitado pela PROMITENTE VENDEDORA:

a) Declara não ter, a seu encargo, qualquer responsabilidade oriunda de tutela, curatela ou testamentária;

b) Declara inexistirem débitos fiscais, cambiais ou quaisquer ações contra si ajuizadas, que possam afetar os direitos creditórios da PROMITENTE VENDEDORA;

c) Declara serem verossímeis as indicações sobre sua identidade, estado civil, nacionalidade, profissão, endereço, situação fiscal e condição econômico-financeira;

d) Declara aceitar e concordar com todos os termos, cláusulas e condições deste Contrato, especialmente quanto ao critério de reajuste do Preço ao longo de sua vigência, como condição essencial deste negócio, não podendo o seu teor, tampouco a vontade das partes ser alterados por circunstancias posteriores.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – DA ACEITAÇÃO:

22.1. Após terem lido e achado de direito e em perfeita sintonia com o negócio ora entabulado, as partes aceitam e concordam, formalmente, livre de coação, induzimento, constrangimento ou imposição de quaisquer natureza, com todos os termos, cláusulas e condições deste contrato, como CONDIÇÃO ESSENCIAL DO NEGÓCIO ORA PACTUADO, através de um contrato que representa um ATO JURÍDICO PERFEITO E ACABADO, não podendo seu teor e a vontade das partes ser prejudicado ou alterado por atos e fatos posteriores, princípio esse agasalhado pelo Art. 5º Inciso XXXVI da CF-88 e se comprometem a cumpri-lo e respeitá-lo, integralmente, firmando de comum acordo e vontade das partes.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRO – DO FORO:

23.1 As Partes elegem o foro da Comarca de Paracuru do Estado do Ceará, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas,disputas ou controvérsias oriundas deste Contrato.

E, por estarem as partes assim ajustadas e contratadas, assinam o presente instrumento, em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas, que a tudo assistiram e prévio conhecimento tiveram sobre o assunto aqui enfocado, para que surta os jurídicos e legais efeitos.

PARACURU-CE, 03 de setembro de 2019.

LOTEAMENTO BRISA DO PARACURU SPE -LTDA
PROMITENTE VENDEDORA

Luis Carlos Vieira da Silva
LUIS CARLOS VIEIRA DA SILVA
PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR (A)

TESTEMUNHAS:

NOME: EMANUELA CASTRO TEIXEIRA
CPF: 740.457.843-49

Ana Cristina Gurgel Lima
NOME: ANA CRISTINA GURGEL LIMA
CPF/MF: 500.732.653-49

operacional Há 4 dias

para mim

Boa noite!

Prezado Sr. Luis Carlos ,

Acusamos o recebimento de sua manifestação e informamos que **iremos dar prosseguimento ao processo de rescisão contratual.**

O procedimento será conduzido conforme as disposições contratuais e a Lei nº 13.786/2018. Em breve, o setor responsável realizará a formalização interna e, **no prazo de até 03 (três) dias úteis**, o documento de distrato será encaminhado para o seu e-mail para **assinatura digital**.

Permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,
Patricia Hellen
Pós-Vendas | Nokz

comercial 08/08/2024

para mim

Saudações,

Prezado cliente, boa tarde.

Segue abaixo informações solicitadas:

D.PARTICIPAÇÕES:

- Valor de entrada R$1.483,00;
- Valor pago em parcelas R$906,41 (referente a 06 parcelas pagas);

VALOR TOTAL PAGO D.PARTICIPAÇÕES: R$2.389,41

4 ESTAÇÕES:

- Valor pago em parcelas R$9.023,76 (referente a 44 parcelas pagas).
- PARCELAS A VENCER - R$24.899,00 o mesmo valor e para quitação.

VALOR TOTAL PAGO 4 ESTAÇÕES: R$9.023,76

Totalizando o valor PAGO é de R$11.413,17, Referente a 50 parcelas PAGAS.

No mais, estaremos a disposição para

comercial... 12/03/2024

para mim

Bom dia,

Prezado, Luis Carlos Vieira,

Conforme solicitado daremos início ao procedimento de resilição do Contrato de Nº 0211/2019/2018, firmado entre comprador e vendedor.

Nos termos da **Lei n.º 13.786/2018**, tem-se que nos casos de resilição unilateral a pedido do comprador aplicam-se especificamente os seguintes descontos:

a) 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) a título de fruição do imóvel, em conformidade com o art. 32-A, I, da Lei nº 13.786/2018;

b) Pena convencional em 10% (dez por cento) do valor total do contrato, com amparo no art. 32-A, II, da Lei nº 13.786/2018;

c) Os encargos moratórios relativos às prestações pagas em atraso pelo adquirente, embasado no art. 32-A, III, da Lei nº 13.786/2018;

d) Comissão de corretagem respaldado no Art. 32-A, V, da Lei nº 13.786/2018;

luis carlos 7 de jan.

para operacional

Eu, LUIS CARLOS VIEIRA DA SILVA
CPF:05881280318
LOTEAMENTO BRISAS DO PARACURU
QUADRA G
LOTE 26
SOLICITO A REVISAO E DESTRATO CONTRATUAL REFERENTE AO LOTE CITADO, BEM COMO A REVISAO DOS VALORES JA PAGOS A SEREM RESTITUIDOS.
MOTIVO: NAO TENHO CONDIÇÃO FINANCEIRA DE CONTINUAR HONRANDO COM AS PARCELAS AINDA VIGENTES.

DESDE JA AGRADEÇO A COMPREENÇÃO!

luis carlos 5 de jan.

para comercial

NOME: LUIS CARLOS VIEIRA DA SILVA
CPF: 05881280318
LOTEAMENTO BRISAS DO PARACURU
QUADRA: G
LOTE : 26
MOTIVO:
1.Gostaria de ter acesso a quantidade de parcelas já pagas e a quantidade de pacelas ainda em aberto ate a quitação, bem como o valor atualizado do lote para a quitaçao total.

2. Em caso de Devolução do lote e destrato do contrato, Qual valor me seria reembolsado?, pois nao tenho interesse em permanecer com o referido lote.

3.Qual o tramite legal pra devoluçao e destrato?

Desde Ja Agradeço!

Após efetuadas as deduções estabelecidas acima, identificou-se a inexistência de valores a serem restituídos. Na realidade, o cálculo resilitório resultou num ***saldo negativo*** em decorrência do somatório das retenções de fruição do imóvel conforme autoriza o § 4º do art. 67-A da Lei n.º 4.591/1964.

Apesar disso, uma vez concluída a resilição pela via administrativa, tais valores não serão cobrados pela empresa, tampouco ensejarão a inscrição do cliente nos cadastros de proteção ao crédito.

Ressaltamos a necessidade de resposta ao presente e-mail tanto em caso de aceite ou recusa para a explanação apresentada, para que possamos dar seguimento ou encerramento ao seu atendimento.

No mais, estamos à disposição para eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários.

*****As explanações apresentadas neste e-mail têm validade de 07 (dez) dias. Caso não haja retorno no prazo estabelecido, o atendimento será encerrado.***

Atenciosamente,

Setor Comercial.

Enviei um email no dia 05 solicitando informaçoes sobre meu contrato e destrato, mas ate agora nao me foi dado resposta 13:12

Teria como eu tratar essa situação por watsap ou pessoalmente? 13:13

Me informa o nome completo e CPF do titular por gentileza. 13:15

Luis carlos vieira da silva
05881280318 13:27

Pronto senhor Luis Carlos, reforcei internamente a solicitação de resposta via e-mail. 14:21

Ainda hoje o senhor será respondido pelo setor responsável. 14:22

Obg 14:22

🤝🤝 14:22

Terça-feira

Bom dia! Queria ver pra rescisao do contrato, e ver se tem algum reenbolso dos valores ja pagos

09:46 ✓✓

Patricia Hellen:
Para solicitar a rescisão contratual, é necessário enviar um e-mail para:
📩 operacional@nokz.com.br
formalizando seu pedido.
O e-mail deve conter as seguintes informações:
✅ Nome completo do titular do contrato
✅ CPF
✅ Informações do imóvel (empreendimento, quadra e lote)
✅ Motivo da desistência

Após o envio, o setor responsável terá o prazo de até 07 dias úteis para encaminhar ao senhor(a) uma explicação detalhada dos cálculos rescisórios, elaborados conforme os termos da Lei nº 13.786/2018 (Lei do Distrato).

Qualquer dúvida, fico à disposição para auxiliar!

09:52

Ok 09:57 ✓✓

Enviei um email solicitando destrato, apos isso recebi um email que dizia que em 3 dias me seria enviado o termo de destrato, mas ate agora nao me foi enviado esse termo 13:17 ✓✓

E outra coisa, eu solicitei infomaçoes, como: - valor total pago ; bem como o valor que me seria restituido 13:19 ✓✓

E ate agora nao recebi essas informaçoes 13:19 ✓✓

Patricia Hellen:
Ok Sr Luis Carlos, passei sua solicitação para o setor responsável. 13:36

Ok 13:37 ✓✓

comercial 08/08/2024

para mim

Saudações,

Prezado cliente, boa tarde.

Segue abaixo informações solicitadas:

D.PARTICIPAÇÕES:

- Valor de entrada R$1.483,00;
- Valor pago em parcelas R$906,41 (referente a 06 parcelas pagas);

VALOR TOTAL PAGO D.PARTICIPAÇÕES: R$2.389,41

4 ESTAÇÕES:

- Valor pago em parcelas R$9.023,76 (referente a 44 parcelas pagas).
- PARCELAS A VENCER - R$24.899,00 o mesmo valor e para quitação.

VALOR TOTAL PAGO 4 ESTAÇÕES: R$9.023,76

Totalizando o valor PAGO é de R$11.413,17, Referente a 50 parcelas PAGAS.

No mais, estaremos a disposição para

comercial... 12/03/2024

para mim

Bom dia,

Prezado, Luis Carlos Vieira,

Conforme solicitado daremos início ao procedimento de resilição do Contrato de Nº 0211/2019/2018, firmado entre comprador e vendedor.

Nos termos da **Lei n.º 13.786/2018**, tem-se que nos casos de resilição unilateral a pedido do comprador aplicam-se especificamente os seguintes descontos:

a) 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) a título de fruição do imóvel, em conformidade com o art. 32-A, I, da Lei nº 13.786/2018;

b) Pena convencional em 10% (dez por cento) do valor total do contrato, com amparo no art. 32-A, II, da Lei nº 13.786/2018;

c) Os encargos moratórios relativos às prestações pagas em atraso pelo adquirente, embasado no art. 32-A, III, da Lei nº 13.786/2018;

d) Comissão de corretagem respaldado no Art. 32-A, V, da Lei nº 13.786/2018;

Após efetuadas as deduções estabelecidas acima, identificou-se a inexistência de valores a serem restituídos. Na realidade, o cálculo resilitório resultou num ***saldo negativo*** em decorrência do somatório das retenções de fruição do imóvel conforme autoriza o § 4º do art. 67-A da Lei n.º 4.591/1964.

Apesar disso, uma vez concluída a resilição pela via administrativa, tais valores não serão cobrados pela empresa, tampouco ensejarão a inscrição do cliente nos cadastros de proteção ao crédito.

Ressaltamos a necessidade de resposta ao presente e-mail tanto em caso de aceite ou recusa para a explanação apresentada, para que possamos dar seguimento ou encerramento ao seu atendimento.

No mais, estamos à disposição para eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários.

*****As explanações apresentadas neste e-mail têm validade de 07 (dez) dias. Caso não haja retorno no prazo estabelecido, o atendimento será encerrado.***

Atenciosamente,

Setor Comercial.

luis carlos 5 de jan.

para comercial

NOME: LUIS CARLOS VIEIRA DA SILVA
CPF: 05881280318
LOTEAMENTO BRISAS DO PARACURU
QUADRA: G
LOTE : 26
MOTIVO:
1.Gostaria de ter acesso a quantidade de parcelas já pagas e a quantidade de pacelas ainda em aberto ate a quitação, bem como o valor atualizado do lote para a quitaçao total.

2. Em caso de Devolução do lote e destrato do contrato, Qual valor me seria reembolsado?, pois nao tenho interesse em permanecer com o referido lote.

3.Qual o tramite legal pra devoluçao e destrato?

Desde Ja Agradeço!

luis carlos 7 de jan.

para operacional

Eu, LUIS CARLOS VIEIRA DA SILVA
CPF:05881280318
LOTEAMENTO BRISAS DO PARACURU
QUADRA G
LOTE 26
SOLICITO A REVISAO E DESTRATO CONTRATUAL REFERENTE AO LOTE CITADO, BEM COMO A REVISAO DOS VALORES JA PAGOS A SEREM RESTITUIDOS.
MOTIVO: NAO TENHO CONDIÇÃO FINANCEIRA DE CONTINUAR HONRANDO COM AS PARCELAS AINDA VIGENTES.

DESDE JA AGRADEÇO A COMPREENÇÃO!

operacional Há 4 dias

para mim

Boa noite!

Prezado Sr. Luis Carlos ,

Acusamos o recebimento de sua manifestação e informamos que **iremos dar prosseguimento ao processo de rescisão contratual.**

O procedimento será conduzido conforme as disposições contratuais e a Lei nº 13.786/2018. Em breve, o setor responsável realizará a formalização interna e, **no prazo de até 03 (três) dias úteis**, o documento de distrato será encaminhado para o seu e-mail para **assinatura digital**.

Permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,
Patricia Hellen
Pós-Vendas | Nokz

Enviei um email no dia 05 solicitando informaçoes sobre meu contrato e destrato, mas ate agora nao me foi dado resposta 13:12

Teria como eu tratar essa situação por watsap ou pessoalmente? 13:13

Me informa o nome completo e CPF do titular por gentileza. 13:15

Luis carlos vieira da silva
05881280318 13:27

Pronto senhor Luis Carlos, reforcei internamente a solicitação de resposta via e-mail. 14:21

Ainda hoje o senhor será respondido pelo setor responsável. 14:22

Obg 14:22

🤝🤝 14:22

Terça-feira

Bom dia! Queria ver pra rescisao do contrato, e ver se tem algum reenbolso dos valores ja pagos

09:46 ✓✓

Patricia Hellen:
Para solicitar a rescisão contratual, é necessário enviar um e-mail para:
📩 operacional@nokz.com.br
formalizando seu pedido.
O e-mail deve conter as seguintes informações:
✅ Nome completo do titular do contrato
✅ CPF
✅ Informações do imóvel (empreendimento, quadra e lote)
✅ Motivo da desistência

Após o envio, o setor responsável terá o prazo de até 07 dias úteis para encaminhar ao senhor(a) uma explicação detalhada dos cálculos rescisórios, elaborados conforme os termos da Lei nº 13.786/2018 (Lei do Distrato).

Qualquer dúvida, fico à disposição para auxiliar!

09:52

Ok 09:57 ✓✓

Enviei um email solicitando destrato, apos isso recebi um email que dizia que em 3 dias me seria enviado o termo de destrato, mas ate agora nao me foi enviado esse termo 13:17 ✓✓

E outra coisa, eu solicitei infomaçoes, como: - valor total pago ; bem como o valor que me seria restituido 13:19 ✓✓

E ate agora nao recebi essas informaçoes 13:19 ✓✓

Patricia Hellen:
Ok Sr Luis Carlos, passei sua solicitação para o setor responsável. 13:36

Ok 13:37 ✓✓

operacional Ontem

para mim

Bom dia ,
Prezado Sr. Luis Carlos Vieira Da Silva,

Em conformidade com sua solicitação, elaboramos os **cálculos rescisórios** referentes ao **Contrato nº G26/2019**, firmado entre comprador e vendedor.

Nos termos da **Lei nº 13.786/2018**, informamos que, nos casos de **resilição unilateral a pedido do comprador**, aplicam-se os seguintes descontos:
a) **0,75% (setenta e cinco centésimos por cento)** a título de **fruição do imóvel**, em conformidade com o **art. 32-A, I, da Lei nº 13.786/2018**;
b) **Pena convencional de 10% (dez por cento)** sobre o valor total do contrato, com amparo no **art. 32-A, II, da Lei nº 13.786/2018**;
c) **Comissão de corretagem**, respaldada no **art. 32-A, V, da Lei nº 13.786/2018**;
d) **Débitos em aberto**, acrescidos de juros, multa e atualização monetária, se houver, em conformidade com o **art. 32-A, I, da Lei nº 13.786/2018**.

Após efetuadas as deduções mencionadas nos itens **a**, **b**, **c** e **d**, verificou-se a **inexistência de valores a serem restituídos**, resultando o cálculo rescisório em **saldo negativo**, em razão do somatório das retenções e da fruição do imóvel, conforme autoriza o **art. 67-A da Lei nº 4.591/1964**.

Ressaltamos que, **uma vez concluída a resilição pela via administrativa**, tais valores **não serão cobrados pela empresa**, tampouco haverá **qualquer inscrição do cliente nos cadastros de proteção ao crédito**.

Solicitamos, por gentileza, que nos retorne informando sua decisão quanto à explanação apresentada, seja pela **aceitação** (para prosseguirmos com o distrato) ou pela **recusa** (para manter o contrato ativo). Permanecemos à disposição para quaisquer **esclarecimentos adicionais**.

Aguardaremos retorno dentro do prazo de **07 (sete) dias corridos**. Na ausência de manifestação dentro desse período, entenderemos que a explanação foi desconsiderada e o atendimento será encerrado.

Atenciosamente,