



+55 85 9120-2142



isso

12:21 ✓✓

Planilha Financeira - José Edson
de Freitas.pdf

2 páginas • 245 kB • PDF

Até a presente data, o senhor
pagou R\$27.583,01 para a
empresa!

Em caso de rescisão, seu
contrato prevê multas. No
caso, uma multa de 10% do
valor atualizado do contrato,
atualmente em R\$5.397,36, bem
como prevê uma cobrança de
taxa de fruição atualmente em
R\$12.144,06.

**Aplicando as multas
contratuais sobre os valores
pagos, o senhor receberá em
caso de distrato a importância
de R\$10.041,59 a ser pago em
10 parcelas!**

12:26

essa taxa de fruição num só prevê no
caso de construção no terreno?

12:44 ✓✓

não foram construído nada no terreno'

12:44



Mensagem





+55 85 9120-2142



Mensagens desaparecerão desta conversa 90 dias após o envio, exceto se salvas na conversa. Toque para definir sua duração padrão.

Bom dia!

Me chamo Maurílio Holanda e trabalho na Mãe Rainha Urbanismo!

Falo com o senhor José Edson de Freitas?

12:13

+55 85 9120-2142 desativou as mensagens temporárias. Toque para mudar.

boa tarde sim 12:14 ✓✓

jose edson de freitas 12:16 ✓✓

O senhor ligou mais cedo para a empresa a respeito de cálculos de distrato de um contrato conosco!

12:20

+55 85 9120-2142

O senhor ligou mais cedo para a empresa a respeito de cálculos de distrato de um contrato conosco!

sim

12:20 ✓✓

Falou com a Gardenha e posteriormente comigo!

12:20

+55 85 9120-2142

Falou com a Gardenha e posteriormente comigo!

isso

12:21 ✓✓



Mensagem



QUADRO RESUMO INTEGRANTE AO INSTRUMENTO
PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE
IMÓVEL A PRAZO Nº 28.401

1.1 - PROMITENTE VENDEDORA: MÃE RAINHA URBANISMO LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n.º 04.487.622/0001-47, com sede na cidade de Sobral - CE, na Av. Maria da Conceição Ponte de Azevedo, 985, Bairro das Nações, CEP: 62.010-970, neste ato legalmente representada por seus administradores não sócios: **FRANCISCO MARINHO VASCONCELOS FILHO**, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF nº 419.867.413-20, portador da cédula de identidade nº 2089652-91, expedida pela SSP/CE e/ou sua bastante procuradora **MARIA DAS GRAÇAS ALBUQUERQUE VASCONCELOS**, brasileira, divorciada, bancária, inscrita no CPF nº 033.182.573-20 portadora da cédula de identidade nº 337.174 expedida pela SSP/CE, ambos domiciliados em Fortaleza, Capital do Estado do Ceará, na Avenida Senador Virgílio Távora nº 1701, sala 903, bairro Aldeota, CEP 60.170-079.

1.2 - PROMISSÁRIO(A)(S) COMPRADOR(A)(ES): JOSE EDSON DE FREITAS, BRASILEIRO(A), AUTÔNOMO, CASADO(A), PORTADOR(A) DO CPF: 000.687.123-24, RG: 99023012845 SSP/CE, e **ANA LUCIA VIEIRA DA SILVA FREITAS**, BRASILEIRO(A), PROMOTORA DE VENDAS, CASADO(A), PORTADOR(A) DO CPF: 036.359.893-63, RG: 2005010299507 SSP/CE, ambos residentes e domiciliados à RUA E, 280 A, ESPLANADA MONDUBIM, MONDUBIM / FORTALEZA - CE, CEP: 61.925-540, Fone: (85) 99433-3501, E-mail: edsoneana10@gmail.com.

2 - DO IMÓVEL PROMETIDO EM VENDA: Na melhor forma de direito, a **PROMITENTE VENDEDORA** se compromete a vender ao **PROMISSÁRIO(A)(S) COMPRADOR(A)(ES)**, o(s) Lote(s) nº QD - 12 LT - 17 de 165,00m², do **LOTEAMENTO MORADAS DA BOA VIZINHANÇA PACATUBA**, localizado na **RUA CICERO RODRIGUES DE MOURA, S/N - PACATUBA - Bairro: NOVA PAVUNA CE**, com planta e memorial devidamente registrados perante o Registro geral de imóveis do 2º Ofício da Comarca de Pacatuba - CE, conforme matrícula nº 236.

3 - DO MEMORIAL DO IMÓVEL: O(s) Lote(s) acima descrito(s) são confrontantes com os seguintes lotes/equipamentos: **QD 12 LT 17 - ÁREA = 165,00m²** - De forma regular, medindo e extremando: **AO LESTE - FRENTE**, onde mede 6,00m com a Rua 11; **AO OESTE - FUNDOS**, onde mede 6,00m com o lote 60 da Quadra 12; **AO NORTE - LADO ESQUERDO** onde mede 27,50m com o lote 18 da Quadra 12; **AO SUL - LADO DIREITO** onde mede 27,50m com o lote 16 da Quadra 12; e distando, no sentido **NORTE-SUL**, 71,50m para a AV.01.

4 - DO PREÇO, PRAZO, FORMA DE PAGAMENTO: As partes contratantes ajustam, de comum acordo, que o valor nominal total do terreno prometido em venda é de **R\$ 53.973,60 (CINQUENTA E TRES MIL, NOVECENTOS E SETENTA E TRES REAIS E SESSENTA CENTAVOS)**, a pago na seguinte forma: 120 parcela(s) no valor de R\$ 449,78 (QUATROCENTOS E QUARENTA E NOVE REAIS E SETENTA E OITO CENTAVOS), vencendo-se a primeira em **05/02/2020** e todas as demais a cada dia **05** dos meses subsequentes.

4.1 - O(A)(S) PROMISSÁRIO(A)(S) COMPRADOR(A)(ES) declaram ter ciência que além do valor acima mencionado, o valor de R\$ 1.650,00 (UM MIL E SEISCENTOS E CINQUENTA REAIS) é referente ao valor de taxa de corretagem o qual será pago ao Corretor: OBERLAN DE

Comprador(a)(es) 1 Jose Edson de Freitas 2 Ana Lucia Vieira da Silva Freitas Vendedora: Mãe Rainha Urbanismo Ltda

MÃE RAINHA URBANISMO LTDA
da Conceição Ponte de Azevedo, 985, Bairro das Nações, Sobral - CE, CEP: 62.010-970

**QUADRO RESUMO INTEGRANTE AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE
COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL A PRAZO Nº 28.401**

SOUZA FURTADO, Portador(a) do CPF: 018.094.653-62, CRECI: 15017337, mediante contrato entre promitente vendedora e promissário(a)(s) comprador(a)(es).

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

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

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

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

5 - DA INADIMPLÊNCIA - Em caso de atraso no pagamento das parcelas assumidas, fica o(a)(s) PROMISSÁRIO(A)(S) COMPRADOR(A)(ES) sujeito(s) à cobrança de multa compensatória de 2% (dois por cento), bem como juros de 0,2% (dois décimos por cento) ao dia, e atualização monetária pela variação do índice contratual vigente, apurados entre a data do vencimento de cada parcela e seu efetivo pagamento, e, ainda, despesas com cobranças administrativas, notificações e editais, sem prejuízo das demais penalidades legais, previstas neste instrumento. Em caso de a PROMITENTE VENDEDORA vir a utilizar advogados para a cobrança, o(a)(s) PROMISSÁRIO(A)(S) COMPRADOR(A)(ES) arcará(ão) com os honorários advocatícios, fixados à base 20% (vinte por cento) sobre o valor da cobrança judicial e 10% (dez por cento) no caso de cobrança extrajudicial. Todos os encargos por atraso serão calculados pelo saldo de parcelas vencidas.

6 - DO PRAZO DE ENTREGA:

6.1 - A As obras de infraestrutura do Loteamento "Morada da Boa Vizinhança Pacatuba I" tem previsão de conclusão até o dia 26 de janeiro de 2018, podendo ser prorrogado por mais 2 (dois) anos. Em até 90 (noventa) dias da finalização das obras será protocolado o pedido de emissão do termo de vistoria de obras.

6.2 - Conforme disposto acima, na hipótese de a entrega do imóvel estender-se por prazo superior a 180 (cento e oitenta dias) prazo de tolerância e, não se tratar de resolução do contrato, será devida ao(à)(s) PROMISSÁRIO(A)(S) COMPRADOR(A)(ES) adimplente, por ocasião da entrega

Comprador(a)(es) 1 Edson 2 Amelinda Vendedora: Souza Furtado [Assinatura]

MÃE RAINHA URBANISMO LTDA

Av. Maria da Conceição Ponte de Azevedo, 985, Bairro das Nações, Sobral - CE, CEP: 62.010-970

**QUADRO RESUMO INTEGRANTE AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE
COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL A PRAZO Nº 28.401**

da unidade, indenização de 0,1% (um décimo por cento) ao mês, para cada mês de atraso, até o limite de 2% (dois por cento) do valor nominal do contrato.

6.3 - A multa prevista no item 5.2, acima, referente à mora no cumprimento da obrigação, em hipótese alguma, poderá ser cumulada com as penalidades estabelecidas para inexecução total da obrigação.

7 - DA RESCISÃO DO CONTRATO E SEUS EFEITOS:

7.1 - Não obstante o presente instrumento ser firmado em caráter irrevogável e irretratável, ajustam as partes que o presente pacto será automaticamente rescindido se:

a) Verificado o inadimplemento do(a)s PROMISSÁRIO(A)(S) COMPRADOR(A)(ES) pelo atraso no pagamento de 03 (três) ou mais parcelas, consecutivas ou não, ou de quaisquer outros encargos contratuais expressamente pactuados neste instrumento, inclusive débito de IPTU, tributos e taxas, o(a)s PROMISSÁRIO(A)(S) COMPRADOR(A)(ES) será(ão) constituído em mora no prazo de 15 (quinze) dias, conforme legislação vigente, ensejando inadimplência absoluta e a rescisão imediata e automática do presente compromisso, sem prejuízo das demais cominações legais previstas (perdas e danos e lucros cessantes), ficando a PROMITENTE VENDEDORA IMITIDA IMEDIATAMENTE, na posse do(s) lote(s), independente de nova interpelação judicial ou extra-judicial. Se o(a)s PROMISSÁRIO(A)(S) COMPRADOR(A)(ES), depois de rescindido o Contrato, continuar na posse dos bens, tal procedimento será considerado esbulho possessório e como tal ensejará medida possessória adequada para imediata desocupação.

b) Se ocorrer a cessão, a promessa de venda, a alienação do imóvel, ou a constituição sobre o mesmo de quaisquer ônus, seja de que natureza for, ou ainda a transferência pelo PROMISSÁRIO(A)(S) COMPRADOR de seus direitos e obrigações decorrentes deste contrato, desde que sem a prévia e expressa autorização da PROMITENTE VENDEDORA;

c) Se contra o(a)s PROMISSÁRIO(A)(S) COMPRADOR(A)(ES) for movida ação ou execução ou decretada medida judicial que de algum modo afete a unidade objeto deste compromisso, no todo ou em parte, ou que afete seu patrimônio, reduzindo-o ou tornando duvidosa a possibilidade de cumprir as obrigações ora estabelecidas;

d) Se o(a)s PROMISSÁRIO(A)(S) COMPRADOR(A)(ES) constituir sobre o imóvel qualquer ônus real; e

7.2 - Na hipótese de inadimplemento do(a)s PROMISSÁRIO(A)(S) COMPRADOR(A)(ES), conforme previsto acima, em não sendo atendida a interpelação, o presente instrumento considerar-se-á, rescindido de pleno direito, caso em que, de imediato, a PROMITENTE VENDEDORA terá restituída a posse da unidade, podendo vendê-la ou prometer vendê-la, a terceiros.

7.3 - Ocorrendo quaisquer das hipóteses de descumprimento do presente pacto, especialmente aquelas previstas acima, poderá a PROMITENTE VENDEDORA optar pela adoção de qualquer uma das medidas abaixo descritas:

a) Promover mediante NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL OU JUDICIAL ou INTERPELAÇÃO, judicial ou extrajudicial, para que, no prazo máximo e improrrogável de 30

Comprador(a)(es) 1 Edson 2 Andréia Vendedora: Mãe Rainha Urbanismo Ltda

MÃE RAINHA URBANISMO LTDA

Av. Maria da Conceição Ponte de Azevedo, 985, Bairro das Nações, Sobral - CE, CEP: 62.010-970

**QUADRO RESUMO INTEGRANTE AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE
COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL A PRAZO Nº 28.401**

(trinta) dias, a contar do recebimento da sobredita notificação ou interpelação, liquide integralmente o débito, sob pena de se operar a rescisão contratual por inadimplemento absoluto, *eis que fica revestida tal disposição de caráter resolutório expressa nos termos do artigo 474 do Código Civil;*

; ou

b) Promover a cobrança ou a execução judicial de toda a dívida, vencida e vincenda, caso em que o(a)(s) **PROMISSÁRIO(A)(S) COMPRADOR(A)(ES)** pagará o débito corrigido monetariamente, na forma ora prevista, acrescido dos encargos estipulados neste contrato, das custas judiciais e dos honorários de advogado, fixados à base 20% (vinte por cento) sobre o valor da cobrança judicial e 10% (dez por cento) no caso de cobrança extrajudicial.

7.4 - Ocorrendo o desfazimento do presente instrumento mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do(a)(s) **PROMISSÁRIO(A)(S) COMPRADOR(A)(ES)**, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente à **PROMITENTE VENDEDORA**, observadas as regras abaixo, delas deduzidas cumulativamente, aos itens abaixo indicados:

a) A integralidade da comissão de corretagem, desde que integrada ao preço do lote;

b) A cláusula penal e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal, no percentual de 10% do valor atualizado do contrato atualizado;

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

d) Os débitos de impostos sobre a propriedade predial e territorial urbana, contribuições condomínias, associativas ou outras de igual natureza que sejam a estas equiparadas e tarifas vinculadas ao lotes, bem como tributos, custas e emolumentos incidentes sobre a restituição e/ou rescisão;

e) Os encargos moratórios relativos às prestações pagas em atraso pelo adquirente, incluindo quando for o caso as custas judiciais e honorários de advogado, estes à razão de 10% (dez por cento) do valor pago em caso de intervenção extrajudicial e 20% (vinte por cento) no caso de judicial, atualizado monetariamente.

7.5 - Obtido o saldo após as deduções acima descritas, o(a)(s) **PROMISSÁRIO(A)(S) COMPRADOR(A)(ES)** receberá os valores que lhe são devidos, conforme disposto no art. 32A da Lei 6766/1979 em até 12 (doze) parcelas mensais, conforme prazo de carência previsto no parágrafo 1º do art. 32A da Lei 6766/1979.

7.6 - Na hipótese de rescisão, judicial ou extrajudicial, deste contrato, a **PROMITENTE VENDEDORA** terá livre disponibilidade sobre o imóvel, podendo, inclusive, aliená-lo a terceiros ainda que não tenha restituído as quantias devidas ao(a)(s) **PROMISSÁRIO(A)(S) COMPRADOR(A)(ES)** na forma deste contrato, inclusive no caso em que este deixar de recebê-las, por sua ação ou omissão.

Comprador(a)(es) 1 Edson 2 Ana Luiza Vendedora: Zuleide [assinatura]

MÃE RAINHA URBANISMO LTDA

Av. Maria da Conceição Ponte de Azevedo, 985, Bairro das Nações, Sobral - CE, CEP: 62.010-970

**QUADRO RESUMO INTEGRANTE AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE
COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL A PRAZO Nº 28.401**

8 - Em obediência ao disposto no item VI do artigo 26A da Lei nº 6766/79 (acrescido pela Lei nº 13.786/2018), declara o(a)s PROMISSÁRIO(A)(S) COMPRADOR(A)(ES), neste ato, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas, que o presente CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO foi firmado no escritório da PROMITENTE VENDEDORA e me fora apresentado in loco o imóvel objeto deste instrumento, pelo que tem plena, total e inequívoca ciência de que não cabe o exercício do direito de arrependimento previsto no artigo 49 da Lei nº 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor).

DECLARA O(A)(S) PROMISSÁRIO(A)(S) COMPRADOR(A)(ES) EXPRESSA E ESPECIAL CIÊNCIA E CONCORDÂNCIA QUANTO A TODOS OS TERMOS CONSTANTES DO PRESENTE QUADRO RESUMO (QR), QUE FOI TOTALMENTE LIDO POR MIM E ESCLARECIDOS TODOS OS PONTOS.

Jose Edson de Freitas

PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)

PACATUBA-CE, 29 de Novembro de 2019.



MÃE RAINHA URBANISMO LTDA
PROMITENTE VENDEDORA

Jose Edson de Freitas
JOSE EDSON DE FREITAS
PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)

Ana Lucia Vieira da Silva Freitas
ANA LUCIA VIEIRA DA SILVA FREITAS
PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)

Testemunhas:

Isabel Maria Figueiredo Garcia
Nome: Isabel Maria Figueiredo Garcia
CPF: 359.325.463.87

Aila Salmito Nobrega Páscoa
Nome: Aila Salmito Nobrega Páscoa
CPF: 409.954.103.72



MÃE RAINHA URBANISMO LTDA

Av. Maria da Conceição Ponte de Azevedo, 985, Bairro das Nações, Sobral - CE, CEP: 62.010-970



MÃE RAINHA

URBANISMO

**CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE
COMPRA E VENDA DE IMÓVEL A PRAZO Nº: 28.401**

Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra e Outras Avenças (adiante designado como "Contrato"), devidamente registrado em títulos e documentos, no 2º Ofício da Comarca de Pacatuba - CE, que, entre si, fazem, de um lado:

MÃE RAINHA URBANISMO LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 04.487.622/0001-47, com sede na cidade de Sobral - CE, na Av. Maria da Conceição Ponte de Azevedo, nº 985, Bairro das Nações, CEP: 62.010-970, neste ato representada legalmente por seus administradores não sócios: **FRANCISCO MARINHO VASCONCELOS FILHO**, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF nº 419.867.413-20, portador da cédula de identidade nº 2089652-91, expedida pela SSP/CE, e/ou sua bastante procuradora **MARIA DAS GRAÇAS ALBUQUERQUE VASCONCELOS**, brasileira, divorciada, bancária, inscrita no CPF nº 033.182.573-20 portadora da cédula de identidade nº 337.174 expedida pela SSP/CE, ambos domiciliados em Fortaleza, Capital do Estado do Ceará, na Avenida Senador Virgílio Távora nº 1701, sala 903, bairro Aldeota, CEP 60.170-079, doravante simplesmente denominada **"PROMITENTE VENDEDORA"**, e de outro lado:

Adiante designado(a)(s) **"PROMISSÁRIO(A)(S) COMPRADOR(A)(ES)"** a(s) pessoa(s) nomeada(s) e qualificada(s) no Quadro de Resumo (QR), que assinado pelas partes passa a integrar o presente Instrumento.

1 - DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO - O empreendimento imobiliário constitui-se de Loteamento denominado "Moradas da Boa Vizinhança Pacatuba I", implantando em terreno medindo 22,8811 hectares, devidamente registrado perante o Registro Geral de Imóveis do 2º Ofício da Comarca de Pacatuba-CE, conforme matrícula nº 236.

1.1 - A PROMITENTE VENDEDORA é a responsável pela integral implantação do Loteamento supramencionado, onde encontra(m)-se inserido(s) o(s) Lote(s) objeto(s) do presente instrumento, conforme memorial descritivo e planta de situação arquivados no Registro Geral de Imóveis do Ofício da Comarca de Pacatuba - CE.

2 - O OBJETO - Pelo presente Contrato e na melhor forma de direito, a **PROMITENTE VENDEDORA** se compromete a vender ao(à)(s) **PROMISSÁRIO(A)(S) COMPRADOR(A)(ES)**, o(s) lote(s) caracterizado na Cláusula 02 do Quadro de Resumo (adiante designado simplesmente como **"lote(s)"**).

3 - DO PREÇO, ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E DA FORMA DE PAGAMENTO - Adiante acertado e determinado entre as partes, constam no quadro resumo o preço e forma de pagamento do(s) lote(s) prometido em venda, que assinado pelas partes passa a integrar o presente Instrumento:

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

Comprador(a)(es) 1 Edson 2 Amélia Vendedora Maria das Graças Albuquerque Vasconcelos

MÃE RAINHA URBANISMO LTDA

Av. Maria da Conceição Ponte de Azevedo, 985, Bairro das Nações, Sobral - CE, CEP: 62.010-970

**CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE
COMPRA E VENDA DE IMÓVEL A PRAZO Nº: 28.401**

3.2 - A falta de boleto bancário ou aviso não exime o(a)s PROMISSÁRIO(A)(S) COMPRADOR(A)(ES) de efetuar(em) o pagamento de qualquer prestação deste Contrato, nem constitui justificativa para o seu atraso, ficando avisado que o(a)s PROMISSÁRIO(A)(S) COMPRADOR(A)(ES) deverá(ão) dirigir-se ao escritório físico ou site da PROMITENTE VENDEDORA para retirada de segunda via.

4. DOS PRAZOS - As obras de infraestrutura do Loteamento "Morada da Boa Vizinhança Pacatuba I", acima mencionadas no item 1.2, tem previsão de conclusão até o dia 26 de janeiro de 2018, podendo ser prorrogado por mais 2 (dois) anos.

4.1 - Fica assegurado a(o)s PROMISSÁRIO(A)(S) COMPRADOR(A)(ES), por si ou por prepostos que indicar, o acesso ao(s) lote(s), mediante autorização da PROMITENTE VENDEDORA ou representante desta, durante o período de construção.

4.2 - É admitida uma tolerância de 180 (cento e oitenta) dias nos prazos acima previstos, para a conclusão e entrega das obras do empreendimento e do(s) lotes(s), bem como sua prorrogação por igual período, pela ocorrência de caso fortuito ou de força maior, de acordo com o artigo 393 do Código Civil Brasileiro entendendo-se como tal:

- a) Greves parciais ou gerais;
- b) Suspensão ou falta de transportes;
- c) Falta de materiais na praça ou de mão-de-obra especializada;
- d) Chuvas prolongadas que impeçam ou dificultem etapas importantes da obra;
- e) Eventual embargo da obra, não resultante de incúria ou erro das PROMITENTE VENDEDORA;
- f) Demora na execução dos serviços que são próprios de empresas concessionárias de serviços públicos;
- g) Demora na concessão das autorizações legais, por motivos que não dependam das PROMITENTE VENDEDORA;
- h) Reformas econômicas ou outros atos governamentais que interfiram no setor de construção.

5 - DA POSSE - O(A)s PROMISSÁRIO(A)(S) COMPRADOR(A)(ES) será(ao) imitido(a)s na posse do(s) lote(s) objeto da presente, assim que forem concluídas as obras de infraestrutura do Empreendimento onde se encontra referido lote e cujo o prazo previsto de conclusão encontra-se previsto na cláusula 7 do Quadro Resumo do Presente Contrato, podendo este ser antecipado. A posse só será efetivada de forma definitiva, no ato da assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda.

5.1 - Uma vez imitido na posse do(s) lote(s), poderá(ão) iniciar, a seu exclusivo encargo, as modificações e benfeitorias que julgar necessárias, respeitando as restrições legais dos códigos, posturas e construções do Município, desde que com autorização para emissão de alvará de construção fornecida pela PROMITENTE VENDEDORA.

Comprador(a)(es): 1 Edson 2 Amélia Vendedora Thelma

MÃE RAINHA URBANISMO LTDA

Av. Maria da Conceição Ponte de Azevedo, 985, Bairro das Nações, Sobral - CE, CEP: 62.010-970

**CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE
COMPRA E VENDA DE IMÓVEL A PRAZO Nº: 28.401**

5.2 - Não será concedida a autorização para emissão de alvará de construção do(s) lote(s) objeto(s) desta compra e venda se houver saldo devedor em atraso, inclusive parcela de IPTU, taxas ou tributos referentes ao imóvel.

5.3 - O(A)(S) PROMISSÁRIO(A)(S) COMPRADOR(A)(ES) assume(m), a partir da assinatura deste instrumento, a responsabilidade pela guarda do imóvel, inclusive para a manutenção de posse, no caso de turbção, ou para a reintegração, no de esbulho (invasão).

5.4 - No caso do presente contrato não está com o preço quitado, o(a)(s) PROMISSÁRIO(A)(S) COMPRADOR(A)(ES) se obriga a enviar cópias dos projetos aprovados para a sede da PROMITENTE VENDEDORA, via AR, a qual terá 07 (sete) dias para se manifestar. Caso a PROMITENTE VENDEDORA não se manifeste contra o projeto e estando o(a)(s) PROMISSÁRIO(A)(S) COMPRADOR(A)(ES) em dia com suas obrigações, este ((PROMISSÁRIO(A)(S) COMPRADOR(A)(ES))) poderá iniciar as obras.

6 - DOS IMPOSTOS E TAXAS INCIDENTES SOBRE O IMÓVEL – Todos os impostos e taxas e qualquer outro encargo incidente sobre o(s) lote(s) aqui negociado(s), seja de que natureza for, ou parcelas vincendas de um ou de outro, que incidam sobre aludido(s) lote(s), serão de inteira responsabilidade do(a)(s) PROMISSÁRIO(A)(S) COMPRADOR(A)(ES), mesmo que lançados em nome da PROMITENTE VENDEDORA, a partir da assinatura deste termo.

6.1 – Fica facultado a PROMITENTE VENDEDORA pagar o tributo do IPTU e realizar a cobrança ao(à)(s) PROMISSÁRIO(A)(S) COMPRADOR(A)(ES), enquanto o lote prometido em venda ainda não tiver sido transferido para o nome do(a)(s) PROMISSÁRIO(A)(S) COMPRADOR(A)(ES), tudo para garantir a adimplência perante a prefeitura municipal, e garantir as certidões negativas da PROMITENTE VENDEDORA. Desta forma fica vedado ao(à)(s) PROMISSÁRIO(A)(S) COMPRADOR(A)(ES) pagar(em) diretamente o IPTU sem anuência previa da PROMITENTE PROMITENTE VENDEDORA, não podendo usar tal pagamento sem anuência para anular o débito com a PROMITENTE VENDEDORA, caso esta também tenha pago o referido IPTU, ficando a cargo do(a)(s) PROMISSÁRIO(A)(S) COMPRADOR(A)(ES) o direito de solicitar a restituição do pagamento em duplicidade do referido IPTU ao Município.

7 - DA ESCRITURA DEFINITIVA - O(A)(S) PROMISSÁRIO(A)(S) COMPRADOR(A)(ES), independente de qualquer solicitação por parte da PROMITENTE VENDEDORA, terá(ão) o prazo de até 90 (noventa) dias contados da quitação total do preço pactuado, para tomar todas as providências para o recebimento da Escritura Definitiva e registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

7.1 - Todas as despesas decorrentes da Escritura Definitiva, tais como certidões negativas, custas e emolumentos com Tabelionato de Notas ou Cartório do Registro de Imóveis desta Comarca, para a legalização e transferência em seu nome e, ainda, o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU e, eventualmente aforamentos que incidirem, ocorrerão por conta do(s) PROMISSÁRIO(A)(S) COMPRADOR(A)(ES).

Comprador(a)(es): 1 Edson 2 Amelina Vendedora 28.401 28.401

MÃE RAINHA URBANISMO LTDA

Av. Maria da Conceição Ponte de Azevedo, 985, Bairro das Nações, Sobral - CE, CEP: 62.010-970

**CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE
COMPRA E VENDA DE IMÓVEL A PRAZO Nº: 28.401**

7.2 - Caso não seja cumprido o prazo de 90 (noventa) dias do Caput desta Cláusula, será devida uma multa de 0,1% (um décimo por cento) ao mês, para cada mês de atraso, corrigido monetariamente pelo índice previsto neste instrumento.

8 - DA INADIMPLÊNCIA E RESCISÃO - Em caso de atraso no pagamento das parcelas assumidas, fica o(a)s PROMISSÁRIO(A)(S) COMPRADOR(A)(ES) sujeito(s) à cobrança de multa compensatória de 2% (dois por cento), bem como juros de 0,2% (dois décimos por cento) ao dia, e atualização monetária pela variação do índice contratual vigente, apurados entre a data do vencimento de cada parcela e seu efetivo pagamento, e, ainda, *despesas com cobranças administrativas*, sem prejuízo das demais penalidades legais, previstas neste instrumento. Em caso de a PROMITENTE VENDEDORA vir a utilizar advogados para a cobrança, o(a)s PROMISSÁRIO(A)(S) COMPRADOR(A)(ES) arcará(ão) com os honorários advocatícios, fixados à base 20% (vinte por cento) sobre o valor da cobrança judicial e 10% (dez por cento) no caso de cobrança extrajudicial. Todos os encargos por atraso serão calculados pelo saldo de parcelas vencidas.

8.1 - Verificado o inadimplemento do(a)s PROMISSÁRIO(A)(S) COMPRADOR(A)(ES), será adotado o procedimento previsto no QUADRO RESUMO.

9 - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

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

9.2 - O(A)(S) PROMISSÁRIO(A)(S) COMPRADOR(A)(ES) concorda(m) expressamente, que a PROMITENTE VENDEDORA poderá a qualquer tempo exercer o direito de ingressar no empreendimento, inclusive produzir imagens resultantes de fotografia e filmagem, gravação de som, com objetivo de divulgação e promoção, todavia respeitando a privacidade dos moradores.

9.3 - O(A)(S) PROMISSÁRIO(A)(S) COMPRADOR(A)(ES), autoriza(m) expressamente a PROMITENTE VENDEDORA a proceder quaisquer alterações que, por motivo de ordem técnica, se impuserem ao(s) lote(s) adquirido(s) ou ao próprio Loteamento, desde que não afete suas dimensões e características, promovendo as alterações cabíveis no Registro de Imóveis, quando necessário, independente da interveniência do(a)s PROMISSÁRIO(A)(S) COMPRADOR(A)(ES), cuja anuência será exigida somente quando relacionada diretamente com o(s) lote(s) adquirido(s).

Comprador(a)(es): 1 Edson 2 Ana Carolina Vendedora Tatiana

MÃE RAINHA URBANISMO LTDA

Av. Maria da Conceição Ponte de Azevedo, 985, Bairro das Nações, Sobral - CE, CEP: 62.010-970