



HCLB
ADVOGADOS



Ilmo. Sr. Dr. Diretor do PROCON MARACANAÚ – Programa de Proteção e Defesa do Consumidor de Maracanaú - (Rua Quatro, nº 370, Jereissati I, CEP: 61.900-350, Maracanaú/CE).

DEFESA ADMINISTRATIVA

Processo n.º 2603056400100046301

CANOPUS CONSTRUÇÕES FORTALEZA LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº. 26.354.401/0001-33, com sede social na Av. Santos Dumont, nº. 3131, Salas 1013 e 1014, CEP: 60.150-165, Aldeota, Fortaleza/CE, vem, respeitosamente, por intermédio dos seus causídicos, abaixo subscritos, devidamente qualificados na procuração em anexo, apresentar **DEFESA ADMINISTRATIVA** à reclamação de **ANDRESSA FREIRES DE FREITAS**, pelas razões de fato e de direito a seguir aduzidas.

I. Da Tempestividade da Defesa.

1. Considerando que a Notificação intimou o fornecedor para comparecer à audiência designada para o dia **29/04/2026, às 10h00**, ocasião em que deverá apresentar sua defesa administrativa, a presente defesa é plenamente tempestiva, por ter sido apresentada dentro do prazo legal estabelecido.

II. Da Síntese da Reclamação.

2. Trata-se de reclamação consumerista realizada por **ANDRESSA FREIRES DE FREITAS** em face da **CANOPUS**, na qual informa que adquiriu um imóvel no início do ano de 2025, ocasião na qual ficou acordado que a entrada seria paga no valor de R\$ 8.200,00 (oito mil e duzentos reais), sendo o valor restante complementado por meio de subsídio oriundo do Moradia Ceará no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).



HCLB
ADVOGADOS



3. Afirma que havia previsão para a entrega das chaves, porém, aproximadamente uma semana antes da data estipulada, recebeu um e-mail contendo um termo aditivo contratual, no qual foi informada da necessidade de acréscimo de cerca de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) ao valor do financiamento.

4. Aduz que foi informada que, caso não assinasse o referido aditivo, não receberia as chaves do imóvel. Diante disso, afirma que, sem alternativa, optou por assinar o aditivo.

5. Relata, ainda, que, posteriormente, solicitou o distrato do contrato, não obtendo êxito junto ao fornecedor.

6. Diante da ausência de solução, buscou o PROCON a fim de que seja realizada a devida intermediação para a resolução do conflito.

7. Contudo, como há de se destacar, os fundamentos apresentados pelo reclamante não lhe assistem a razão, o que será devidamente demonstrado a seguir.

III. Dos Esclarecimentos e Fundamentos da Defesa.

a) Da Ausência de Ato Ilícito ou de Descumprimento da Legislação Consumerista.

8. De início, cabe esclarecer que o empreendimento onde está localizado o imóvel está enquadrado no Programa Minha Casa Minha Vida, com possibilidade de acesso à subvenção MCMV Cidades, nos termos da Lei Complementar nº. 323, de 17 de abril de 2024, do Estado do Ceará, sendo esta no valor de R\$ 20.000,00.

9. Assim, o que houve não foi uma cobrança adicional e imprevisível no valor de R\$ 20.000,00 à título de moradia, mas sim a ausência de obtenção da referida subvenção, resultando, portanto, na remoção do desconto ofertado.

10. No mais, cabe esclarecer que há possibilidade de reajuste dos valores contratualmente previstos, especialmente em razão da modificação das simulações anteriormente oferecidas, isto porque, no momento da contratação, é realizada uma simulação que serve para verificar a previsibilidade e possibilidade de contratação e financiamento, no entanto, conforme se depreende do próprio nome, esta é apenas uma



simulação, tratando-se de mera expectativa, ou seja, não sendo definitiva, o que é devidamente esclarecido no contrato.

11. A análise final é feita após o envio da documentação pelo cliente que, caso dirija das informações repassadas no momento da simulação, poderá ter um resultado diverso daquele previsto no momento da simulação, inclusive com valores diferentes dos anteriormente simulados. Veja que referida informação consta, inclusive, expressa no contrato assinado:

04.3 – Do Pagamento de Parte do Preço Mediante Financiamento:
04.3.1 – A parcela referente ao financiamento deverá ser paga pelos **PROMITENTES COMPRADORES** por meio de recursos obtidos junto ao agente financiador, nas condições a seguir estabelecidas.
04.3.2 – O(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declaram que entendem que eventuais simulações de financiamento realizadas pela **PROMITENTE VENDEDORA** significam uma mera expectativa, não valendo como proposta definitiva e/ou gerando qualquer tipo de direito.
04.3.3 – A obtenção do financiamento junto a **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA** e de responsabilidade exclusiva dos **PROMITENTES COMPRADORES**. O(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** está(ão) sujeito(s) às condições estipuladas pela **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA**, e, se compromete(m) a, quando requerido pela **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA**, entregar a documentação necessária ao repasse e à assinatura do Contrato de Financiamento à **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA** ou a pessoa por ela indicada.
04.3.4 – O(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** deve(m) possuir idoneidade e condições financeiras para assumir o financiamento. O não atendimento das condições acima ensejará a resolução imediata do presente contrato pela **PROMITENTE VENDEDORA**, de forma motivada/por inadimplemento do(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

12. Quanto ao valor das parcelas, cumpre destacar que o contrato prevê expressamente que tais valores serão reajustados mensalmente. Vejamos:

04.2.2 – O saldo devedor e os valores de cada uma das parcelas e prestações vincendas de seu pagamento, **até a data do habite-se**, serão corrigidas monetariamente, a cada mês, pelo Índice Nacional de Custo da Construção – INCC, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, utilizando-se como índice base aquele referente ao segundo mês imediatamente anterior ao da assinatura deste contrato.
04.2.3 – Após a emissão do habite-se, se houver saldo remanescente (parcelas vencidas ou parcelas vincendas), as parcelas passarão a ser corrigidas monetariamente, a cada mês, também se adotando como base o segundo mês imediatamente anterior ao da prestação, de acordo com a variação mensal do índice Geral de Preço do Mercado – IGPM, acrescido de juros compensatórios de 1% (um por cento) ao mês.

13. Assim, o que a demandada fez foi cumprir o que estava estabelecido no contrato, inexistindo qualquer cobrança indevida ou mesmo imprevisível, posto que toda cobrança está devidamente expressa no instrumento contratual assinado pelas partes.

14. No mais, acerca do referido valor de R\$ 20.000,00, quantia esta que se trata de benefício que pode ser oferecido pelo Governo, não é demais salientar que a Canopus não possui qualquer ingerência quanto ao tema, podendo apenas ajustar o negócio jurídico junto ao adquirente para propiciar o cumprimento do contrato e a compra desejada.



HCLB
ADVOGADOS



15. Portanto, Excelência, pode-se afirmar com veemência que o contrato em questão não se prestou como abusivo. Logo, vê-se que o alegado pelo reclamante não merece prosperar. Ou seja, não há de se argumentar sobre cobranças excessivas, pois é justamente desta forma que funciona um contrato de financiamento.

16. Torna-se evidente, então, que a parte reclamada não impõe cobranças abusivas no contrato e foi clara ao explicitar as cláusulas e condições deste.

17. Assim, no momento da celebração, a consumidora foi previamente informada de todas as condições que envolviam tais operações.

18. A relação contratual é regida pelos termos pactuados, os quais são devidamente informados ao consumidor no momento da contratação. A **CANOPUS** atua de forma transparente, não havendo qualquer conduta incorreta ou qualquer falha na prestação de serviços.

19. Quanto à solicitação de distrato, é imperativo destacar que trata-se de unidade já financiada pela Caixa desde 09/09/2025, registrado junto ao cartório competente com gravame de hipoteca à CAIXA e atestado em conformidade com o normativo Caixa em 29/09/2025, vide demonstrativo abaixo:

Nome Empreendimento	Endereço	Endereço do Empreendimento	Matrícula	Tipo de Contrato	Matrícula	Valor Máximo	Data de Assinatura do Contrato	Data de Início das OBRIGACÕES	Valor de Financiamento	Requisito Solicitado	Valor do Financiamento	Valor Total do Financiamento
UNID AL. JOSÉ BARROSA (SOLTELO)	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX

20. Uma vez assinado o contrato de financiamento com força de escritura pública e constituído o gravame de hipoteca/alienação fiduciária em favor do banco, a relação deixa de ser apenas entre construtora e cliente.

21. A Canopus, portanto, não possui autonomia jurídica para realizar o distrato unilateral de uma unidade que garante uma dívida bancária. Tal procedimento depende obrigatoriamente de notificação formal e anuência da Caixa Econômica Federal.

22. Assim, ressalta-se também que os direitos básicos da consumidora, elencados, não exaustivamente, junto ao art. 6º, do CDC, restaram notadamente observados por esta Requerida, não sendo, de forma alguma, violados, principalmente aqueles relacionados ao dever de informação, considerando que todo o serviço foi devidamente prestado à reclamante de maneira escoreita.



HCLB
ADVOGADOS



23. Logo, resta imperiosa a necessidade da plena aplicabilidade das cláusulas contratuais, vez que vinculantes e legais, haja vista que estas foram firmadas de livre acordo de vontades das partes.

IV. Dos Requerimentos.

24. Por todo o exposto, requer-se que seja a defesa recebida e devidamente processada, de modo que seja julgada como **NÃO FUNDAMENTADA/ARQUIVADA** a presente Reclamação em face da Reclamada, pelos fundamentos fáticos e jurídicos acima expostos.

Nesses termos,
Pede deferimento.
Fortaleza/CE, 28 de abril de 2026.

LAERTE CASTRO
OAB/CE 16.119

EDÉSIO PITOMBEIRA
OAB/CE 19.319

HANA CAVALCANTE
OAB/CE 47.336



CANOPUS

CONTRATO

**Promessa de
Compra e Venda**

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA NA PLANTA PARA ENTREGA FUTURA

1. PARTES

1.1. PROMITENTE VENDEDOR

CANOPUS CONSTRUCOES FORTALEZA LTDA, empresa de construção civil, capital a Avenida Santos Dumont, quadra 46, n.º 3131 – Aldeota, Fortaleza - CE, devidamente inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda sob o n.º 26354401000133 e Inscrição na Fazenda Estadual sob o No. 066381290, neste ato legalmente representada por THIAGO VIDAL DE CARVALHO, brasileiro, casado, administrador (a), inscrito no CPF/MF sob o n.º 648.036.603-44, com endereço comercial a Avenida Santos Dumont, n.º 3131, Aldeota, Fortaleza/CE.

1.2. PROMITENTE COMPRADOR

ANDRESSA FREIRES DE FREITAS, portador(a) da CI/RG n.º 06890938878 DETRAN/CE, e do CPF 078.019.723-25, nascido em 03-03-1999, (a), profissão: administrador (a), residente e domiciliado(a) na RUA DOUTOR OSWALDO RIZZATO, n.º 1639, Pajuçara, CEP: 61932-080. Maracanaú - CE, fone: (85) 985563135 e E-mail: andressa99freitas@gmail.com.

2. OBJETO

2.1 APARTAMENTO/CASA

GRAN VILLAGE MARACANAÚ, integrante do Bloco 19 Apto. 308, situado na Rua Luís Gonzaga dos Santos , 1555, Pajuçara, Maracanaú - CE, CEP: 61932-600.

3. EMPREENDIMENTO

- 3.1. **Nome do empreendimento:** GRAN VILLAGE MARACANAÚ.
- 3.2. **Nº do registro do memorial de incorporação:** 02.
- 3.3. **Matrícula do imóvel:** 29457.

Rubrica Promitente Comprador:

Rubrica
AFDF

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA NA PLANTA PARA ENTREGA FUTURA

3.4. **Identificação do Cartório de Registro de Imóveis:** 2º Ofício de Registro de Imóveis sa 2ª Zona de Maracanaú.

3.5. Obra sujeita ao patrimônio de afetação conforme registro imobiliário: SIM
As áreas do EMPREENDIMENTO, em que está inserido também o OBJETO deste Contrato, poderão sofrer pequenas alterações até o limite de 5% (cinco por cento) para mais ou para menos, sem que isso signifique direito a indenização pelas Partes.

4. ÔNUS SOBRE O EMPREENDIMENTO

4.1 O empreendimento indicado no item 3, bem como a unidade objeto do presente Contrato (indicada no item 2) poderão ser constituídas como garantia do crédito bancário concedido pela INSTITUIÇÃO FINANCEIRA, financiadora do referido empreendimento.

4.2 Em caso de compra e venda de unidade pronta, não haverá constituição da referida garantia.

5. PREÇO TOTAL A SER PAGO PELO IMÓVEL

R\$ 205.000,00 (DUZENTOS E CINCO MIL REAIS)

5.1 RESUMO FINANCEIRO					
Empreendimento	Valor do Imóvel	Financiamento	Poupança (nominal)	Ato	% Poupança
GRAN VILLAGE MARACANAÚ	R\$ 205.000,00	R\$ 197.672,00	R\$ 7.228,04	R\$ 100,00	3,53%

6. FORMAS DE PAGAMENTO

Rubrica Promitente Comprador:


INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA NA PLANTA PARA ENTREGA FUTURA

Tipo	Nº Parcela / Total	Valor da Parcela	Vencimentos	Reajuste e Juros
ATO	1 de 1	R\$ 100,00	24-03-2025	S / REAJUSTE
MENSAIS	1 de 7	R\$ 205,00	06-05-2025	INCC / IGPM + 1% A.M.
MENSAIS	2 de 7	R\$ 205,00	06-06-2025	INCC / IGPM + 1% A.M.
MENSAIS	3 de 7	R\$ 205,00	06-07-2025	INCC / IGPM + 1% A.M.
MENSAIS	4 de 7	R\$ 205,00	06-08-2025	INCC / IGPM + 1% A.M.
MENSAIS	5 de 7	R\$ 205,00	06-09-2025	INCC / IGPM + 1% A.M.
MENSAIS	6 de 7	R\$ 205,00	06-10-2025	INCC / IGPM + 1% A.M.
MENSAIS	7 de 7	R\$ 205,00	06-11-2025	INCC / IGPM + 1% A.M.
MENSAIS	1 de 29	R\$ 199,76	06-12-2025	INCC / IGPM + 1% A.M.
MENSAIS	2 de 29	R\$ 199,76	06-01-2026	INCC / IGPM + 1% A.M.
MENSAIS	3 de 29	R\$ 199,76	06-02-2026	INCC / IGPM + 1% A.M.
MENSAIS	4 de 29	R\$ 199,76	06-03-2026	INCC / IGPM + 1% A.M.
MENSAIS	5 de 29	R\$ 199,76	06-04-2026	INCC / IGPM + 1% A.M.
MENSAIS	6 de 29	R\$ 199,76	06-05-2026	INCC / IGPM + 1% A.M.
MENSAIS	7 de 29	R\$ 199,76	06-06-2026	INCC / IGPM + 1% A.M.
MENSAIS	8 de 29	R\$ 199,76	06-07-2026	INCC / IGPM + 1% A.M.
MENSAIS	9 de 29	R\$ 199,76	06-08-2026	INCC / IGPM + 1% A.M.
MENSAIS	10 de 29	R\$ 199,76	06-09-2026	INCC / IGPM + 1% A.M.
MENSAIS	11 de 29	R\$ 199,76	06-10-2026	INCC / IGPM + 1% A.M.
MENSAIS	12 de 29	R\$ 199,76	06-11-2026	INCC / IGPM + 1% A.M.
MENSAIS	13 de 29	R\$ 199,76	06-12-2026	INCC / IGPM + 1% A.M.
MENSAIS	14 de 29	R\$ 199,76	06-01-2027	INCC / IGPM + 1% A.M.
MENSAIS	15 de 29	R\$ 199,76	06-02-2027	INCC / IGPM + 1% A.M.
MENSAIS	16 de 29	R\$ 199,76	06-03-2027	INCC / IGPM + 1% A.M.
MENSAIS	17 de 29	R\$ 199,76	06-04-2027	INCC / IGPM + 1% A.M.
MENSAIS	18 de 29	R\$ 199,76	06-05-2027	INCC / IGPM

Rubrica Promitente Comprador:

Rubrica

APDF

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA NA PLANTA PARA ENTREGA FUTURA

MENSAIS	19 de 29	R\$ 199,76	06-06-2027	+ 1% A.M. INCC / IGPM + 1% A.M.
MENSAIS	20 de 29	R\$ 199,76	06-07-2027	INCC / IGPM + 1% A.M.
MENSAIS	21 de 29	R\$ 199,76	06-08-2027	INCC / IGPM + 1% A.M.
MENSAIS	22 de 29	R\$ 199,76	06-09-2027	INCC / IGPM + 1% A.M.
MENSAIS	23 de 29	R\$ 199,76	06-10-2027	INCC / IGPM + 1% A.M.
MENSAIS	24 de 29	R\$ 199,76	06-11-2027	INCC / IGPM + 1% A.M.
MENSAIS	25 de 29	R\$ 199,76	06-12-2027	INCC / IGPM + 1% A.M.
MENSAIS	26 de 29	R\$ 199,76	06-01-2028	INCC / IGPM + 1% A.M.
MENSAIS	27 de 29	R\$ 199,76	06-02-2028	INCC / IGPM + 1% A.M.
MENSAIS	28 de 29	R\$ 199,76	06-03-2028	INCC / IGPM + 1% A.M.
MENSAIS	29 de 29	R\$ 199,76	06-04-2028	INCC / IGPM + 1% A.M.

6.1 PARCELA A SER FINANCIADA: R\$ 197.672,00 (CENTO E NOVENTA E SETE MIL E SEISCENTOS E SETENTA E DOIS REAIS), com incidência da correção e juros indicados neste Contrato, a ser paga no prazo máximo de 5 (cinco) dias, contada a partir da aprovação do EMPREENDIMENTO junto à INSTITUIÇÃO FINANCEIRA.

7. INDICES DE CORREÇÃO MONETÁRIA

- 7.1. Durante a obra: INCC.
7.2. Após a obra: IGP-M.

8. TAXA DE JUROS COMPENSATÓRIOS

Rubrica Promitente Comprador:


INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA NA PLANTA PARA ENTREGA FUTURA

Juros efetivos incidentes sobre o saldo devedor, a partir da entrega do empreendimento ou da data do habite-se (o que ocorrer primeiro) de 1% (um por cento) ao mês.

9. CORRETAGEM

9.1. Valor de R\$ 8.200,00 (OITO MIL E DUZENTOS REAIS).

9.2. Responsável exclusivo pelo pagamento: PROMITENTE COMPRADOR.

9.3. Forma de pagamento:

- Valor: R\$ 8.200,00 (OITO MIL E DUZENTOS REAIS). Imobiliária: 55.713.040 GABRIEL CESAR TAVARES PEREIRA

O PROMITENTE COMPRADOR declara que tem ciência que o valor acima especificado, a título de corretagem, compõe o preço total do imóvel (especificado na cláusula 5), comprometendo-se a pagar a referida taxa diretamente ao PROMITENTE VENDEDOR, que repassará o valor devido à imobiliária responsável pela venda desta unidade, nas condições (percentual, forma e destinatários) acima detalhados.

10. DESFAZIMENTO CONTRATUAL E SUAS CONSEQUÊNCIAS

10.1. EXTINÇÃO NATURAL: O PRESENTE CONTRATO SERÁ EXTINTO NATURALMENTE APÓS O ADIMPLEMENTO INTEGRAL DAS OBRIGAÇÕES ASSUMIDAS PELAS PARTES;

10.2. RESOLUÇÃO CONTRATUAL: O CONTRATO TAMBÉM PODERÁ SER RESOLVIDO EM RAZÃO DO INADIMPLEMENTO (CULPA) DO PROMITENTE COMPRADOR:

10.2.1 NO CASO DE CULPA, O PROMITENTE COMPRADOR TERÁ DIREITO À RESTITUIÇÃO DAS QUANTIAS PAGAS DIRETAMENTE À PROMITENTE VENDEDORA, ATUALIZADAS COM BASE NO ÍNDICE CONTRATUALMENTE ESTABELECIDO NO ITEM

Rubrica Promitente Comprador:

Rubrica
AFDF

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA NA PLANTA PARA ENTREGA FUTURA

7, DELAS DEDUZIDAS, CUMULATIVAMENTE:

A - A INTEGRALIDADE DA COMISSÃO DE CORRETAGEM;

B – MULTA DE 50% (CINQUENTA POR CENTO) DA QUANTIA PAGA.

10.2.2 CASO A UNIDADE DESCRITA NO ITEM 2 ESTEJA DISPONÍVEL PARA O RECEBIMENTO PELO PROMITENTE COMPRADOR E NÃO RECEBIDA POR ELE EM RAZÃO DE SUA INÉRCIA OU INADIMPLÊNCIA, OU AINDA, CASO A UNIDADE TENHA SIDO ENTREGUE AO PROMITENTE COMPRADOR E ELE ESTEJA EM DÉBITO, SEM PREJUÍZO DO DISPOSTO NO ITEM 10.2.1 ACIMA, O PROMITENTE COMPRADOR RESPONDE TAMBÉM POR:

A - QUANTIAS CORRESPONDENTES AOS IMPOSTOS REAIS INCIDENTES SOBRE O IMÓVEL;

B - COTAS DE CONDOMÍNIO E CONTRIBUIÇÕES DEVIDAS A ASSOCIAÇÕES DE MORADORES;

C - VALOR CORRESPONDENTE À FRUIÇÃO DO IMÓVEL, EQUIVALENTE À 0,5% (CINCO DÉCIMOS POR CENTO) SOBRE O VALOR ATUALIZADO DO CONTRATO, *PRO RATA DIE*;

D - DEMAIS ENCARGOS INCIDENTES SOBRE O IMÓVEL E DESPESAS PREVISTAS NO CONTRATO.

10.2.3 O SALDO APURADO A SER RESTITUÍDO AO PROMITENTE COMPRADOR DEVERÁ SER PAGO EM PARCELA ÚNICA, EM ATÉ 30 (TRINTA) DIAS, CONTADOS DA EMISSÃO DO HABITE-SE, ATUALIZADO MONETARIAMENTE PELO MESMO ÍNDICE CONTRATUALMENTE ESTABELECIDO NO ITEM 7. NO CASO DE UNIDADE PRONTA, O PRAZO DE 30 (TRINTA) DIAS DA RESOLUÇÃO CONTRATUAL;

10.2.4 OS DÉBITOS DO PROMITENTE COMPRADOR CORRESPONDENTES ÀS DEDUÇÕES DE QUE TRATA O ITEM 10.2.2 PODERÃO SER PAGOS MEDIANTE COMPENSAÇÃO COM A QUANTIA A SER RESTITUÍDA.

10.3. RESOLUÇÃO CONTRATUAL: O CONTRATO AINDA PODERÁ SER RESOLVIDO EM RAZÃO DO INADIMPLEMENTO (CULPA) DA PROMITENTE VENDEDORA;

10.3.1 CONSIDERA-SE INADIMPLEMENTO DA PROMITENTE VENDEDORA O ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL POR SUA CULPA EXCLUSIVA, DESDE QUE ULTRAPASSADO O PRAZO DE TOLERÂNCIA PREVISTO NO ITEM 12.2 DESTE QUADRO RESUMO;

10.3.2 NO CASO DE RESOLUÇÃO MOTIVADA PELO DESCRITO NO ITEM ACIMA, O PROMITENTE COMPRADOR TERÁ DIREITO À RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS, DEVIDAMENTE ATUALIZADOS, DEDUZIDO TÃO SOMENTE O VALOR PAGO A TÍTULO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM.

Rubrica Promitente Comprador:

Rubrica


INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA NA PLANTA PARA ENTREGA FUTURA

10.3.2 ALÉM DA RESTITUIÇÃO, O PROMITENTE COMPRADOR TERÁ DIREITO AO PAGAMENTO DE MULTA EQUIVALENTE A 2% (DOIS POR CENTO) DO VALOR EFETIVAMENTE PAGO, A SEREM PAGOS EM ATÉ 60 (SESSENTA) DIAS, CONTADOS DA RESOLUÇÃO CONTRATO.

11. DIREITO DE ARREPENDIMENTO

11.1 No caso dos contratos firmados em estandes de vendas da empresa e fora da sede da **PROMITENTE VENDEDORA**, o **PROMITENTE COMPRADOR** poderá exercer o direito de arrependimento no prazo de 7 (sete) dias, contados a partir da assinatura deste Contrato, não cabendo qualquer retenção ou indenização, desde que denunciado pelo PROMITENTE COMPRADOR por meio de aviso de recebimento (AR) ao endereço indicado no item 1.1 deste Quadro Resumo, sendo considerada como data inicial para contagem do prazo anteriormente estipulado a data de postagem.

11.2 A PROMITENTE VENDEDORA efetuará a devolução da integralidade dos valores pagos, em até 30 (trinta) dias corridos contados do recebimento da comunicação.

Após o prazo de 7 (sete) dias, sem que tenha sido exercido o direito de arrependimento, o Contrato passará a ser considerado irrevogável.

12. PRAZO PARA CONCLUSÃO DE OBRA

12.1. **O prazo previsto para a entrega do empreendimento: 30/12/2025**

12.1.1 A **PROMITENTE VENDEDORA** poderá antecipar a data da entrega do **EMPREENHIMENTO**, a seu exclusivo critério, oportunidade em que serão adiantadas as obrigações do **PROMITENTE COMPRADOR**.

12.1.2 O **PROMITENTE COMPRADOR** somente estará apto ao recebimento de sua unidade, se na data da entrega antecipada, preencher as condições de pagamento previstas na Cláusula 10.2 deste Contrato.

12.2. A ENTREGA DO IMÓVEL EM ATÉ 180 (CENTO E OITENTA) DIAS CORRIDOS, CONTADOS DA DATA ESTIPULADA NO ITEM 12.1, NÃO DARÁ CAUSA À RESOLUÇÃO DO CONTRATO PELO PROMITENTE COMPRADOR, NEM ENSEJARÁ O PAGAMENTO DE QUALQUER PENALIDADE PELA PROMITENTE VENDEDORA.

Rubrica Promitente Comprador:
 Rubrica AFDF

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA NA PLANTA PARA ENTREGA FUTURA

12.3. Na hipótese de a entrega do imóvel estender-se por prazo superior ao previsto, inclusive com a tolerância descrita no tem 12.2 deste Quadro resumo, e não se tratar de resolução do contrato, será devida ao **PROMITENTE COMPRADOR** adimplente, por ocasião da entrega da unidade, indenização de 1% (um por cento) do valor efetivamente pago, para cada mês de atraso, pro rata die, corrigido monetariamente pelo índice previsto no item 7 do Quadro Resumo.

12.3.1. A multa prevista no item acima será paga mediante compensação do saldo devedor, caso haja, obedecendo a ordem decrescente, iniciando a referida compensação da última parcela para as primeiras.

12.4. A multa prevista no item 12.3, referente a mora no cumprimento da obrigação, em hipótese alguma poderá ser cumulada com a multa estabelecida no item 10.3.2 deste Quadro Resumo, que trata da inexecução total da obrigação.

12.5 As disposições referentes ao prazo de conclusão de obra e suas consequências descritas acima não se aplicam em caso de compra e venda de unidade pronta.

13. ANEXO

13.1. São parte integrante deste Contrato, os documentos abaixo informados:

- a) Memorial Descritivo;
- b) Planta.

13.2 Em caso de divergência referente a questões de ordem técnica entre as disposições deste Quadro Resumo e do Instrumento Particular de Promessas de Compra e Venda com os referidos documentos que compõe este Anexo, prevalecerá o disposto nos documentos do ANEXO.

As condições do presente Contrato são compostas pelo Quadro Resumo acima, pelo próprio Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda, abaixo delineado, e pelos documentos indicados no ANEXO (item 13), que constituem um único documento, que prevalece sobre qualquer outra disposição, oral ou escrita, anterior ou posteriormente, prestada por quaisquer das Partes ou qualquer pessoa que atue em nome delas.

Rubrica Promitente Comprador:
 Rubrica

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA NA PLANTA PARA ENTREGA FUTURA

Em 21/03/2025, firmam o presente contrato, nesta cidade de Maracanaú, Ceará.

Assinado por: *THIAGO VIDAL DE CARVALHO*
C4574B941F0513B
CANOPUS CONSTRUCOES FORTALEZA LTDA
Assinatura promitente vendedor

Assinado por: *ANDRESSA FREIRES DE FREITAS*
DE40C44376564BC...
ANDRESSA FREIRES DE FREITAS
Assinatura Promitente Comprador

Testemunhas:

1ª Assinado por: *Viviane Feijão*
3457B7A7D321447
VIVIANE MARIA RODRIGUES FEIJAO
CPF: 628.635.253-87

2ª Assinado por: *Valber Pinheiro Camara Junior*
B8AB1D1016E84E7...
VALBER P CAMARA JUNIOR
CPF: 799.961.243-04

3ª Assinado por: *Eduardo Vieira Queiroz Junior*
5FA5F0639EF04D3...
EDUARDO QUEIROZ
CPF: 105.697.766-35

Pelo presente Instrumento Particular, e nos melhores termos de direito, as Partes descritas no item 1 do Quadro Resumo, ajustam entre si o presente Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de unidade imobiliária, mediante os termos, cláusulas e condições seguintes:

01 – IMÓVEL OBJETO DESTE CONTRATO: O imóvel objeto deste contrato é o descrito no item 2 do Quadro Resumo.

01.1 Por se tratar de construção artesanal, as Partes têm ciência e concordam que se observada qualquer diferença nas dimensões do **EMPREENDIMENTO** e/ou na unidade, objeto deste Contrato, seja para mais seja para menos, que não ultrapasse 5% (cinco por cento), esta mudança será aceitável;

01.2 Diferenças de cor, tonalidade ou textura em elementos que compõem o **EMPREENDIMENTO** e/ou a unidade não poderão ser consideradas vícios ou defeito de construção;

01.3 O **PROMITENTE COMPRADOR** está ciente da possibilidade de modificação do projeto original em virtude de imposição de normas técnicas usualmente adotadas, bem como alterações decorrentes de determinação ou exigência dos Poderes Públicos, ou de empresas concessionários de serviços públicos, desde que posteriores à data de aprovação do projeto e comunicadas ao **PROMITENTE COMPRADOR**,

Rubrica Promitente Comprador:

Rubrica
AFDF

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA NA PLANTA PARA ENTREGA FUTURA

sem que isso signifique direito a indenização a quaisquer das Partes.

01.4 O PROMITENTE COMPRADOR declara que tem ciência que as características de sua unidade, os materiais utilizados em sua construção, as especificações de acabamento, dentre outros itens de seu interesse, estão especificados no Memorial Descritivo e na Planta, documentos estes que fazem parte deste Contrato, conforme indicado no item 13 do Quadro Resumo.

02 – O EMPREENDIMENTO E O TERRENO:

02.1 – Providências Legais: Para os fins previstos na Lei Federal de nº 4.591/1964, e legislação posterior pertinente, com a intenção de promover uma **incorporação imobiliária** sobre o terreno adiante descrito, a **PROMITENTE VENDEDORA** tomou as seguintes providências:

- a) aprovou na Prefeitura Municipal competente, o projeto técnico arquitetônico;
- b) ingressou com o **Memorial de Incorporação** e demais documentos exigidos pelo Art. 32 da Lei 4.591/64 no Cartório competente;
- c) instituiu, conforme minuta, normas básicas da **Convenção de Condomínio**, onde consta o Regimento Interno, que disporão sobre a destinação, as instalações, os serviços e a futura utilização do empreendimento;
- d) anexou ao Memorial de Incorporação o Contrato Padrão, nos termos do Art. 67 da referida Lei 4.591/64;
- e) Aprovou a construção do empreendimento sob o regime de patrimônio de afetação; e
- f) Denominou o empreendimento **conforme item 3.1 do QUADRO RESUMO**.

03 – DA PROMESSA OU COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA:

03.1 – Pelo presente Instrumento Particular de **PROMESSA DE COMPRA E VENDA** e na melhor forma de direito, a **PROMITENTE VENDEDORA** promete vender aos **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, que por sua vez promete(m) comprar a **UNIDADE AUTÔNOMA** indicada no item 2 do **QUADRO RESUMO** e o(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(S)** obriga(m)-se no pagamento integral do preço pactuado, tudo de acordo com os termos, cláusulas, condições e demais estipulações deste **CONTRATO**, que reciprocamente se compromete(m) a cumpri-lo e respeitá-lo, integralmente.

03.2 – A unidade autônoma, objeto deste contrato (item 2 do QUADRO RESUMO), será/foi construído pela **PROMITENTE VENDEDORA**, de acordo com os projetos técnicos aprovados pela Prefeitura local e com os Memoriais de incorporação e de Acabamentos e Especificações.

03.3 – A venda ora pactuada é feita de comum acordo e vontade das partes, segundo a legislação em vigor, livre de qualquer coação, induzimento, constrangimento ou imposição, estando o **PROMITENTES COMPRADORES** cientes de todas as condições do empreendimento, inclusive suas especificações, inteiramente atualizados quanto aos aspectos técnicos e legais de sua aquisição.

Rubrica Promitente Comprador:
 Rubrica

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA NA PLANTA PARA ENTREGA FUTURA

04 – PREÇO, PRAZO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

04.1 – Preço Total: É aquele descrito no item 5 do **QUADRO RESUMO**.

04.1.1. – As despesas com comissão de corretagem serão suportadas pelos PROMITENTES COMPRADORES. Caso o contrato seja extinto por culpa dos PROMITENTES COMPRADORES, os valores pagos a título de comissão de corretagem serão descontados do valor a ser devolvido, nos termos do item 10.2.1 do Quadro Resumo.

04.2 – Forma de Pagamento: O pagamento do valor total da unidade imobiliária será efetuado de acordo com as parcelas descritas no **QUADRO RESUMO** (FORMA DE PAGAMENTO).

04.2.1 - O(s) PROMITENTE(S) COMPRADORE(S) tem ciência e concordam que os pagamentos referidos ao objeto deste contrato deverão ser realizados através de boletos de cobrança bancária e entregues ao(s) **PROMITENTES(S) COMPRADORE(S)** através do endereço eletrônico (e-mail) e SMS enviado ao número de telefone celular, ambos informados no item 1.2 do **QUADRO RESUMO**, que obedecerão aos seguintes critérios:

04.2.1.1 - Até a emissão do habite-se, em caso de compra e venda de unidade na planta, os boletos de cobrança bancária referente ao pagamento das parcelas que tratam o item 6 destinadas a PROMITENTE VENDEDORA serão emitidos pela **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA** responsável pelo financiamento do empreendimento. Após a emissão do habite-se, as cobranças remanescentes serão emitidas por **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA** escolhida pela **PROMITENTE VENDEDORA**, que, em caso de alteração, deverá ser comunicada previamente ao(s) **PROMITENTE(S) COMPRADORE(S)**;

04.2.1.2 - Na eventualidade do(s) PROMITENTE(S) COMPRADORE(S) não receberem o boleto bancário até o vencimento, poderão acessar a **ÁREA DO CLIENTE** através do endereço <https://canopusconstrucoes.com.br/> e emitir a segunda via do boleto bancário; ou através do aplicativo **Canopus APP** disponível nas plataformas **ANDROID** e **IOS**, respectivamente nas lojas Google Play e Apple Store.



04.2.2 – O saldo devedor e os valores de cada uma das parcelas e prestações vincendas de seu pagamento, até a data do habite-se, serão corrigidas monetariamente, a cada mês, pelo Índice Nacional de Custo da Construção – INCC, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, utilizando-se como índice base aquele referente ao segundo mês imediatamente anterior ao da assinatura deste contrato.

04.2.3 – Após a emissão do habite-se, se houver saldo remanescente (parcelas vencidas ou parcelas

Rubrica Promitente Comprador:


INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA NA PLANTA PARA ENTREGA FUTURA

vincendas), as parcelas passarão a ser corrigidas monetariamente, a cada mês, também se adotando como base o segundo mês imediatamente anterior ao da prestação, de acordo com a variação mensal do Índice Geral de Preço do Mercado – IGPM, acrescido de juros compensatórios de 1% (um por cento) ao mês.

04.3 – Do Pagamento de Parte do Preço Mediante Financiamento:

04.3.1 – A parcela referente ao financiamento deverá ser paga pelos **PROMITENTES COMPRADORES** por meio de recursos obtidos juntos ao agente financiador, nas condições a seguir estabelecidas.

04.3.2 - O(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declaram que entendem que eventuais simulações de financiamento realizadas pela **PROMITENTE VENDEDORA** significam uma mera expectativa, não valendo como proposta definitiva e/ou gerando qualquer tipo de direito.

04.3.3 – A obtenção do financiamento junto à **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA** é de responsabilidade exclusiva dos **PROMITENTES COMPRADORES**. O(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** está(ão) sujeito(s) às condições estipuladas pela **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA**, e, se compromete(m) a, quando requerido pela **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA**, entregar a documentação necessária ao repasse e à assinatura do Contrato de Financiamento à **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA** ou a pessoa por ela indicada.

04.3.4 - O(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** deve(m) possuir idoneidade e condições financeiras para assumir o financiamento. O não atendimento das condições acima ensejará a resolução imediata do presente contrato pela **PROMITENTE VENDEDORA**, de forma motivada/por inadimplemento do(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

04.3.5 - O valor descrito para essa parcela deverá ser pago por meio de assinatura de contrato de financiamento junto à **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA** no prazo máximo de 5 (cinco) dias, contados da assinatura do presente contrato ou, quando se tratar de **EMPREENDIMENTO** pendente de liberação, contados a partir da aprovação do empreendimento junto à **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA**.

04.3.6 - As cobranças referentes ao contrato de financiamento firmado junto a **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA**, que trata o item 6.1 do **QUADRO RESUMO**, serão emitidos boletos de cobrança bancária **EXCLUSIVAMENTE** pela própria **INSTITUIÇÃO FINANCIADORA** do empreendimento;

04.3.7 – Após o período acima, fica estipulado a incidência de correção monetária, a cada mês, pelo Índice Nacional de Custo da Construção – INCC, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, utilizando-se como índice base aquele referente ao segundo mês imediatamente anterior ao da assinatura deste contrato

04.3.8 – Após a emissão do habite-se, a parcela passará a ser corrigida monetariamente, a cada mês, também se adotando como base o segundo mês imediatamente anterior ao da prestação, de acordo com a variação mensal do índice Geral de Preço do Mercado – IGPM, acrescido de juros compensatórios de 1% (um por cento) ao mês.

04.3.9 – Se por algum motivo o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** não obter(em) o valor do financiamento dentro do prazo previsto no item 04.3.5, terá que pagar a parcela, com as devidas atualizações aplicadas, única e exclusivamente à vista no prazo improrrogável de 30 (trinta) dias.

04.3.10 – O não pagamento é motivo ensejador da resolução do contrato ora pactuado, nos termos do item 10.2.1 do **QUADRO RESUMO**.

04.3.11 – Fica estipulado, desde já, que qualquer diferença a menor no financiamento concedido ao(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, deverá, nos termos do item 04.3.9 acima, pagar a citada diferença com as devidas atualizações aplicadas, única e exclusivamente à vista no prazo improrrogável de 30

Rubrica Promitente Comprador:

Rubrica
AFDF

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA NA PLANTA PARA ENTREGA FUTURA

(trinta) dias, de forma a se manter inalterado o valor da unidade. Em caso de diferença a maior no financiamento, ocorrerá a diminuição proporcional nos valores previstos nas outras parcelas, mantendo do mesmo modo inalterado o valor da unidade, recalculando automaticamente o saldo devedor. Outra forma de pagamento poderá ser acordada entre as Partes, a critério exclusivo da **PROMITENTE VENDEDORA**, a ser formalizado em Termo Aditivo ao presente Contrato.

04.3.12 - O(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** tem ciência e concordam que em razão das condições contratuais acordadas para fins de financiamento e crédito para construção do **EMPREENDIMENTO** junto à **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA**, a **PROMITENTE VENDEDORA**, constituiu a sua e as demais unidades que o compõe o referido **EMPREENDIMENTO**, enquanto garantia hipotecária, de forma que os valores das parcelas acordadas no presente instrumento particular de promessa de compra e venda foram dadas em garantia de cessão fiduciária.

04.3.13 - **Por se tratar de financiamento imobiliário a ser obtido pelo(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) com a INSTITUIÇÃO FINANCEIRA, as parcelas vincendas poderão ser cobradas concomitantemente às parcelas do financiamento bancário contratado, de tal forma que os valores a serem desembolsados pelo(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) a título de encargos bancários na fase de construção, cobrados pelas instituições financeiras, se somarão às parcelas acima citadas, cabendo ao(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se planejar financeiramente para efetuar os pagamentos.**

Assinado por:

ANDRESSA FREIRES DE FREITAS

DE40C44376564BC...

ANDRESSA FREIRES DE FREITAS

Assinatura Promitente Comprador

04.3.14 – Caso haja alteração das condições de pagamento do financiamento ora contratado, desde que seja de interesse de ambas as Partes, essas deverão firmar o Aditivo Contratual ou outro documento de natureza semelhante, prevendo, expressamente, todas as novas condições do negócio.

04.3.15 – No caso do(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** pretender(em) realizar financiamento, a **PROMITENTE VENDEDORA** não se responsabilizará pelo sucesso do pedido. O(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** não poderá(ão) alegar a falta de financiamento para deixar de pagar e realizar em dia os compromissos assumidos;

04.3.16 – A veracidade das informações prestadas pelo(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** sobre a comprovação de renda, bem como de outros documentos, serão de inteira responsabilidade dos **PROMITENTES COMPRADORES**, eximindo a **PROMITENTE VENDEDORA** de qualquer ônus perante a **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA**.

04.4 – Saldo Devedor:

04.4.1 – **O(A) PROMITENTE COMPRADOR(A)** tem pleno conhecimento e concorda(m) expressamente, que o saldo devedor, durante toda a vigência deste Contrato será composto de:

- Prestações ou parcelas vincendas;
- Atualização monetária destas parcelas, reajustadas de acordo com a variação mensal acumulada do índice contratual, por período anterior a 02 (dois) meses;

Rubrica Promitente Comprador:

Rubrica

AFDF

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA NA PLANTA PARA ENTREGA FUTURA

c) Eventuais encargos contratuais e legais não satisfeitos, como por exemplo: **multa, juros.**

04.4.1.1 Estas prestações ou parcelas representativas do percentual acumulado, mensal, e pós-fixada dos índices eleitos pelas partes, serão reajustadas da seguinte forma: o **INCC (Índice Nacional do Custo da Construção Civil)** até a data de entrega do **EMPREENHIMENTO**; e o **IGP-M (Índice Geral de Preço de Mercado)** da Fundação Getúlio Vargas de São Paulo, a partir da data de entrega do **EMPREENHIMENTO** e juros efetivos incidentes sobre o saldo devedor a partir da entrega do **EMPREENHIMENTO** ou da data do habite-se (o que ocorrer primeiro) de 1% (um por cento) ao mês.

04.4.1.2 Na hipótese de extinção ou inaplicabilidade dos índices eleitos nesta cláusula, por quaisquer fatos supervenientes a assinatura deste instrumento, as Partes estabelecem desde já que todas as prestações, presentes ou futuras, vencidas e não pagas, e as vincendas, passarão automaticamente a ser atualizadas monetariamente pelos índices que vierem a substituí-los legalmente.

04.5 – Aplicabilidade da Correção Monetária: Adota-se como base o índice correspondente a 02 (dois) meses anteriores ao da assinatura deste Contrato.

04.6 – Pagamentos Alternados: Fica terminantemente vedado aos **PROMITENTES COMPRADORES** o pagamento de uma parcela ou amortização parcial mensal, sem que a(s) anterior(es) esteja(m) quitada(s), ficando facultado a **PROMITENTE VENDEDORA** o recebimento de prestação sem a quitação da anterior, não importando em alteração do anteriormente avençado. A amortização ou antecipação extraordinária ou ordinária de parcela(s) do preço ou, ainda, a liquidação antecipada de parte do saldo devedor, mesmo se feita mais de uma vez, não implicará em novação ou modificação da forma de reajuste monetário ou quanto a maneira de pagamento.

04.7 – Prova do Pagamento: É direito da **PROMITENTE VENDEDORA**, exigir em qualquer época, prova do correto pagamento de uma obrigação, ficando o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** desde já a tanto obrigado(s).

04.8 – Alteração de dados: Obriga-se o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** a comunicar à **PROMITENTE VENDEDORA**, qualquer alteração de seu endereço, telefones ou e-mail constante deste Contrato.

05 – DA MANUTENÇÃO OU REPARAÇÃO:

05.1 – No momento de entrega das chaves da referida unidade, o **PROMITENTE COMPRADOR** assinará termo de recebimento de chaves, no qual, dentre outros pontos, atestará o recebimento da unidade, bem como prazo para reclamar possíveis defeitos;

05.2 – As manutenções e reparos somente poderão ser realizados pela **PROMITENTE VENDEDORA** ou pessoa por ela autorizada. A não observância do aqui estipulado constitui perda do direito de reclamação pelo **PROMITENTE COMPRADOR**, em juízo ou fora dele;

05.3 – Dentro do prazo de garantia, o **PROMITENTE COMPRADOR** poderá solicitar, gratuitamente, assistência em sua unidade, por meio do canal especializado (assistência técnica) da **PROMITENTE VENDEDORA**, procedimento detalhado no **MANUAL DO USUÁRIO**, que será entregue no momento da entrega das chaves. Se aprovada, a **PROMITENTE VENDEDORA** fará uma vistoria na sua unidade mediante agendamento e sempre no horário comercial e, se entender cabível, executará o serviço.

05.4 – Caso, todavia o(a) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** tenha(m) feito qualquer modificação no imóvel, inclusive quanto ao seu acabamento e pintura, que elevem o custo da manutenção ou da reparação, o acréscimo decorrente dessa modificação será pago por ele.

Rubrica Promitente Comprador:

Rubrica
AFDF

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA NA PLANTA PARA ENTREGA FUTURA

05.5 - Se o **PROMITENTE COMPRADOR** estiver inadimplente, a assistência técnica poderá ser suspensa, desde que o **PROMITENTE COMPRADOR** sendo informado sobre o assunto, não tome as devidas providências.

06 – MORA, INADIMPLENTO E EXTINÇÃO CONTRATUAL:

06.1 – Considerações Genéricas: Decorrido o prazo de arrependimento e após aprovação do financiamento junto à **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA**, o presente Contrato adquire caráter de irrevogabilidade e irretratabilidade. Somente poderá ser extinto por inadimplimento das Partes (resolução) ou por meio de distrato.

06.2 – Encargos Contratuais: O atraso no pagamento de qualquer parcela, bem como a devolução do cheque representativo de seu valor pelo estabelecimento bancário sacado, por qualquer motivo, sujeitará os **PROMITENTES COMPRADORES**, ao pagamento à **PROMITENTE VENDEDORA**:

- O valor da parcela vencida devidamente reajustada pela variação do índice adotado para este contrato da data de seu vencimento até a data de seu efetivo pagamento, utilizando-se o critério “pro rata temporis dies”,
- Juros moratórios calculados à base de 1% (um por cento) ao mês,
- A multa de 2% (dois por cento) sobre o valor das prestações em atrasos, corrigidas e atualizadas,
- Despesas e honorários judiciais ou extrajudiciais incorridos.

06.3 – O atraso no pagamento autoriza a **PROMITENTE VENDEDORA** a encaminhar o nome do(a)s **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** ao cadastro negativo de crédito (SPC-CDL-SERASA), bem como registro da dívida em um protesto em cartório.

06.4 – Notificação ou Interpelação Judicial ou Extrajudicial: O(a)s **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, tem pleno conhecimento de que poderá(ão) ser notificado(a)s ou interpelado(a)s judicial ou extrajudicialmente, para, nos termos do artigo 474 do Código Civil, no prazo improrrogável de 15 (quinze) dias contados de seu recebimento, purgar a mora. Após o referido prazo, sem a purga da mora, **PROMITENTE VENDEDOR** poderá resolver, extrajudicialmente, o presente Contrato.

6.5 – RESOLUÇÃO POR INADIMPLENTO E SUAS CONSEQUÊNCIAS:

06.5.1 SE O PROMITENTE COMPRADOR FICAR INADIMLENTE POR PRAZO SUPERIOR A 90 (NOVENTA) DIAS CONSECUTIVOS OU, AINDA, SE DEIXAR DE PAGAR 03 (TRÊS) PARCELAS, CONSECUTIVAS OU NÃO, PREVISTAS NO ITEM 6 DO QUADRO RESUMO (FORMA DE PAGAMENTO), PODERÁ, APÓS NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL E NÃO PURGAÇÃO DA MORA NO PRAZO ESTABELECIDO, A PROMITENTE VENDEDORA RESOLVER IMEDIATAMENTE DE PLENO DIREITO O PRESENTE CONTRATO, PODENDO, INCLUSIVE, USAR E DISPOR LIVREMENTE DA UNIDADE OBJETO DESTES CONTRATO, TRANSFERINDO-A A TERCEIROS.

06.5.2 O CONTRATO TAMBÉM SERÁ RESOLVIDO, NOS MESMOS TERMOS ACIMA, NOS CASOS EM QUE O(A)(S) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) NÃO OBEDECER AO PRAZO E DEMAIS REQUISITOS PARA OBTENÇÃO DE FINANCIAMENTO PREVISTO NO ITEM 04.3 DESTES INSTRUMENTO.

06.5.3 NO CASO DE CULPA, O PROMITENTE COMPRADOR TERÁ DIREITO À RESTITUIÇÃO DAS

Rubrica Promitente Comprador:
 Rubrica

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA NA PLANTA PARA ENTREGA FUTURA

QUANTIAS PAGAS DIRETAMENTE À PROMITENTE VENDEDORA, ATUALIZADAS COM BASE NO ÍNDICE CONTRATUALMENTE ESTABELECIDO NO ITEM 7, DELAS DEDUZIDAS, CUMULATIVAMENTE:

A - A INTEGRALIDADE DA COMISSÃO DE CORRETAGEM;

B - MULTA DE 50% (CINQUENTA POR CENTO) DA QUANTIA PAGA.

06.5.4 CASO A UNIDADE ESTEJA DISPONÍVEL PARA O RECEBIMENTO PELO PROMITENTE COMPRADOR E NÃO RECEBIDA POR ELE EM RAZÃO DE SUA INÉRCIA OU INADIMPLÊNCIA, OU AINDA, CASO A UNIDADE TENHA SIDO ENTREGUE AO PROMITENTE COMPRADOR E ELE ESTEJA EM DÉBITO, SEM PREJUÍZO DO DISPOSTO NO ITEM 06.5.3 ACIMA, O PROMITENTE COMPRADOR RESPONDE TAMBÉM POR:

A - QUANTIAS CORRESPONDENTES AOS IMPOSTOS REAIS INCIDENTES SOBRE O IMÓVEL;

B - COTAS DE CONDOMÍNIO E CONTRIBUIÇÕES DEVIDAS A ASSOCIAÇÕES DE MORADORES;

C - VALOR CORRESPONDENTE À FRUIÇÃO DO IMÓVEL, EQUIVALENTE À 0,5% (CINCO DÉCIMOS POR CENTO) SOBRE O VALOR ATUALIZADO DO CONTRATO, PRO RATA DIE;

D - DEMAIS ENCARGOS INCIDENTES SOBRE O IMÓVEL E DESPESAS PREVISTAS NO CONTRATO.

06.5.5 O SALDO APURADO A SER RESTITUÍDO AO PROMITENTE COMPRADOR DEVERÁ SER PAGO EM PARCELA ÚNICA, EM ATÉ 30 (TRINTA) DIAS, CONTADOS DA EMISSÃO DO HABITE-SE, ATUALIZADO MONETARIAMENTE PELO MESMO ÍNDICE CONTRATUALMENTE ESTABELECIDO. EM CASO DE UNIDADE PRONTA, O REFERIDO PRAZO SERÁ CONTADO DA RESOLUÇÃO CONTRATUAL;

06.5.6 OS DÉBITOS DO PROMITENTE COMPRADOR CORRESPONDENTES ÀS DEDUÇÕES DESCRITAS ACIMA PODERÃO SER PAGOS MEDIANTE COMPENSAÇÃO COM A QUANTIA A SER RESTITUÍDA.

O PROMITENTE COMPRADOR DECLARA ESTAR CIENTE DESSA CLÁUSULA, PELO QUE ABAIXO FIRMA SUA ASSINATURA:

Assinado por:

ANDRESSA FREIRES DE FREITAS

DE40C44376664BC...

ANDRESSA FREIRES DE FREITAS

Assinatura Promitente Comprador

06.6 Resolução contratual: O contrato ainda poderá ser resolvido em razão do inadimplemento (culpa) da **PROMITENTE VENDEDORA**;

06.6.1 Considera-se inadimplemento da **PROMITENTE VENDEDORA** o atraso na entrega do imóvel comprado na planta por sua culpa exclusiva, desde que ultrapassado o prazo de tolerância previsto no item 12.2 do Quadro Resumo;

Rubrica Promitente Comprador:

Rubrica

AFDF

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA NA PLANTA PARA ENTREGA FUTURA

06.6.2 No caso de resolução motivada pelo descrito no item acima, o **PROMITENTE COMPRADOR** terá direito à restituição integral dos valores pagos, devidamente atualizados, deduzido tão somente o valor pago a título de comissão de corretagem.

06.6.3 Além da restituição, o **PROMITENTE COMPRADOR** terá direito ao pagamento de multa equivalente a 2% (dois por cento) do valor efetivamente pago, a serem pagos em até 60 (sessenta) dias, contados da resolução contrato.

06.7 – Reintegração de Posse: Fica assegurado, desde já, à **PROMITENTE VENDEDORA** o direito de se reintegrar imediatamente e liminarmente na posse da(s) unidade(s) objeto deste contrato direta ou indiretamente, bem como de todas as suas benfeitorias e melhoramentos, úteis, necessárias ou voluptuárias, independentemente de qualquer medida judicial suplementar. Após a notificação e resolução, será considerado esbulho possessório e como tal ensejará medida apropriada para sua desocupação liminar "*initio litis*".

06.8 – Outras Hipóteses de Inadimplemento: O presente contrato poderá ser resolvido ainda nas seguintes hipóteses: **a)** – Se o(a) **PROMITENTE COMPRADOR(A)**, enquanto houver saldo devedor a favor da **PROMITENTE VENDEDORA** (parcelas vincendas e parcelas vencidas não pagas), ceder, prometer ceder ou a qualquer título transferir a terceiros, parcial ou totalmente, os direitos e obrigações decorrentes deste instrumento, sem o prévio e expresso consentimento da **PROMITENTE VENDEDORA**, **b)** – Se o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** constituir sobre o(s) imóvel(is) ou direitos aquisitivos objeto deste contrato, ônus reais ou pessoais, enquanto não quitada integralmente a sua dívida, **c)** – Se contra o(s) **PROMITENTES COMPRADOR(ES)** forem movidos processos ou ações de qualquer natureza, ou decretada medidas judiciais que, de algum modo, tenha efeito direto ou indireto sobre o(s) imóvel(is) ou direitos deste contrato, **d)** – Se o(s) **PROMITENTES COMPRADOR(ES)** se tornar insolvente.

06.9 – CONDIÇÃO SUSPENSIVA: O presente Contrato somente passará a surtir efeitos se o **PROMITENTE COMPRADOR** efetuar o pagamento da primeira prestação (denominada ATO) pactuada no presente Contrato, em até 05 (cinco) dias após a data do seu vencimento.

06.9.1 – Se o **PROMITENTE COMPRADOR** não efetuar o pagamento dessa prestação no prazo acima assinalado, operar-se-á a extinção do presente contrato de pleno direito, sem a necessidade de comunicação a qualquer uma das partes, hipótese em que o contrato não produzirá qualquer efeito, pelo que a **PROMITENTE VENDEDORA** poderá comercializar livremente com terceiros a unidade objeto do contrato resolvido.

07 – O valor do seguro correspondente à liberação das parcelas para construção, serão pagos pelo(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

08 – O(S) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) que adquirir(em) o imóvel em construção através de Carta de Crédito ou FGTS, somente será(ão) imitado(s) na posse do imóvel após a liberação da obra pela **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA**.

09 – Os **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** deverão permanecer sem nenhum tipo de restrição cadastral nos principais sistemas de proteção de crédito (SPC e Serasa) a partir da assinatura do presente instrumento até a assinatura do contrato de financiamento junto à **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA**,

Rubrica Promitente Comprador:


INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA NA PLANTA PARA ENTREGA FUTURA

podendo a **PROMITENTE VENDEDORA**, em caso de descumprimento, dispor de forma ilimitada e incondicionada de dito imóvel, para os fins que pretender, inclusive aliená-lo a terceiros.

10 – PRAZO PARA ENTREGA DA UNIDADE AUTÔNOMA:

10.1 A unidade autônoma objeto deste contrato, estará disponível ao(s) **PROMITENTES COMPRADOR(ES)**, pronta, acabada e em condições de habitabilidade na data estabelecida no item 12 do **QUADRO RESUMO**.

10.2 Para a entrega da unidade, o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** deverá(ão) estar adimplente com todas as parcelas detalhadas no item 6 do **QUADRO RESUMO**, inclusive com o financiamento aprovado pela **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA** (item 6.1 do Quadro Resumo), bem como dependerá do pagamento da parcela denominada **ÚNICA** (“chaves”), podendo a **PROMITENTE VENDEDORA** reter a entrega das chaves do imóvel até que sejam adimplidas as obrigações em atraso.

10.3 A entrega do **EMPREENDIMENTO** está prevista no item 12.1 do **QUADRO RESUMO**, com um prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, em favor da **PROMITENTE VENDEDORA**, ressalvados, contudo, os atrasos decorrentes de motivos de força maior, tais como guerras, greves, revoluções, epidemias, pandemias, chuvas prolongadas que retardem direta ou indiretamente a execução dos serviços, falta de materiais essenciais, paralisação dos meios de transporte e falta de combustível, deficiência no fornecimento dos serviços públicos, bem como os resultantes de embargos judiciais de obras. Em todos os casos supracitados, prorrogar-se-á o prazo de entrega, sem prejuízo do prazo de tolerância aqui previsto, por tantos dias quantos forem os de retardamento causado por tais eventos.

10.4 Fica estabelecido que a unidade prometida a venda, será tido como pronta e acabada desde que seja concedido o “habite-se” do **EMPREENDIMENTO**, mesmo que, na ocasião, ainda existam serviços de acabamento a serem realizados nas demais unidades ou nas partes comuns do prédio, fatos que não servirão como recusa ao recebimento das chaves da unidade ou à instalação formal do condomínio, desde que tais intervenções não impossibilitem o acesso e a utilização do bem objeto deste contrato.

10.5 A **PROMITENTE VENDEDORA** poderá, a seu livre e exclusivo critério, lançar e construir o **EMPREENDIMENTO** em uma ou mais etapas, sendo que a conclusão da unidade objeto desse Contrato não implicará necessariamente na conclusão do empreendimento como um todo, de forma que parte das áreas comuns e demais blocos do empreendimento poderão ser concluídas em prazo posterior à conclusão da unidade objeto desse contrato.

11 – POSSE:

11.1 Benfeitorias e Melhoramentos: Uma vez imitidos na posse de sua unidade, poderão o(s) **PROMITENTES COMPRADOR(ES)** executar na mesma, as benfeitorias internas e melhoramentos que julgar convenientes, independentemente de autorização prévia da **PROMITENTE VENDEDORA** desde que sejam obedecidos os regulamentos municipais quanto às reformas e construções, e outras posturas atinentes ao assunto, além da fiel observância da Convenção do Condomínio e do Regimento Interno do empreendimento, mesmo aquelas necessárias e úteis.

11.2 Restrições nas modificações estruturais do imóvel: o **PROMITENTE COMPRADOR** declara estar ciente que a unidade objeto deste Contrato é construída utilizando o método conhecido como autoportante. Portanto, é proibido fazer mudanças estruturais, retirada de paredes, aberturas de vãos, buracos para passagem de canos e fiação, dentre outras restrições detalhadas nos documentos

Rubrica Promitente Comprador:


INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA NA PLANTA PARA ENTREGA FUTURA

integrantes a este Contrato ou que possam comprometer a segurança do imóvel.

12 – IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE:

12.1 O presente contrato, observada as condicionantes do item 6.1, é firmado entre as Partes com a cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade, e assim extensivo e obrigatório a todos os seus herdeiros, bens e sucessores, pelo que a escritura definitiva, após seu cumprimento integral, há de se fazer, ainda que compulsoriamente, em juízo, para exoneração da obrigação do devedor, nos termos da legislação em vigor, respondendo a **PROMITENTE VENDEDORA** pela evicção de direito, comportando **adjudicação compulsória**, na hipótese de recusa, omissão ou impossibilidade de se lavrar a favor do(s) **PROMITENTES COMPRADOR(ES)**, título definitivo do imóvel objeto deste contrato.

13 – IMPOSTOS, TAXAS E OUTRAS DESPESAS:

13.1 Responsabilidade do(s) Promitente(s) Comprador(es): A partir do “habite-se”, todos e quaisquer tributos, impostos, taxas ou contribuições de melhoria, lançados sobre o imóvel objeto deste contrato, **inclusive IPTU, Foro** correrão por conta e responsabilidade, exclusiva, do(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, proporcionalmente à sua participação no empreendimento (fração ideal), obrigando-se a pagá-los nas épocas próprias e repartições competentes, mesmo que os avisos e lançamentos estejam ou tenham sido feitos em nome da **PROMITENTE VENDEDORA** ou de seus antecessores.

13.1.1 O PROMITENTE COMPRADOR também será responsável pelo pagamento das taxas e despesas condominiais, sejam as cotas ordinárias, extraordinárias ou de implantação, **a partir da data da entrega das unidades do empreendimento**, ainda que a entrega da unidade contratada pelo **PROMITENTE COMPRADOR** não tenha ocorrido por motivo de inadimplência quanto às parcelas pactuadas no presente instrumento, inércia quanto ao agendamento da vistoria de recebimento do imóvel junto à construtora ou qualquer outro motivo que o **PROMITENTE COMPRADOR** tenha dado causa ao não recebimento, declarando neste ato o **PROMITENTE COMPRADOR** a sua expressa ciência e anuência quanto ao disposto na presente cláusula, conforme assinado a seguir:

Assinado por:

ANDRESSA FREIRES DE FREITAS

DE40C44376664BG...

ANDRESSA FREIRES DE FREITAS

Assinatura Promitente Comprador

13.2 Despesas com Registro e demais Documentações: as despesas do presente contrato com registro junto ao cartório competente e, ainda, impostos de transmissão de bens imóveis e de direitos a eles relativos (**ITBI**) e, eventualmente, aforamento e laudêmiros que, direta ou indiretamente incidirem sobre o imóvel objeto deste contrato, correrão por conta exclusiva da

Rubrica Promitente Comprador:

Rubrica

AFDF

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA NA PLANTA PARA ENTREGA FUTURA

PROMITENTE VENDEDORA.

a) desde que o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADORE(S)** se enquadrarem no Programa Minha Casa Minha Vida, ou equivalente, correrão por conta exclusiva da **PROMITENTE VENDEDORA**; ou

b) na hipótese de o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADORE(S)** não preencherem os requisitos necessários para o enquadramento no Programa Minha Casa Minha, ou equivalente, as despesas serão divididas na seguinte proporção:

- i. 50% (cinquenta por cento) a cargo do(s) **PROMITENTE(S) COMPRADORE(S)**; e
- ii. 50% (cinquenta por cento) a cargo da **PROMITENTE VENDEDORA**.

13.2.1 O(s) **PROMITENTE(S) COMPRADORE(S)**, declaram ter ciência e anuem que são de sua responsabilidade os valores que tratam o Item 13.2, alínea "b", Item "i", ainda que os lançamentos sejam em nome da **PROMITENTE VENDEDORA**

14 – ESCRITURA DEFINITIVA DE VENDA E COMPRA:

14.1 O Contrato de financiamento que será assinado entre o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** e a **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA** tem força de Escritura, e imediatamente após a assinatura do mesmo o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** obrigam-se a providenciar a transferência para o seu nome, do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) junto à Secretaria de Finanças da Prefeitura local, sob pena de a **PROMITENTE VENDEDORA** fazê-lo e cobrar-lhe os custos acrescidos de honorários de despachantes ou de advogado.

14.2 Caso o **PROMITENTE COMPRADOR** opte por outro modelo de contratação, que não mais envolva financiamento junto a **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA**, deverá arcar com os custos referentes à escritura junto ao cartório competente.

15 – ADESÃO A INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E SUBROGAÇÃO:

15.1 O(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** tem pleno conhecimento, tanto do Memorial de Incorporação, onde consta a descrição jurídica do empreendimento e da Minuta de Convenção de Condomínio e demais peças que integram e compõem a incorporação imobiliária exigida e prevista pelo Art. 32 da lei nº 4.591/64, os quais se encontram à sua disposição, estando de inteiro acordo quanto aos seus termos, cláusulas, condições e regulamento, aprovando-os e a ele aderindo, formalmente, com sub-rogação integral aos mesmos, obrigando-se a cumpri-los por si, seus herdeiros e sucessores, a qualquer título.

15.2 O(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** declara(m) ciência e anuência de que o material publicitário (maquete, folders, books, panfletos e similares) é de caráter meramente ilustrativo e, portanto, os móveis, equipamentos, pinturas e outros itens decorativos inseridos na publicidade não estão incluídos no objeto do presente Contrato de Compra e Venda.

15.3 Na hipótese de discordância entre o material publicitário, memorial descritivo e memorial de incorporação, o(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** declara(m) ciência e anuência de que

Rubrica Promitente Comprador:
 Rubrica

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA NA PLANTA PARA ENTREGA FUTURA

prevalecerá os termos estabelecidos no memorial de incorporação.

16 – CESSÃO DE DIREITOS

16.1 O presente Contrato somente poderá ser cedido ou prometido em cessão a terceiros por parte do(a)s PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se houver a observância dos seguintes requisitos cumulativos: i) a autorização expressa da PROMITENTE VENDEDORA, ii) desde que não haja contrato de financiamento bancário pendente de quitação junto à Instituição Financeira, e iii) mediante o pagamento de taxa de transferência de 2% (dois por cento) do valor total do presente Contrato de Promessa de Compra e Venda, a ser apurado na data cessão, limitado o valor máximo de R\$ 3.000,00 (três mil reais), a ser atualizado pelos índices adotados neste Contrato. A cessão ou promessa de cessão sem observância das condições descritas nesta cláusula constitui infração contratual, sujeita à resolução do Contrato.

17 - DIREITOS CREDITÓRIOS

17.1 A **PROMITENTE VENDEDORA** poderá vender, ceder, dar em garantia, securitizar, alienar ou qualquer outra modalidade de transferência, os direitos, títulos e créditos decorrentes do presente Contrato de Compra e Venda, declarando, neste ato, o(a)s **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** a sua expressa anuência:

Assinado por:

ANDRESSA FREIRES DE FREITAS

DE40C44376664BC...

ANDRESSA FREIRES DE FREITAS

Assinatura Promitente Comprador

17.2 Nos termos acima, as **PARTES** autorizam expressamente a securitização dos direitos, títulos e créditos originados do presente Contrato de Compra e Venda, anuindo com a formação de um veículo de securitização com o objetivo de emitir títulos lastreados nos ativos provenientes deste instrumento contratual, cumprindo à **PROMITENTE VENDEDORA** arcar com as despesas e custos relacionados à securitização.

17.3 Eventual cessão de direitos promovida pela **PROMITENTE VENDEDORA** para fins de securitização não afetará outros contratos decorrentes do presente instrumento.

18 - COMPARTILHAMENTO DE DADOS E PROCURAÇÃO ESPECÍFICA

18.1 O(A)(S) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) autoriza(m) expressamente o PROMITENTE VENDEDOR a compartilhar seus dados pessoais, incluindo, mas não se limitando, nome completo, CPF, RG, endereço e data de nascimento, com as concessionárias de serviços públicos (água, energia, dentre outros), condomínio do empreendimento objeto deste contrato, o Município e outros órgãos públicos, para fins de regularização da propriedade do imóvel objeto deste contrato perante os mencionados entes e empresas.

18.2 O(A)(S) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) reconhece(m) que este compartilhamento de dados é necessário para a efetivação da transferência da propriedade do imóvel e para o cumprimento das obrigações legais e contratuais decorrentes da aquisição do imóvel.

Rubrica Promitente Comprador:

Rubrica

AFDF

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA NA PLANTA PARA ENTREGA FUTURA

18.3 O(A)(S) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) declara(m) que este compartilhamento de dados está em conformidade com a Lei nº 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais - LGPD), em especial com o disposto no artigo 7º, inciso V, que autoriza o tratamento de dados pessoais quando necessário para o cumprimento de obrigação legal ou regulatória pelo controlador.

18.4 As PARTES acordam, livremente, que quaisquer taxas, emolumentos ou despesas decorrentes da regularização da propriedade do imóvel objeto deste contrato, suportadas pelo PROMITENTE VENDEDOR em nome do(a)(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), integrarão o saldo devedor do(a)(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES).

18.5 O(A)(S) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), neste ato, outorga(m) procuração específica ao PROMITENTE VENDEDOR para que este realize em nome do(a)(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) todas as diligências necessárias junto à Concessionárias de Água, Concessionária de Energia, condomínio do empreendimento objeto deste contrato, Município e outros órgãos públicos, para fins de regularização da propriedade do imóvel objeto deste contrato, com poderes de realizar requerimentos verbais e escritos, realizar cadastros, apresentar documentos, requerer boletos, efetuar pagamentos, assinar documentos, e todos os atos necessários à devida regularização do imóvel perante as concessionárias de serviços públicos e órgãos competentes retro mencionados.

O PROMITENTE COMPRADOR DECLARA ESTAR CIENTE DESSA CLÁUSULA, PELO QUE ABAIXO FIRMA SUA ASSINATURA:

Assinado por:

DE40C44376564BC...

ANDRESSA FREIRES DE FREITAS

Assinatura Promitente Comprador

19 – DECLARAÇÕES DO PROMITENTE COMPRADOR E MANDATOS:

19.1 Legalização do Empreendimento: Para os fins previstos na Lei Federal nº 4.591/64, a **PROMITENTE VENDEDORA** poderá representar o(s) **PROMITENTES COMPRADOR(ES)** perante empresas concessionárias de serviços públicos, entidades federais, estaduais, municipais e suas autarquias, em tudo que se fizer necessário para a regularização do empreendimento e de sua(s) unidade(s) autônoma(s), mesmo em se tratando de eventual modificação de projeto, por imposição técnica ou de ordem pública e, principalmente, perante à **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA**, financiadora do **EMPREENDIMENTO** e/ou da unidade e perante ao Cartório de Registro de Imóveis, onde deverão ser feitos o registro do Instrumento de Instituição e da Convenção de Condomínio, como como a averbação da edificação das unidades e outros atos pertinentes, cujas respectivas despesas correrão por conta do **PROMITENTE COMPRADOR**, apenas e tão somente em proporção à unidade que ele é titular, podendo a **PROMITENTE VENDEDORA** assinar tais instrumentos, aceitar cláusulas e condições, retificá-los, fazer requerimentos, declarações, petições, utilizando, no desempenho deste mandato, dos poderes da "cláusula extra", substabelecendo, no todo ou em parte, os poderes aqui constantes.

20 – DA COMUNICAÇÃO ENTRE AS PARTES

20.1 Qualquer notificação entre as Partes deverá ser feita por escrito, e enviada ao endereço da outra

Rubrica Promitente Comprador:

Rubrica


INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA NA PLANTA PARA ENTREGA FUTURA

Parte, constante do **QUADRO RESUMO** deste Contrato, via correio tradicional, correio eletrônico (e-mail), mensagem de Whatsapp ou ao portador, reputando-se a parte como notificada na data do envio do referido comunicado;

20.2 As partes obrigam-se a informar uma à outra, por escrito, qualquer modificação de endereço, telefone ou de correio eletrônico (e-mail), sob pena de serem presumidas válidas as comunicações dirigidas ao endereço constante deste Contrato, ainda que não recebidas pessoalmente pelo interessado;

20.3 Nos termos do artigo 190 do Código de Processo Civil, as partes declaram que se presumem válidas as citações dirigidas ao endereço constante deste contrato, ainda que não recebidas pelo interessado, se for certificado pelos correios ou por oficial de justiça que a outra parte "mudou-se", fluindo os prazos a partir da juntada aos autos do aviso de recebimento ou do mandado de citação.

21 – LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS – LGPD:

21.1 A **PROMITENTE VENDEDORA** informa que tratará as suas informações para confecção e execução do presente Contrato, bem como para exercício de outros direitos a ele relacionados, garantindo respeito às finalidades permitidas pela **LGPD**;

21.2 Desde já, o **PROMITENTE COMPRADOR** autoriza a **PROMITENTE VENDEDORA** utilizar-se dos seus dados para o envio de mensagens relativas a este instrumento e sobre demais lançamentos e produtos (marketing) do **GRUPO CANOPUS**;

21.3 A necessidade de uso das informações para finalidade diversas deste Contrato será previamente solicitado a seu titular.

22 – FORO:

22.1 Fica eleito pelos contratantes, como competente, o Foro da situação do imóvel, para nele serem dirimidas todas e quaisquer dúvidas suscitadas com base neste contrato, renunciando-se a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

23 – DECLARAÇÕES FINAIS, ACEITAÇÃO E ENCERRAMENTO:

23.1 Declaração do(s) Promitentes Comprador(es): O(s) **PROMITENTES COMPRADOR(ES)** aceita(m) e concorda(m), formalmente, com todos os termos, cláusulas e condições deste contrato, especialmente quanto aos critérios de reajuste, correção e atualizações monetárias do preço avençado ao logo da vigência deste contrato, como condição essencial do negócio ora pactuado, através de um contrato que representa um ato jurídico, perfeito e acabado, não podendo o seu teor e a vontade das partes, ser prejudicada ou alterada, por atos e fatos posteriores, tal como previsto, constitucionalmente.

23.2 Declara a PROMITENTE VENDEDORA que lhe é facultado o direito de manter no local do empreendimento, corretores até que seja comercializada a última unidade, bem como poderá apor em local de sua escolha, placas e outras formas de publicidade, com seus logotipos e dizeres, tanto na parte interna do prédio como no topo do edifício, cujos custos, correrão, exclusivamente, por sua conta, tanto de instalação como de manutenção.

23.3 Da Assinatura Eletrônica: E, por estarem justos e contratados, os CONTRATANTES assinam o presente instrumento por meio de assinaturas eletrônicas, nos termos do art. 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, inclusive em casos de certificados não emitidos pela ICP-Brasil. Ao assinarem por meio de assinaturas eletrônicas, as Partes declaram a integridade, autenticidade, validade, executividade

Rubrica Promitente Comprador:

Rubrica
AFDF



INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA NA PLANTA PARA ENTREGA FUTURA

e regularidade deste documento, substituindo quaisquer outros acordos anteriores formalizados por qualquer outro meio, verbal ou escrito, físico ou digital, nos termos dos art. 107 e 220 do Código Civil.

23.4 Destinação das Vias Originais deste Contrato: Os CONTRATANTES assinam o presente instrumento de forma eletrônica, através da plataforma Assine Online, Docusign ou similares (<https://www.docusign.com/pt-br>) juntamente com as testemunhas, que abaixo também o subscrevem.

23.5 Testemunhas Instrumentárias: Assinam o presente contrato, 03 (três) testemunhas no final identificadas a tudo presente do que dão por bem, firme e valioso, para todos os fins de direito.

24 – LOCAL, DATA E ASSINATURAS:

Em 21/03/2025, firmam o presente contrato, nesta cidade de Maracanaú, Ceará.

Assinado por:
THIAGO VIDAL DE CARVALHO
C4574B91370549B...
CANOPUS CONSTRUÇOES FORTALEZA LTDA
Assinatura promitente vendedor

Assinado por:
ANDRESSA FREIRES DE FREITAS
DE40C44376564BC...
ANDRESSA FREIRES DE FREITAS
Assinatura Promitente Comprador

Testemunhas:

Assinado por:
Viviane Feijão
3457B7A7D321447...
1ª **VIVIANE MARIA RODRIGUES FEIJAO**
CPF: 628.635.253-87

Assinado por:
Valber Pinheiro Camara Junior
B8AB1D1016E84E7...
2ª **VALBER P CAMARA JUNIOR**
CPF: 799.961.243-04

Assinado por:
Eduardo Vieira Queiroz Junior
5FA5F0639EF04D3...
3ª **EDUARDO QUEIROZ**
CPF: 105.697.766-35

Rubrica Promitente Comprador:

Rubrica
AFDF



TIPO: PLANTA APARTAMENTO PADRÃO

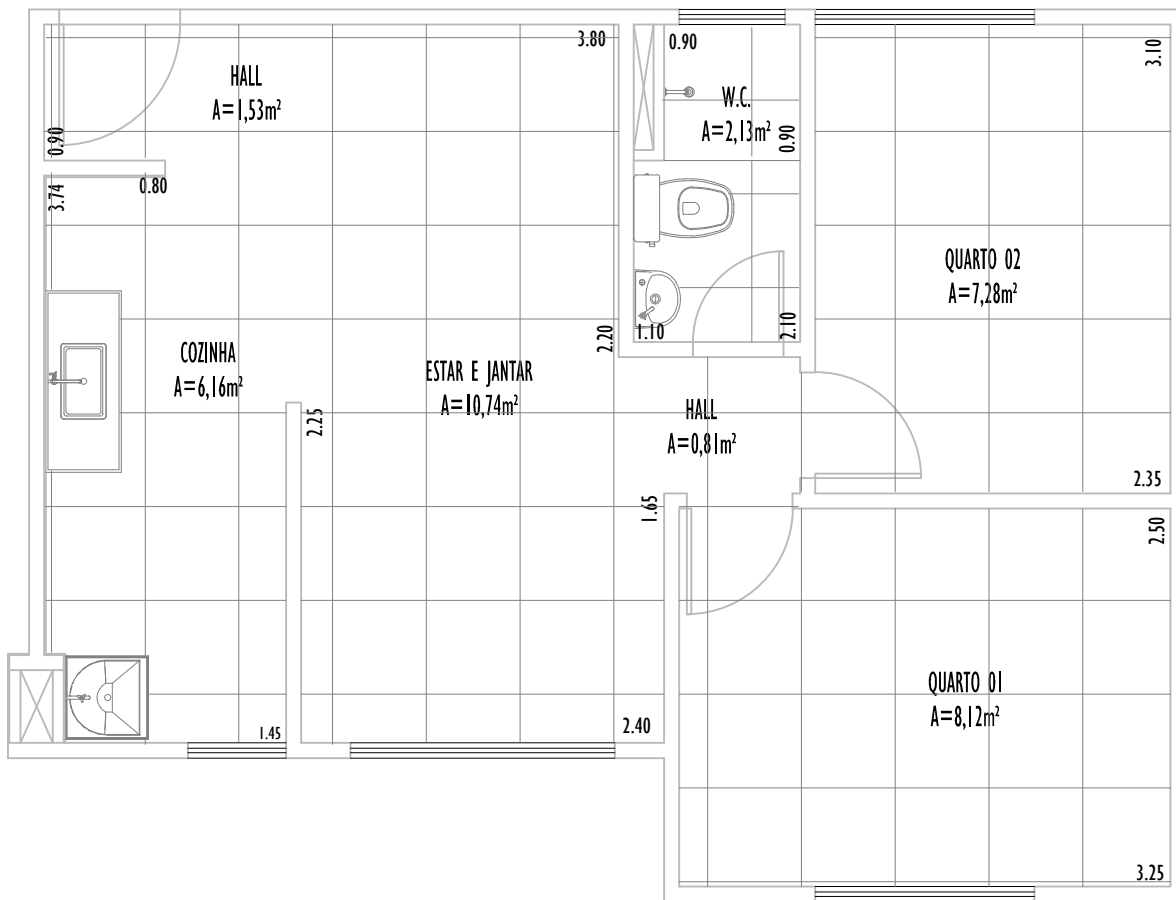
GRAN VILLAGE MARACANAU I

Tipologia:
SMART T+4

Data:
20/06/2023

Revisão:
00

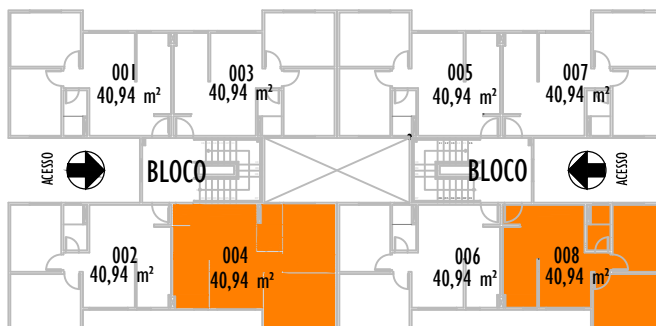
PLANTA CONTRATUAL - APARTAMENTO PADRÃO



PLANTA APARTAMENTO PADRÃO - COLUNAS 004 E 008

ESCALA 1: 50

NOTA: AS MEDIDAS FACE A FACE DAS PAREDES SUJEITAS A VARIAÇÃO EM DECORRÊNCIA DA EXECUÇÃO, ACABAMENTOS UTILIZADOS E EM TRECHOS COM SHAFT.



BLOCOS 01 AO 25

Assinado por:

THIAGO VIDAL DE CARVALHO

C4574B943F0F42B...

INCORPORADORA

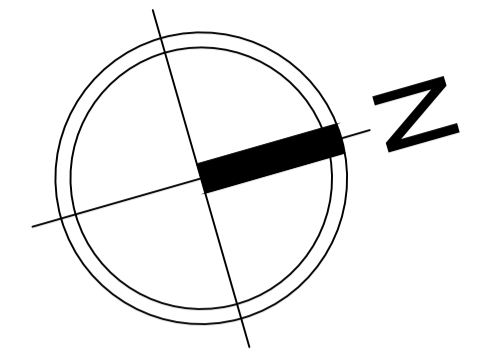
Assinado por:

ANDRESSA FREIRES DE FREITAS

DE40C44376564BC...

1º ADQUIRENTE

2º ADQUIRENTE



RUA LUIZ GONZAGA DOS SANTOS

UH	Tipo	Bloco	Pavimento	Identificação
Apto.	Padrão	01, 07, 17, 18, 19, 20, 21, 22 e 23	Térreo	101, 102, 103, 104, 105, 106, 107 e 108
	Padrão		Primeiro	201, 202, 203, 204, 205, 206, 207 e 208
	Padrão		Segundo	301, 302, 303, 304, 305, 306, 307 e 308
	Padrão		Terceiro	401, 402, 403, 404, 405, 406, 407 e 408
Apto.	Padrão	10	Quarto	501, 502, 503, 504, 505, 506, 507 e 508
	Padrão		Térreo	101, 102, 103, 104
	Padrão		Primeiro	201, 202, 203, 204
	Padrão		Segundo	301, 302, 303, 304
Apto.	Padrão	04, 24 e 25	Terceiro	401, 402, 403, 404
	Padrão		Quarto	501, 502, 503, 504
	PCD		Térreo	101, 102, 103, 104, 105, 106, 107 e 108
	Padrão		Primeiro	201, 202, 203, 204, 205, 206, 207 e 208
Apto.	Padrão	04, 24 e 25	Segundo	301, 302, 303, 304, 305, 306, 307 e 308
	Padrão		Terceiro	401, 402, 403, 404, 405, 406, 407 e 408
	Padrão		Quarto	501, 502, 503, 504, 505, 506, 507 e 508

CONDOMÍNIO GRAN VILLAGE MARACAUÁ I MÓDULO 1

TOTAL DE APARTAMENTOS: 500 UH'S
 BLOCO 01 - 40 UH'S / BLOCO 04 - 40 UH'S
 BLOCO 07 - 40 UH'S / BLOCO 10 - 20 UH'S
 BLOCO 17 - 40 UH'S / BLOCO 18 - 40 UH'S
 BLOCO 19 - 40 UH'S / BLOCO 20 - 40 UH'S
 BLOCO 21 - 40 UH'S / BLOCO 22 - 20 UH'S
 BLOCO 23 - 40 UH'S / BLOCO 24 - 40 UH'S
 BLOCO 25 - 40 UH'S

BLOCOS 04, 24 E 25 - APARTAMENTOS PCD - 101; 102; 103; 104; 105; 106; 107 E 108
 APTO PADRÃO - 40,94m2 / APTO PCD - 40,94m2

NOTA: NOS BLOCOS 04, 24 E 25 SÃO ADAPTÁVEIS OS APTOS 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107 E 108 PODENDO SER ENTREGUE COMO P.C.D (SOMENTE NO TÉRREO) COM A INSTALAÇÃO DE BARRAS DE APOIO NAS UNIDADES INDICADAS ACIMA COMO ADAPTADOS. E MEDIANTE SOLICITAÇÃO PREVIA PELO COMERCIAL ANTES DO INÍCIO DE OBRA

Assinado por: **ANDRESSA FREIRES DE FREITAS**
 DE40C4378548C

Assinado por: **THIAGO VIDAL DE CARVALHO**
 C457498430F42B



BLOCO 04, 24 E 25 SÃO PREVISTAS UNIDADES ADAPTÁVEIS NO TÉRREO EXECUTADAS EM OCORRÊNCIA DE DEMANDA ATÉ INÍCIO DA OBRA

BLOCO 04: UH 101 AO 108
 BLOCO 24: UH 101 AO 108
 BLOCO 25: UH 101 AO 108

IMPLANTAÇÃO - MAPA NUMERAÇÃO APARTAMENTOS

EMPREENDIMENTO: **181VM1 GRAN VILLAGE MARACAUÁ I - MOD.01**
 ESCALA: ARQUIVO | SEM ESCALA | 181VM1-ARQ-CM-001-IMP-R00
 COD. DO PROJETO: 181VM1 | DISCIPLINA: COMERCIAL | REVISÃO: R00

01/01



AVENIDA SANTOS DUMONT Nº 3131 / SALA 1013
 CEP: 60.150-162 / FORTALEZA-CE
 CNPJ: 26.354.401/0001-33



TIPO: **MEMORIAL DESCRITIVO DO CLIENTE**

CAPA

Código:
181VM1

Data de aprovação:
19/06/2023

Data de revisão:
19/10/2023

Revisão: 02

INFRA/ HABITAÇÃO / ÁREAS COMUNS




GRAN VILLAGE
MARACANAÚ I

MEMORIAL DESCRITIVO DE ACABAMENTO

2023



	TIPO: MEMORIAL DESCRITIVO DO CLIENTE			Pág.: 1/ 11
	Código: 181VM01	Data de aprovação: 19/06/2023	Data de revisão: 19/10/2023	Revisão: 02

INFRA/ HABITAÇÃO/ ÁREAS COMUNS**1. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO**

- ✓ O Empreendimento está localizado na Rua Luiz Gonzaga dos Santos, nº 1555, Bairro Jardim Paraíso, Maracanaú/CE.
- ✓ Área total do terreno – 48.324,62m²
- ✓ Serão construídos 25 blocos com 40 apartamentos, totalizando 1000 (hum mil) unidades habitacionais, o mesmo será executado em 2 módulos de 500 (quinhentas) unidades habitacionais.

Descrição da Unidade Padrão – Área Privativa: 40,94m²

Quarto 01, Quarto 02, WC, sala de estar e jantar, cozinha e área serviço.

Descrição da Unidade Adaptável – Área Privativa: 40,94m²

Quarto 01, Gabinete, WC, sala de estar e jantar, cozinha e área serviço.

Unidades adaptáveis serão executadas em ocorrência de demanda mediante solicitação até o início da obra, não havendo solicitação, todas as unidades serão entregues conforme descrição da unidade Padrão)


Cada unidade terá direito de uso a 01 vaga de estacionamento na área interna do condomínio, totalizando 1000 vagas internas. As vagas de estacionamento não são vinculadas por unidades, ficando sob responsabilidade do condomínio o sorteio e distribuição.

As áreas comuns serão constituídas por:

- ✓ Piscina Adulto e Infantil
- ✓ Playground
- ✓ Petplay
- ✓ Campo de futebol (grama)
- ✓ Quadra de Beach Tennis (areia)
- ✓ Espaço com caramanchão e bancos
- ✓ Banheiro adaptado de uso comum (Feminino e Masculino)
- ✓ Salas 01, 02 e 03 no bloco Lazer
- ✓ DML – Depósito de material de limpeza
- ✓ Cozinha
- ✓ Salão de Festa aberto com churrasqueira
- ✓ Bicicletário
- ✓ Guarita
- ✓ Lixeira

2. INFRA ESTRUTURA**2.1. SERVIÇOS TÉCNICOS**

A sondagem será executada à percussão através do método SPT (Standart Penetration Test). Quantidade de furos conforme norma vigente.

	TIPO: MEMORIAL DESCRITIVO DO CLIENTE			Pág.: 2/ 11
	Código: 181VM01	Data de aprovação: 19/06/2023	Data de revisão: 19/10/2023	Revisão: 02

INFRA/ HABITAÇÃO/ ÁREAS COMUNS**2.2. TERRAPLENAGEM**

Os níveis do terreno serão acertados de acordo com o projeto específico, de forma que haja o maior aproveitamento do terreno.

2.3. FUNDAÇÕES E CONTENÇÕES

Serviços executadas por empresa especializada realizadas conforme projeto específico.

2.4. FECHAMENTO DO TERRENO

Muro frontal será em alvenaria aparente texturizada, muro de fundo e laterais serão em bloco de alvenaria aparente e selador conforme paginação do projeto específico de arquitetura.

2.5. PAISAGISMO

Será executado plantio de grama e mudas de plantas decorativas.

2.6. REDE DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA

Será executada conforme projeto, obedecendo as normas técnicas específicas da concessionária local.

2.7. REDE DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO

Será executada conforme projeto, obedecendo as normas técnicas específicas da concessionária local.

2.8. REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA


Será executada conforme projeto, obedecendo as normas técnicas específicas da concessionária local.

3. SUPRAESTRUTURA

A estrutura da unidade habitacional será em paredes autoportantes de concreto armado, e as lajes maciças em concreto armado, com dimensões e fck conforme projeto específico e obedecerão à NBR 16055 e demais normas pertinentes e ao código de práticas da CAIXA. Nenhuma parede poderá ser alterada, removida ou deslocada, por possuírem função estrutural. Não poderão ser abertos rasgos nas paredes ou lajes para embutir tubulações ou qualquer outro tipo de instalações.

4. ESPECIFICAÇÃO DAS UNIDADES

Ambiente	Piso	Parede	Teto	Peitoril
Estar/Jantar,	Piso cerâmico não retificado. Rodapé cerâmico Soleira na porta de entrada em mármore branco ou granito.	Gesso ou massa corrida Pintura Látex PVA Branca	Laje com pintura texturizada	Metálico

	TIPO: MEMORIAL DESCRITIVO DO CLIENTE			Pág.: 3/ 11
	Código: 181VM01	Data de aprovação: 19/06/2023	Data de revisão: 19/10/2023	Revisão: 02

INFRA/ HABITAÇÃO/ ÁREAS COMUNS


Quartos	Piso cerâmico não retificado Rodapé cerâmico	Gesso ou massa corrida Pintura Látex PVA Branca	Laje com pintura texturizada	Metálico
Cozinha	Piso Cerâmico não retificado Rodapé cerâmico nas paredes sem revestimento	Revestimento cerâmico esmaltado não retificado + pintura acrílica. Revestido somente na parede de fundo e pintura acrílica nas demais paredes Gesso ou massa corrida nas áreas sem revestimento cerâmico	Laje com pintura texturizada Trecho com rebaixo em gesso e Pintura texturizada	-
Área de Serviço	Piso Cerâmico não retificado Rodapé cerâmico nas paredes sem revestimento	Revestimento cerâmico esmaltado não retificado + pintura acrílica. Revestido somente nas paredes de fundo e lateral do tanque e pintura acrílica nas demais paredes Gesso ou massa corrida nas áreas sem revestimento cerâmico	Laje com pintura texturizada Trecho com rebaixo em gesso e Pintura texturizada	Metálico
Banheiro	Piso Cerâmico não retificado Rodapé cerâmico nas paredes sem revestimento Soleira na porta de entrada em mármore branco ou granito .	Revestimento cerâmico não retificado em todas as paredes do box e na parede do lavatório e bacia a meia altura. Pintura acrílica nas demais paredes Reboco de gesso nas áreas sem revestimento cerâmico	Forro em placas de gesso liso. Pintura texturizada Os apartamentos do último pavimento poderão ser entregues sem forro com a pintura texturizada aplicada diretamente na laje	Metálico

Especificação cerâmicas: Elizabeth, Eliane, Biancogrês, Incepa, Incefra, Cerbrás ou Similar

Especificação pinturas: Coral, Suvinil, Glasurit, Verbrás, Ibratin, Sherwin- Williams, Fortex ou Similar

4.1. ESQUADRIAS

- ✓ As esquadrias serão em alumínio e vidro. Modelo e dimensão conforme projeto de Arquitetura. Marca Astra, Esaf, SBA, Unicasa, Alumasa ou similar.

	TIPO: MEMORIAL DESCRITIVO DO CLIENTE			Pág.: 4/ 11
	Código: 181VM01	Data de aprovação: 19/06/2023	Data de revisão: 19/10/2023	Revisão: 02

INFRA/ HABITAÇÃO/ ÁREAS COMUNS

- ✓ Porta de entrada, quartos e banheiros em kit porta pronta com acabamento madeirado ou primer, marcas Vert, Jorsil, Fucks, Famossul, Concrem Wood, JM Portas, MGM, ou similar.

4.2. FECHADURAS E FERRAGENS

- ✓ Fechaduras, dobradiças e maçanetas serão da marca Arouca, MGM, Silvana, Haga, Soprano, Pado, Stam, Lafonte ou similar.

4.3. VIDROS

- ✓ Quartos, sala de jantar / estar, cozinha / área de serviço, - Transparentes, lisos e incolores
- ✓ Banheiros - vidro mini boreal.

4.4. LOUÇAS E EQUIPAMENTOS SANITÁRIOS

- ✓ Bacia sanitária – louça marca Deca, Icasa, Celite, Imperatriz, Fiori ou similar.
- ✓ Lavatório – louça marca Deca, Icasa, Celite, Imperatriz, Fiori ou similar.
- ✓ Chuveiro da unidade habitacional – não será fornecido, somente disponibilizado ponto para instalação.
- ✓ Os acabamentos, torneiras e registros serão marca Kelly, Astra, Docol, Deca, Imperatriz, Japi ou similar.

4.5. BANCADAS, BALCÕES E TANQUES


- ✓ Bancada da cozinha – em mármore sintético com cuba integrada
- ✓ Tanque da área de serviço - em mármore sintético 20L

4.6. SOLEIRAS E FILETES

- ✓ Portas das entradas apartamentos - com soleiras em mármore branco ou granito
- ✓ Box dos banheiros – bit box banheiro em mármore branco ou granito


5. ESPECIFICAÇÃO DAS ÁREAS COMUNS

Ambiente	Piso	Parede	Teto
Guarita	Piso Cerâmico não retificado Rodapé cerâmico Soleira em mármore branco ou granito	Pintura Latéx PVA	Pintura texturizada
Hall Guarita	Piso Cerâmico não retificado Soleira em mármore branco ou granito Filete de borda na escada	Pintura Latéx PVA	Pintura texturizada
WC guarita	Piso Cerâmico não retificado Filete ou soleira em mármore branco ou granito.	Revestimento cerâmico esmaltado não retificado	Pintura texturizada

	TIPO: MEMORIAL DESCRITIVO DO CLIENTE			Pág.: 5/ 11
	Código: 181VM01	Data de aprovação: 19/06/2023	Data de revisão: 19/10/2023	Revisão: 02

INFRA/ HABITAÇÃO/ ÁREAS COMUNS

Administração	Piso Cerâmico não retificado Rodapé cerâmico Soleira em mármore branco ou granito	Pintura Latéx PVA	Pintura texturizada
Área da Churrasqueira	Porcelanato antiderrapante Rodapé em porcelanato	Revestimento cerâmico esmaltado não retificado (somente acima da bancada – 1 fiada) Demais paredes pintura acrílica texturizada	Forro PVC e cobertura em estrutura metálica e telha de fibrocimento
Salão	Porcelanato antiderrapante Rodapé em porcelanato Filete na borda em mármore ou granito	Pintura acrílica texturizada	Forro PVC e cobertura em estrutura metálica e telha de fibrocimento
WC´s Apoio Lazer	Piso Cerâmico não retificado Soleira em mármore branco ou granito	Revestimento cerâmico esmaltado não retificado	Forro PVC e cobertura em estrutura metálica e telha de fibrocimento
Salas 01, 02 e 03	Piso Cerâmico não retificado Rodapé cerâmico Soleira em mármore branco ou granito	Pintura Latéx PVA	Forro PVC e cobertura em estrutura metálica e telha de fibrocimento
DML	Piso Cerâmico não retificado Soleira em mármore branco ou granito	Revestimento Cerâmico	Forro PVC e cobertura em estrutura metálica e telha de fibrocimento
Cozinha Salão / Churrasqueira	Piso Cerâmico não retificado Rodapé cerâmico. Soleira em mármore branco ou granito	Revestimento cerâmico esmaltado não retificado (somente acima da bancada – 1 fiada) Demais paredes pintura texturizada	Forro PVC e cobertura em estrutura metálica e telha de fibrocimento
Casa de bombas Piscina	Piso cimentado	Pintura texturizada	Laje com pintura texturizada
Deck da piscina	Porcelanato natural antiderrapante	Fechamento em gradil H=1,10m	Não aplicável
Piscinas	Cerâmica 7,5x7,5cm ou 10x10cm	Cerâmica 7,5x7,5cm ou 10x10cm	Não aplicável


	TIPO: MEMORIAL DESCRITIVO DO CLIENTE			Pág.: 6/ 11
	Código: 181VM01	Data de aprovação: 19/06/2023	Data de revisão: 19/10/2023	Revisão: 02

INFRA/ HABITAÇÃO/ ÁREAS COMUNS

Hall da Torre - Térreo e andares	Piso Cerâmico Rodapé cerâmico Soleira em mármore branco ou granito	Estucamento nas paredes. Reboco de gesso Pintura Látex PVA Branca	Laje com pintura texturizada
Caixa de Escada	Piso cimentado liso pintado Tinta acrílica de piso	Estucamento nas paredes. Reboco de gesso Pintura Látex PVA Branca	Laje com pintura texturizada
Casa de Gás	Piso cimentado	Alvenaria aparente com selador	Laje Aparente com selador
Casa de Bomba	Piso cimentado	Alvenaria aparente com selador	Laje Aparente com selador
Lixeira	Cerâmica não retificado	Revestimento cerâmico esmaltado não retificado	Laje com pintura texturizada
Campo de futebol	Grama natural	Não aplicável	Não aplicável
Beach Tennis	Areia de duna	Não aplicável	Não aplicável
Playground	Piso emborrachado	Não aplicável	Não aplicável
Praça com caramanchão	Grama natural	Não aplicável	Não aplicável
Petplay	Grama natural	Fechamento em gradil h=1,10m	Não aplicável
Quiosque	Porcelanato natural antiderrapante	Revestimento cerâmico esmaltado não retificado (somente acima da bancada – 1 fiada) Demais paredes pintura acrílica texturizada	Telhado aparente
Arruamento	Piso cimentado e grama e/ou piso intertravado permeável	Não aplicável	Não aplicável
Rampas e calçadas	Cimentado vassourado	Nas rampas mureta, corrimão e guarda-corpo conforme projeto específico de arquitetura	Não aplicável
Estacionamento veículos	Piso cimentado e grama e/ou piso intertravado permeável	Não aplicável	Não aplicável

Especificação cerâmicas e porcelanato: Elizabeth, Eliane, Portobello, Biancogrês, Incepa, Incefra, Cerbrás ou Similar

Especificação pinturas: Coral, Suvinil, Glasurit, Verbrás, Ibratin, Sherwin- Williams, Fortex ou Similar

	TIPO: MEMORIAL DESCRITIVO DO CLIENTE			Pág.: 7/ 11
	Código: 181VM01	Data de aprovação: 19/06/2023	Data de revisão: 19/10/2023	Revisão: 02

INFRA/ HABITAÇÃO/ ÁREAS COMUNS**5.1. CHURRASQUEIRA**

Kit pré-fabricado em concreto ou tijolo aparente.

5.2. MOBILIÁRIOS / EQUIPAMENTOS DE LAZER

- ✓ Playground – 3 brinquedos
- ✓ Campo – 2 traves
- ✓ Quadra Areia – Rede + Marcação (poliéster ou polietileno)
- ✓ Bicletário – entregue somente suporte metálico de chão
- ✓ Petplay – 3 brinquedos
- ✓ Caramanchão com 2 bancos de concreto

Não faz parte da entrega da construtora e incorporadora, qualquer outro mobiliário e/ou equipamento não citado expressamente acima

5.3. BANCADAS, LAVATÓRIOS E LOUÇAS

- ✓ Bancada da cozinha – em granito com cuba inox
- ✓ Bancada da churrasqueira – em granito com cuba inox
- ✓ Balcão da churrasqueira – em granito
- ✓ Bancada do quiosque - em granito com cuba inox
- ✓ Bancada Guarita – em granito
- ✓ Lavatório de parede e sanitários dos banheiros – em louça

5.4. ESQUADRIAS

- ✓ Janelas serão em alumínio e vidro. Modelo e dimensão conforme projeto arquitetônico. Marca: Astra, Esaf, SBA, Unicasa, Alumasa ou similar.
- ✓ Portas em alumínio, marca Astra, Esaf, SBA, Unicasa, Alumasa ou similar.

5.5. VIDROS

- ✓ Portas e Janelas serão vidro transparente, liso e incolor
- ✓ Janelas dos banheiros em vidro mini boreal


5.6. SOLEIRAS E FILETES

- ✓ Filete em mármore branco ou granito – bit box para banheiros com box
- ✓ Soleiras em mármore branco ou granito – Portas

5.7. FACHADA

- ✓ Pintura texturizada acrílica marca Glasurit, Iquine, Verbrás, Fortex ou similar. Cor a ser definida em projeto de arquitetura.

6. EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS ESPECIALIZADOS**6.1. COBERTURA**

	TIPO: MEMORIAL DESCRITIVO DO CLIENTE			Pág.: 8/ 11
	Código: 181VM01	Data de aprovação: 19/06/2023	Data de revisão: 19/10/2023	Revisão: 02

INFRA/ HABITAÇÃO/ ÁREAS COMUNS

Estrutura: A estrutura da cobertura da Unidade Habitacional e anexo lazer serão em estrutura metálica ou em aço resistente à corrosão ou alumínio devidamente protegido com camada de antioxição, conforme projeto específico do telhado

- ✓ Tipo de telha: As telhas terão espessura de 6mm ou superior
- ✓ Fixação: As telhas serão afixadas na estrutura com parafusos galvanizados auto-atarrachantes
- ✓ Tipo de condutores: Serão utilizadas calhas confeccionadas com zinco, com declividade de 2%. Os condutores serão em PVC.

A cobertura do quiosque será em estrutura metálica e telha cerâmica.

Os demais anexos, lixeira, central de gás e guarita serão em laje impermeabilizada conforme projeto específico.

6.2. ANTENA COLETIVA

Infraestrutura (tubulação seca) para um ponto de antena na sala de estar e quartos.

6.3. TELEFONIA E INTERFONE

Será instalado sistema de intercomunicação entre guarita e unidades privativas que funcionará através da rede de telefonia móvel disponível no local. (para este caso a responsabilidade de contratação da operadora de telefonia e do aparelho será do cliente) ou sistema tradicional com cabeamento (nesse caso será entregue um aparelho de interfone por apartamento). Independente do sistema utilizado as tubulações seca e sondada serão entregues (sem fiação).

6.4. SISTEMA DE PROTEÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO

As instalações de combate a incêndio serão executadas de acordo com projeto aprovado pelo corpo de bombeiros.

6.5. IMPERMEABILIZAÇÃO

Será executado em todos os lugares que se fizeram necessário, pisos considerados como áreas molhadas e os considerados como áreas molháveis quando houver ralos, utilização de argamassa polimérica, hidrofugante na massa ou similar.

6.6. GÁS

Haverá abastecimento por central de gás coletiva (GLP – Gás Liquefeito de Petróleo), contendo um ponto de consumo para fogão na cozinha das unidades e um ponto de consumo na cozinha da área de lazer. O sistema terá uma prumada coletiva de gás, sendo em polietileno (multicamada).

6.7. AR-CONDICIONADO


Será previsto ponto elétrico (tubulação seca) e dreno em caixa polar somente nos quartos. Não será entregue a tubulação frigorígena. A instalação do equipamento fica a cargo do cliente seguindo as orientações presentes no manual do proprietário.

6.8. CERCA ELÉTRICA

Não será entregue com cerca elétrica.

6.9. ELEVADOR

O Empreendimento não possui elevador.

	TIPO: MEMORIAL DESCRITIVO DO CLIENTE			Pág.: 9/ 11
	Código: 181VM01	Data de aprovação: 19/06/2023	Data de revisão: 19/10/2023	Revisão: 02

INFRA/ HABITAÇÃO/ ÁREAS COMUNS**7. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS****7.1. MEDIÇÃO**

Centro de medição com previsão para medidores individuais. A mudança de titularidade com a concessionária ficará sob a responsabilidade do proprietário.

7.2. FIOS E CABOS

Serão do tipo antichama normalizados e aprovados pela ABNT.

7.3. ELETRODUTOS

Serão em PVC rígido ou flexível tipo mangueira, corrugado marca Tigre, Amanco, Astra ou similar.

7.4. QUADROS DE CIRCUITOS

Serão em caixa com tampa e disjuntores termomagnéticos marca Tigre, Amanco, Astra, Steck ou similar.

7.5. APARELHOS DE ILUMINAÇÃO

Somente nas áreas e dependências de uso comuns serão instaladas luminárias conforme projeto específico. Na habitação somente será entregue ponto de iluminação – luminárias ficam a cargo do proprietário

7.6. INTERRUPTORES E TOMADAS

Serão dos fabricantes Schneider, Legrand, Pial, Pluzie, Iriel, Steck, Alumbra, Fame ou similar.

8. INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS**8.1. MEDIÇÃO**

Haverá previsão de hidrômetro individual de água (sendo que o hidrômetro não será entregue pela construtora, a não ser nas cidades em que há exigência dos órgãos públicos competentes). A ligação individual com a concessionária fica a cargo do proprietário, bem como a aquisição do hidrômetro.

8.2. ÁGUA FRIA


Conforme projeto, obedecendo Normas Técnicas específicas, utilizando tubos e conexões da marca Tigre, Fortlev, Amanco ou similar.

8.3. ÁGUAS PLUVIAIS E ESGOTO SANITÁRIO

Conforme projeto, obedecendo a Normas Técnicas específicas, utilizando manilhas e caixas em concreto, tubos e conexões da marca Tigre, Fortlev, Amanco ou similar.

9. LIMPEZA GERAL

As unidades serão entregues limpas, livres de resíduos e sujeiras provenientes da construção.

	TIPO: MEMORIAL DESCRITIVO DO CLIENTE			Pág.: 10/ 11
	Código: 181VM01	Data de aprovação: 19/06/2023	Data de revisão: 19/10/2023	Revisão: 02

INFRA/ HABITAÇÃO/ ÁREAS COMUNS**10. OBSERVAÇÕES IMPORTANTES****10.1. NÃO SERÃO FORNECIDOS PELA INCORPORADORA**

Todas as peças de decoração que constem no apartamento decorado e nas imagens ilustrativas das unidades, representadas nas peças promocionais ou no stand de vendas, tais como:

- ✓ Armários embutidos;
- ✓ Box nos banheiros;
- ✓ Carpetes;
- ✓ Divisória em vidro ou pedra entre a cozinha e área de serviço;
- ✓ Espelhos;
- ✓ Equipamentos de cozinha (geladeira, fogão, lava-louças, acessórios...);
- ✓ Equipamentos de banheiro (chuveiro elétrico, ducha higiênica, suportes, acessórios...);
- ✓ Equipamentos de área de serviço (máquina de lavar roupas, secadoras...);
- ✓ Aparelhos de ar condicionado e grelha de saída de ar condicionado;
- ✓ Forros, sancas e molduras em gesso, exceto nos locais especificados em projeto;
- ✓ Gabinetes de pias de banheiro e cozinha;
- ✓ Luminárias;
- ✓ Molduras de madeira arrematando as paredes;
- ✓ Móveis de espécie alguma;
- ✓ Mobiliários;
- ✓ Papéis de parede ou pinturas com cores especiais nas paredes;
- ✓ Equipamentos eletrônicos (TVs, aparelhos de som, DVD, computadores, etc.).

Também não serão fornecidos pela incorporadora, os seguintes itens abaixo:

- ✓ Medidor de consumo de água individualizado;
- ✓ Medidor de consumo de gás individualizado;
- ✓ Medidor de consumo de energia elétrica individualizado;
- ✓ Aparelhos de telefone;
- ✓ Antena de TV;
- ✓ Fogão e botija de gás;
- ✓ Chuveiro da unidade habitacional.
- ✓ Kit de banheiro com suporte para toalha e sabonete

QUALQUER OUTRO ELEMENTO DE DECORAÇÃO OU ACABAMENTO NÃO CITADO EXPRESSAMENTE NESTE MEMORIAL.


10.2. PONTOS DE ELETRICIDADE

Os pontos de eletricidade (iluminação e tomadas) em exposição na unidade decorada não correspondem necessariamente à quantidade e posição definida pelo projeto executivo.

10.3. ALTERAÇÕES NAS ESPECIFICAÇÕES ESTABELECIDAS

Fica reservado o direito à Incorporadora de proceder às alterações às demais especificações estabelecidas, desde que mantida a qualidade dos produtos e/ou serviços, sempre que:

- ✓ Encontrar dificuldade por ocasião da aquisição e/ou contratação dos produtos e/ou serviços;

	TIPO: MEMORIAL DESCRITIVO DO CLIENTE			Pág.: 11/ 11
	Código: 181VM01	Data de aprovação: 19/06/2023	Data de revisão: 19/10/2023	Revisão: 02

INFRA/ HABITAÇÃO/ ÁREAS COMUNS

- ✓ Houver possibilidade de aplicação de produtos e/ou serviços resultantes de novos lançamentos ou inovações tecnológicas;
- ✓ Precisar atender exigências dos Poderes Públicos ou concessionárias de Serviços Públicos, ou ainda agentes financiadores ou normas específicas.

10.4. VISITAS à OBRA

Não serão permitidas visitas à obra.

10.5. ACABAMENTOS

Os acabamentos deste memorial prevalecem sobre quaisquer outras especificações adotadas, tais como memorial de incorporação, de Prefeitura e desenhos ilustrativos.

As responsabilidades da Construtora/Incorporadora quanto às especificações, serviços e materiais, são complementadas no **"Manual do Cliente e do Síndico"** e no **"Instrumento de Compromisso de Venda e Compra"**.

10.6. PAREDES, RODAPÉS E TETOS

Devido ao processo construtivo, pequenas ondulações e variações de esquadro são consideradas aceitáveis.

10.7. CAIMENTOS DE PISO PARA RALOS

Será executado nas áreas molhadas, onde ocorre formação de lâmina d'água pela condição de uso, como boxes dos banheiros. Nas áreas molháveis, como cozinha, área de serviço e banheiro fora do box não será previsto caimento.

10.8. REPRESENTAÇÃO DOS MÓVEIS E EQUIPAMENTOS DAS ÁREAS EXTERNAS

As imagens utilizadas para a divulgação do empreendimento nos materiais de venda são meramente ilustrativas.

Assinado por:

THIAGO VIDAL DE CARVALHO

C4574B943F0F42B...

CANOPUS CONSTRUÇÕES FORTALEZA LTDA

Assinado por:

ANDRESSA FREIRES DE FREITAS

DE40C44376564BC...

CLIENTE

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 766EB869-E204-49EC-A8BE-87FB3868734E

Status: Concluído

Assunto: CONTRATO - ANDRESSA FREIRES DE FREITAS - GVM

Envelope fonte:

Documentar páginas: 39

Assinaturas: 21

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 5

Rubrica: 24

Juliana Estevam

Assinatura guiada: Ativado

AV. Cel. Colares Moreira, no 01- Qd 46

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

Bairro Jardim Renascença

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

São Luis, MA 65075-441

julianaestevam@canopusconstrucoes.com.br

Endereço IP: 191.22.117.207

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Juliana Estevam

Local: DocuSign

3/21/2025 | 05:19 PM

julianaestevam@canopusconstrucoes.com.br

Eventos do signatário

ANDRESSA FREIRES DE FREITAS

andressa99freitas@gmail.com

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Autenticação

Assinatura

Assinado por:

DE40C44376564BC...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 187.86.204.57

Registro de hora e data

Enviado: 3/21/2025 | 05:24 PM

Visualizado: 3/21/2025 | 05:32 PM

Assinado: 3/21/2025 | 05:55 PM

Detalhes de autenticação

Autenticação SMS:

Transação: c5fd650c-b476-4a28-a87c-745d32af62e1

Resultado: aprovado

ID do fornecedor: TeleSign

Tipo: SMSAuth

Realizado: 3/21/2025 | 05:32 PM

Telefone: +55 85 98556-3135

Autenticação SMS:

Transação: 119829ab-f535-4e97-819e-2d34dd1100bb

Resultado: aprovado

ID do fornecedor: TeleSign

Tipo: SMSAuth

Realizado: 3/21/2025 | 05:37 PM

Telefone: +55 85 98556-3135

Passed SMS Authentication for ANDRESSA FREIRES DE FREITAS as a result of successful prior SMS Authentication within the last 2 days. Last Successful SMS Authentication: 3/21/2025 | 05:32 PM BRT on Envelopeld: 766eb869-e204-49ec-a8be-87fb3868734e

Passed SMS Authentication for ANDRESSA FREIRES DE FREITAS as a result of successful prior SMS Authentication within the last 2 days. Last Successful SMS Authentication: 3/21/2025 | 05:32 PM BRT on Envelopeld: 766eb869-e204-49ec-a8be-87fb3868734e

Passed SMS Authentication for ANDRESSA FREIRES DE FREITAS as a result of successful prior SMS Authentication within the last 2 days. Last Successful SMS Authentication: 3/21/2025 | 05:32 PM BRT on Envelopeld: 766eb869-e204-49ec-a8be-87fb3868734e

Passed SMS Authentication for ANDRESSA FREIRES DE FREITAS as a result of successful prior SMS Authentication within the last 2 days. Last Successful SMS Authentication: 3/21/2025 | 05:38 PM BRT on Envelopeld: 766eb869-e204-49ec-a8be-87fb3868734e

Passed SMS Authentication for ANDRESSA FREIRES DE FREITAS as a result of successful prior SMS Authentication within the last 2 days. Last Successful SMS Authentication: 3/21/2025 | 05:32 PM BRT on Envelopeld: 766eb869-e204-49ec-a8be-87fb3868734e

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:


Aceito: 1/28/2026 | 12:41 PM

ID: f7ce3c0d-ba30-4d45-b473-0533a8fecdcdb

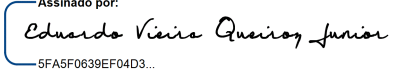
Nome da empresa: Canopus Fortaleza

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
<p>Viviane Feijão vivianeifeijao@canopusconstrucoes.com.br Gerente Financeiro Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)</p>	<p>Assinado por:  3457B7A7D321447...</p> <p>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 177.19.251.250</p>	<p>Enviado: 3/21/2025 05:55 PM Visualizado: 3/24/2025 09:33 AM Assinado: 3/24/2025 09:34 AM</p>


Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
Não oferecido através da DocuSign

<p>Valber Pinheiro Camara Junior valberjunior@canopusconstrucoes.com.br Jurídico Canopus Construções Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)</p>	<p>Assinado por:  B8AB1D1016E84E7...</p> <p>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 189.43.17.210</p>	<p>Enviado: 3/24/2025 09:34 AM Visualizado: 3/24/2025 05:16 PM Assinado: 3/24/2025 05:18 PM</p>
--	---	---

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
Não oferecido através da DocuSign

<p>Eduardo Vieira Queiroz Junior eduardojunior@canopusconstrucoes.com.br Gerente Financeiro Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)</p>	<p>Assinado por:  5FA5F0639EF04D3...</p> <p>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 191.178.175.182</p>	<p>Enviado: 3/24/2025 05:18 PM Reenviado: 3/27/2025 12:32 PM Visualizado: 3/30/2025 08:48 AM Assinado: 3/30/2025 08:49 AM</p>
---	---	---

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
Não oferecido através da DocuSign

<p>THIAGO VIDAL DE CARVALHO thiago@canopusconstrucoes.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)</p>	<p>Assinado por:  C4574B943F0F42B...</p> <p>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 177.19.251.250</p>	<p>Enviado: 3/30/2025 08:49 AM Visualizado: 3/31/2025 09:47 AM Assinado: 3/31/2025 09:48 AM</p>
--	--	---

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
Não oferecido através da DocuSign

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	3/21/2025 05:24 PM
Entrega certificada	Segurança verificada	3/31/2025 09:47 AM

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Assinatura concluída	Segurança verificada	3/31/2025 09:48 AM
Concluído	Segurança verificada	3/31/2025 09:48 AM

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
-----------------------------	---------------	-----------------------------

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Canopus Fortaleza (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Canopus Fortaleza:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To advise Canopus Fortaleza of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Canopus Fortaleza

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to [redacted] and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number.

To withdraw your consent with Canopus Fortaleza

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to [redacted] and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. . .

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Canopus Fortaleza as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Canopus Fortaleza during the course of your relationship with Canopus Fortaleza.



CANOPUS

ADITIVO

**ao Contrato de Promessa
de Compra e Venda**

VOID

1º ADITIVO AO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA NA PLANTA PARA ENTREGA FUTURA

1. PARTES

1.1. PROMITENTE VENDEDOR

CANOPUS CONSTRUCOES FORTALEZA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n.º 26.354.401/0001-33, com sede à Avenida Santos Dumont, n.º 3131, quadra 46, Aldeota, cidade Fortaleza/CE, neste ato legalmente representada por THIAGO VIDAL DE CARVALHO, brasileiro, casado, ADMINISTRADOR (A), inscrito no CPF sob o n.º 648.036.603-44, com endereço comercial a Avenida Santos Dumont, n.º 3131, Aldeota, Fortaleza/CE

1.2. PROMITENTE COMPRADOR(A)

ANDRESSA FREIRES DE FREITAS, portador (a) do CPF nº 078.019.723-25 residente e domiciliado na Rua Doutor Oswaldo Rizzato, Nº 1639, Pajuçara – MARACANAÚ /CE e endereço eletrônico :: andressa99freitas@gmail.com e telefone celular (85) 9 8556-3135

2. FORMA DE PAGAMENTO

Tipo	Total de Parcelas	Valor das Parcelas	Primeiro Vencimento	Reajuste
Mensal	01 de 01	R\$ 208,89	06/01/2026	INCC / IGPM + 1% a.m.
Mensal	01 de 64	R\$ 698,48	06/02/2026	INCC / IGPM + 1% a.m.

3. OBJETO

Primeiro aditivo ao Instrumento Particular de Contrato de Promessa de Compra e Venda do **bloco 19 apto 308**, integrante do **GRAN VILLAGE MARACANAÚ**, firmado entre **CANOPUS CONSTRUCOES GRAN FORTALEZA LTDA** e do outro lado **ANDRESSA FREIRES DE FREITAS**, em **21/03/2025**,

para alterar as parcelas da poupança, diferença de financiamento e mudança da data de vencimento conforme item 4 do presente instrumento.

4. TRATATIVA

O saldo devedor apurado nesta data é de **R\$ 51.958,18 (CINQUENTA E UM MIL NOVECENTOS E CINQUENTA E OITO REAIS E DEZOITO CENTAVOS)**, que será pago da seguinte forma:

- i. **MENSAL: Em número de 01 (UM) parcelas, no valor de R\$ 208,89 (DUZENTOS E OITO REAIS E OITENTA E NOVE CENTAVOS), com vencimentos mensais, iguais e consecutivos, vencendo-se a primeira em 06/01/2026,**
- ii. **MENSAL: Em número de 64 (SESSENTA E QUATRO) parcelas, no valor de R\$ 698,48 (SEISCENTOS E NOVENTA E OITO REAIS E QUARENTA E OITO CENTAVOS) a primeira vencendo-se em 06/02/2027** As parcelas restantes em igual dia dos meses subsequentes.
- iii. As parcelas aqui estabelecidas serão corrigidas conforme o item 5, iii, que segue abaixo detalhado.
- iv. **PARCELA FINANCIADA JUNTO AO AGENTE FINANCEIRO:** única, no valor de **R\$ 164.000,00 (CENTO E SETENTA E QUATRO MIL REAIS)**, já baixados o valor de **R\$ 156.953,18 (CENTO E CINQUENTA E SEIS MIL NOVECENTOS E CINQUENTA E TRÊS REAIS E DEZOITO CENTAVOS)** restando a importância de **R\$ 7.046,82 (SETE MIL E QUARENTA E SEIS REAIS E OITENTA E DOIS CENTAVOS)** para ser baixado, que será paga através de financiamento já obtido pelo (a)(os) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) junto à Caixa Econômica Federal.

5. SALDO DEVEDOR

O(A)(S) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES): Tem pleno conhecimento e concorda(m) expressamente, que o saldo devedor, durante toda a vigência deste contrato será composto de:

- i. Prestações ou parcelas vincendas;
- ii. Atualização monetária dessas mesmas parcelas, reajustadas de acordo com a variação mensal acumulada do índice contratual, por período anterior a 02 (dois) meses;
- iii. Eventuais encargos contratuais e legais não satisfeitos, como, por exemplo, multa e juros. Estas prestações ou parcelas representativas do percentual acumulado, mensal, e pós-fixada dos índices eleitos pelas partes, serão reajustadas da seguinte forma:

Rubrica do Promitente Comprador:	

- **INCC** (Índice Nacional do Custo da Construção Civil) até a emissão do habite-se ou entrega do empreendimento, o que ocorrer primeiro;
 - **IGP-M** (Índice Geral de Preço de Mercado) da Fundação Getúlio Vargas de São Paulo, a partir da emissão do habite-se ou entrega do empreendimento, o que ocorrer primeiro; e
 - Juros incidentes sobre o saldo devedor a partir da emissão do habite-se ou entrega do empreendimento, o que ocorrer primeiro, no valor correspondente a 12% (doze por cento) ao ano.
- iv. Na hipótese de extinção ou inaplicabilidade dos índices eleitos nesta cláusula, por quaisquer fatos supervenientes a assinatura deste instrumento, **AS PARTES** estabelecem, desde já, que todas as prestações, presentes ou futuras, vencidas e não pagas, e as vincendas, passarão automaticamente a ser atualizadas monetariamente pelos índices que vierem a substituí-los legalmente.

6. DISPOSIÇÕES FINAIS

- i. Continuam em pleno vigor todas as demais cláusulas e condições do Contrato de origem que não tenham sido pelo presente revogadas ou substituídas.
- ii. E, por estarem assim justos e contratados, assinam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de 03 (três) testemunhas.

MARACANAÚ, Ceará 18 de dezembro de 2025

Assinado por:

 THIAGO VIDAL DE CARVALHO
 CA57AR043EF42B

**CANOPUS CONSTRUCOES
 FORTALEZA LTDA
 (PROMITENTE VENDEDOR)**

**ANDRESSA FREIRES DE FREITAS
 (PROMITENTE COMPRADOR(A))**

TESTEMUNHAS

Assinado por:

 Airam de Jesus Ribeiro
 7C05C337C6FF40F...

Airam de Jesus Ribeiro
 CPF: 724.577.083-20

Assinado por:

 Isabella Bogéa de Assis
 8D92CC8020A4B9

Isabella Bogéa de Assis
 CPF: 022.179.553-73

Assinado por:

 Eduardo Vieira Queiróz Júnior
 6F46F060E9F40B...

Eduardo Vieira Queiróz Júnior
 CPF: 105.697.766-35

Assinado por:

 Viviane Maria Rodrigues Feijão
 3457E7A7D321447...

Rubrica do Promitente Comprador:



DEMONSTRATIVO DE PAGAMENTOS

Venda: 711 Dt. Venda: 21/03/2025

Status da venda: 0 - Normal

Empreend.: 06V - GRAN VILLAGE MARACANAÚ

Cliente : 88260 - Andressa Freires de Freitas

Fones: Residencial: (85) 9855-63135

Celular:

Comercial:

End.: Rua Doutor Oswaldo Rizzato No. 1639

Bairro : Pajuçara

Cidade : Maracanaú

UF : CE

CEP : 61932-080

Titular / Não Titular / Avalistas

Tipo	% contrato	Emite boleto	Código	Nome	CPF/CNPJ
0 - Titular	100,00	1 - Sim	88260	ANDRESSA FREIRES DE FREITAS	078.019.723-25

Prod.	Descrição	Person.	Qtde	Preço	Total Produto	Contrato
312	GRAN VILLAGE MARACANAU	744	1,00	205.000,00	205.000,00	1

Identificador
Bloco 19 Apto. 308

Parcela	Descrição	Competência	Dt Vencim	Atraso	Valor Parc.	Dt. Receb.	Principal	Juros	Correção	Multa	Juros Atr.	Desconto	Corr. Atr.
AT.1/1	ATO		24/03/2025		100,00	21/03/2025	100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
M.1/7	Mensais		06/05/2025		206,62	05/05/2025	205,00	0,00	1,62	0,00	0,00	0,00	0,00
M.2/7	Mensais		06/06/2025		207,70	06/06/2025	205,00	0,00	2,70	0,00	0,00	0,00	0,00
M.3/7	Mensais		06/07/2025		208,90	04/07/2025	205,00	0,00	3,90	0,00	0,00	0,00	0,00
M.4/7	Mensais		06/08/2025		210,34	29/07/2025	205,00	0,00	5,34	0,00	0,00	0,00	0,00
M.5/7	Mensais		06/09/2025		212,26	05/09/2025	205,00	0,00	7,26	0,00	0,00	0,00	0,00
FIN.1/1	FINANCIAMENT O		30/12/2027		156.524,46	29/09/2025	156.524,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
M.6/7	Mensais		06/10/2025	1	217,70	07/10/2025	205,00	0,00	8,36	4,27	0,07	0,00	0,00
FIN.1/1	FINANCIAMENT O		30/12/2027		428,72	24/10/2025	428,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
M.7/7	Mensais		06/11/2025		213,72	05/11/2025	205,00	0,00	8,72	0,00	0,00	0,00	0,00
M.1/29	Mensais		06/12/2025		208,89	03/12/2025	199,76	0,00	9,13	0,00	0,00	0,00	0,00
M.2/29	Mensais		06/01/2026		209,45	05/01/2026	199,76	0,00	9,69	0,00	0,00	0,00	0,00
FIN.1/1	FINANCIAMENT O		30/12/2027		4.435,06	15/01/2026	4.435,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FIN.1/1	FINANCIAMENT O		30/12/2027		2.611,76	16/01/2026	2.611,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RPA.1/1	REMUNERAÇÃO CNT		28/02/2026		36,04	16/01/2026	36,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RPO.1/1	REMUNERAÇÃO OBR		28/02/2026		308,93	16/01/2026	308,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
W.1/1	REC PROPRIO		30/01/2026	78	41.456,74	_/_/_	39.062,44	0,00	105,46	792,87	1.020,42	0,00	475,55
M.3/29	Mensais		06/02/2026	71	220,58	_/_/_	199,76	0,00	10,13	4,23	4,95	0,00	1,51
M.4/29	Mensais		06/03/2026	43	220,71	_/_/_	199,76	1,90	11,75	4,27	3,03	0,00	0,00
M.5/29	Mensais		06/04/2026	12	220,59	_/_/_	199,76	3,81	11,86	4,31	0,85	0,00	0,00
M.6/29	Mensais		06/05/2026		217,48	_/_/_	199,76	5,74	11,98	0,00	0,00	0,00	0,00
M.7/29	Mensais		06/06/2026		219,54	_/_/_	199,76	7,69	12,09	0,00	0,00	0,00	0,00
M.8/29	Mensais		06/07/2026		221,62	_/_/_	199,76	9,66	12,20	0,00	0,00	0,00	0,00
M.9/29	Mensais		06/08/2026		223,73	_/_/_	199,76	11,65	12,32	0,00	0,00	0,00	0,00
M.10/29	Mensais		06/09/2026		225,85	_/_/_	199,76	13,65	12,44	0,00	0,00	0,00	0,00
M.11/29	Mensais		06/10/2026		227,99	_/_/_	199,76	15,68	12,55	0,00	0,00	0,00	0,00
M.12/29	Mensais		06/11/2026		230,15	_/_/_	199,76	17,72	12,67	0,00	0,00	0,00	0,00
M.13/29	Mensais		06/12/2026		232,33	_/_/_	199,76	19,78	12,79	0,00	0,00	0,00	0,00
M.14/29	Mensais		06/01/2027		234,55	_/_/_	199,76	21,87	12,92	0,00	0,00	0,00	0,00
M.15/29	Mensais		06/02/2027		236,77	_/_/_	199,76	23,97	13,04	0,00	0,00	0,00	0,00
M.16/29	Mensais		06/03/2027		239,01	_/_/_	199,76	26,09	13,16	0,00	0,00	0,00	0,00
M.17/29	Mensais		06/04/2027		241,29	_/_/_	199,76	28,24	13,29	0,00	0,00	0,00	0,00
M.18/29	Mensais		06/05/2027		243,57	_/_/_	199,76	30,40	13,41	0,00	0,00	0,00	0,00
M.19/29	Mensais		06/06/2027		245,88	_/_/_	199,76	32,58	13,54	0,00	0,00	0,00	0,00
M.20/29	Mensais		06/07/2027		248,22	_/_/_	199,76	34,79	13,67	0,00	0,00	0,00	0,00
M.21/29	Mensais		06/08/2027		250,57	_/_/_	199,76	37,01	13,80	0,00	0,00	0,00	0,00
M.22/29	Mensais		06/09/2027		252,95	_/_/_	199,76	39,26	13,93	0,00	0,00	0,00	0,00
M.23/29	Mensais		06/10/2027		255,35	_/_/_	199,76	41,53	14,06	0,00	0,00	0,00	0,00
M.24/29	Mensais		06/11/2027		257,77	_/_/_	199,76	43,82	14,19	0,00	0,00	0,00	0,00
M.25/29	Mensais		06/12/2027		260,22	_/_/_	199,76	46,13	14,33	0,00	0,00	0,00	0,00
M.26/29	Mensais		06/01/2028		262,68	_/_/_	199,76	48,46	14,46	0,00	0,00	0,00	0,00
M.27/29	Mensais		06/02/2028		265,18	_/_/_	199,76	50,82	14,60	0,00	0,00	0,00	0,00
M.28/29	Mensais		06/03/2028		267,70	_/_/_	199,76	53,20	14,74	0,00	0,00	0,00	0,00
M.29/29	Mensais		06/04/2028		270,24	_/_/_	199,76	55,60	14,88	0,00	0,00	0,00	0,00

RECEBIDO :	166.340,55	166.279,49	0,00	56,72	4,27	0,07	0,00	0,00
RECEBER + RESID. :	47.949,26	44.455,96	721,05	460,26	805,68	1.029,25	0,00	477,06
GERAL :	214.289,81	210.735,45	721,05	516,98	809,95	1.029,32	0,00	477,06

RECEBIDO NÃO COMPENSADO: 0,00

RECEBER + RESID. + REC. NÃO COMPENSADO: 47.949,26

VALOR PAGO POR CLIENTES ANTERIORES: 0,00

RECEBIDO + PAGO POR CLIENTES ANTERIORES: 166.340,55

RECEBIDO + PAGO POR CLIENTES ANTERIORES + RECEBER + RESID.: 214.289,81



DEMONSTRATIVO DE PAGAMENTOS

A REC. ATRS.:	42.118,62	39.661,72	5,71	139,20	805,68	1.029,25	0,00	477,06
----------------------	-----------	-----------	------	--------	--------	----------	------	--------

A Pagar								
Total :	28			16				Total de parcelas : 44
Total atrasadas :	04	9,09 %		01	2,27 %			% Recebida : 78,9%
Forma de Pgto:	D - Dinheiro, E - Crédito Eletrônico			14	31,82 %			% A Receber : 21,1%
	C - Cheque, B - Bens							
Pago								
Total :				225				
Pgto atrasados :								
Pgto adiantado :								
Media de dias de adiantamentos :								

Plano Indexador da Venda

Plano	Data	Índice
1	21/03/2025	INCCV - INCC VALOR
1	01/03/2026	IGPMV - IGPM VALOR
2	21/05/2025	INCCV - INCC VALOR
3	30/12/2025	INCCV - INCC VALOR



+55 85 8556-3135

Etiquetar conversa



28/01/2026

🔒 As mensagens e ligações são protegidas com a criptografia de ponta a ponta. Somente as pessoas que fazem parte da conversa podem ler, ouvir e compartilhar o conteúdo dessas conversas. Clique para saber mais.

Boa tarde 14:20

Atendimento Pós-Venda Canopus.

Agradecemos seu contato.

Para darmos continuidade à sua solicitação, solicitamos o envio do nome completo e CPF.



Informamos que não atendemos por ligação telefônica e que as demandas são tratadas por ordem cronológica de recebimento.

Após o envio das informações, pedimos que aguarde o início do atendimento.

Agradecemos a compreensão.

14:20 ✓✓

Boa tarde! Como podemos ajudar? 14:21 ✓✓

Recebi meu aditivo, vi aqui que são 64 parcelas de 698,48
Queria entender melhor.
Minha parcela da caixa hoje é de 990,00.
Com esse novo termo, fica o valor da caixa 990,00 + 698,48 da construtora? 14:23





+55 85 8556-3135

Etiquetar conversa



Isso mesmo 14:25 ✓✓

Certo.
Nesse caso ultrapassa minha capacidade financeira. Nesse formato não consigo assumir o compromisso sem risco de inadimplencia.
Conseguimos uma reavaliação desse parcelamento?

14:27

Com longo prazo mas com parcelas que eu possa pagar 14:27

Infelizmente não, se formos recalcular, será em cima do valor da sua mensal atual.

14:30 ✓✓

Vou verificar como esta o seu extrato, para ver se pode haver uma nova negociação.

14:31 ✓✓

Me informa seu nome completo e o cpf 14:31 ✓✓

Andressa freires de Freitas
078.019.723-25

14:32

Consta em nosso sistema uma correção do seu financiamento, fora o valor que ja negociamos antes.

14:56 ✓✓

A senhora consegue verificar no seu extrato. 14:57 ✓✓

O valor da sua parcela no caso, ficará em 720,73. 14:57 ✓✓

Porem, podemos colocar baloes(intermediarias), para que as suas mensais fique em um valor mais baixo

14:58 ✓✓





+55 85 8556-3135

Etiquetar conversa



Infelizmente eu nao consigo seguir dessa forma 14:58

Em caso de distrato, como fazemos 14:59

? 15:07



Como a senhora ja assinou com a caixa, teria que verificar na agencia como prosseguir. 15:08 ✓✓

O que a senhora pode fazer é repassar, mas indicamos ir na agencia para verificar como seguir. 15:10 ✓✓

Para repasse, tem que ver alguma imobiliária que faça o repasse. 15:10 ✓✓

Entendi
Obrigada pela orientação 15:14

Você

O que a senhora pode fazer é repassar, mas indicamos ir na agencia para verificar como seguir.

Agência caixa ne? 15:14

Isso 15:26 ✓✓

Ok 15:26

Obrigada 15:26





+55 85 8556-3135

Etiquetar conversa



Dependo do que eles informarem, se quiser negociar o valor em aberto, entra em contato, que faremos o documento e senhora recebe sua unidade.

15:35 ✓✓

Combinado 15:36

03/02/2026

Bom dia 09:46

Você

Dependo do que eles informarem, se quiser negociar o valor em aberto, entra em contato, que faremos o documento e senhora recebe sua unidade.

Eu gostaria de negociar o valor em aberto

09:46

Como faço? 09:46

04/02/2026

Boa tarde! 17:47 ✓✓

Mensagem apagada 17:47

Boa tarde 17:47

qual seria o valor? de diferença de financiamento? 17:48 ✓✓

Estou vendo como vou fazer.
Rafa ficou de ver um renasse





+55 85 8556-3135

Etiquetar conversa



Nao vou conseguir assumir esse valor 17:48

tudo beem! 17:48 ✓

Foi me passado essa diferença absurda da entrada 17:48

E nao consigo assumir 17:48

tudo bem! fica a critério do cliente, verificar como fica melhor. 17:49 ✓

16/03/2026

Boa tarde



Atendimento Pós-Venda Canopus.
Horário de atendimento: das 09h às 17h.

Para darmos continuidade à sua solicitação, pedimos, por gentileza, que envie seu nome completo e CPF.

Informamos que não realizamos atendimento por ligação telefônica. As demandas são tratadas exclusivamente por este canal e seguem a ordem cronológica de recebimento.

Após o envio das informações, solicitamos que aguarde o início do atendimento. Agradecemos a compreensão. 🍷🐦

13:03 ✓

078.019.723-25 13:04



GOVERNO MUNICIPAL DE MARACANAÚ - CEARÁ
COORDENADORIA MUNICIPAL DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR
PROCON MARACANAÚ

DADOS DO CONSUMIDOR(A)

Consumidor(a): ANDRESSA FREIRES DE FREITAS - **CNPJ/CPF:** 078.019.723-25
Endereço: Rua Doutor Oswaldo Rizzato - 1639 - Pajuçara - Maracanaú - CE - 61932-080
Telefone: (85) 98556-3135

FATOS NARRADOS PELO CONSUMIDOR(A)

Relato:

Relata a consumidora que decidiu adquirir um imóvel no início do ano de 2025. Informa que ficou acordado que a entrada seria paga no valor de R\$ 8.200,00 (oito mil e duzentos reais), sendo o valor restante complementado por meio de subsídio oriundo do programa Moradia Ceará no valor de R\$ 20.000,00 (vinte e mil reais).

Afirma que havia previsão para a entrega das chaves. Contudo, aproximadamente uma semana antes da data estipulada, recebeu um e-mail contendo um termo de aditivo contratual, no qual foi informada da necessidade de acréscimo de cerca de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) ao valor do financiamento.

Aduz que foi informada de que, caso não assinasse o referido aditivo, não receberia as chaves do imóvel. Diante disso, afirma que, sem alternativa, optou por não assinar o aditivo.

Relata, ainda, que posteriormente solicitou o distrato do contrato, não obtendo êxito junto ao fornecedor.

Diante da ausência de solução, buscou o PROCON, a fim de que seja realizada a devida intermediação para a resolução do conflito.

Pedido: Requer, assim, o distrato do negócio, com a restituição dos valores pagos.

Maracanaú/CE, 17 de Março de 2026.

DANIELA PINHEIRO BEZERRA DE FARIAS
DIRETORA EXECUTIVA
PROCON - MARACANAÚ

Recebido por(assinatura): _____

Nome do funcionário/responsável (legível): _____



GOVERNO MUNICIPAL DE MARACANAÚ - CEARÁ
COORDENADORIA MUNICIPAL DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR
PROCON MARACANAÚ

NOTIFICAÇÃO DE AUDIÊNCIA E APRESENTAÇÃO DE DEFESA

Número de Atendimento: 2603056400100046301

Ao representante legal de:

DADOS DO(S) FORNECEDOR(ES)

Razão Social: CANOPUS CONSTRUCOES FORTALEZA LTDA

Nome Fantasia: CANOPUS FORTALEZA

CPF/CNPJ: 26.354.401/0001-33

Endereço de Correspondência: Avenida Santos Dumont - 3131 sala 1013 - Aldeota - Fortaleza - CE - 60150-165

Telefone Institucional: (98) 3235-4377

E-mail Institucional:

A Diretoria Executiva do Programa Municipal de Proteção e Defesa do Consumidor de Maracanaú - Ceará (PROCON MUNICIPAL DE MARACANAÚ), Lei 2.084 de 01 de outubro de 2013, e nos termos da Constituição Federal, e com fundamento nos incisos III IV do art. 4º e do parágrafo 4º do art.55 da Lei 8.078/90, bem como no parágrafo 2º do art.33, art.42 e 44 do Decreto Federal 2.181/97, convoca o fornecedor acima qualificado para comparecer em audiência designada para o dia **29/04/2026 às 10:00 horas**, via videoconferência através da plataforma Meet no link disponibilizado no quadro abaixo, ou compareça a audiência presencialmente na sede deste Procon localizado na Rua 04, nº 370, Jereissati I, Maracanaú/CE, quando deverá apresentar defesa escrita/contestação ou encaminha-la para o e-mail institucional protocolo_procon@maracanau.ce.gov.br, ou ainda, inserir no prazo de 10 (dez) dias corridos, a contar da data de realização da audiência, em resposta eletrônica, em relação aos fatos ora notificados, e poderá conciliar-se com o(a) consumidor(a). Decorrida a audiência, este órgão apreciará, de forma definitiva, a fundamentação da reclamação apresentada pelo(a) consumidor(a) abaixo qualificado(a), para efeitos de inclusão dos CADASTROS MUNICIPAL, ESTADUAL E FEDERAL DE RECLAMAÇÕES FUNDAMENTADAS, nos termos do art. 44 da Lei n. 8.078/90, prosseguimento o trâmite do presente processo administrativo, nos termos dos arts. 45, 46 e 47 do Decreto 2.181/97.

Adverte-se que o preposto da empresa deverá trazer a documentação que comprove sua condição (documentos pessoais, contrato social e carta de preposição), devendo ter poderes para transigir, sob pena de o fornecedor ser considerado não representado.

Email institucional para protocolo de

Link da Audiência: <https://meet.google.com/ukh-drxq-jwd>