

CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

EMPREENDIMENTO: LOTEAMENTO TERRAS DE AQUIRAZ

CONTRATO Nº LTA-00001

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA, CUJAS CARACTERÍSTICAS SÃO A BILATERALIDADE, ONEROSIDADE, CONSENSUALIDADE E “INTUITU PERSONAE” QUE ENTRE SI CELEBRAM AS PARTES A SEGUIR QUALIFICADAS, PARA A CONCEPÇÃO DO OBJETO NELE DESCRITO.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS PARTES CONTRATANTES

1.1 PROMITENTE-VENDEDOR (A): CONSTRUTORA E IMOBILIARIA M TADEU LTDA, pessoa jurídica de Direito Privado, com domicílio à Av. Conselheiro Gomes de Freitas, 5000 Unidade 37, sala 03, Bairro Sapiranga, Fortaleza - Ceará, CEP 60.833-104, regularmente inscrita no CNPJ sob o nº 09.446.949/0001-94, neste ato, representada por seus sócios administradores adiante assinados, doravante denominada simplesmente **PROMITENTE VENDEDOR (A)**.

1.2 PROMITENTE-COMPRADOR (A) – Pessoa Física/Jurídica **EDISSANDRA DOS SANTOS ROCHA**, brasileiro, nascido(a) em 11/06/1977, TÉCNICA DE ENFERMAGEM, solteiro(a), portador(a) da cédula de identidade n.º 07433129357 DETRAN CE, inscrito(a) no CPF/MF sob o n.º 742.604.803-91, residente e domiciliado(a) no município de FORTALEZA, estado de(o) CE, na RUA PEREIRA BARBOSA, 1828, bairro SIQUEIRA, CEP: 60.732-382. doravante denominada simplesmente **PROMITENTE COMPRADOR (A)**.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO

2.1. O presente instrumento de promessa de compra e venda, tem como objeto o imóvel assim discriminado: Empreendimento imobiliário:

Lote nº **QD 10 LOTE 01** da quadra nº **QUADRA 10** com área total de **0,00m²** do loteamento TERRAS DE AQUIRAZ.

Matrícula originária do Empreendimento, de nº. 4456, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Aquiraz/CE.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA TITULARIDADE DO EMPREENDIMENTO

3.1 O (A) PROMITENTE-VENDEDOR (A) é legítimo (a) proprietário (a) de um terreno urbano, conforme Matrícula 4456 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Aquiraz – CE, onde está devidamente implantado o Empreendimento denominado **TERRAS DE AQUIRAZ**, situado no município de Aquiraz -CE.

CLÁUSULA QUARTA – DO VALOR E FORMA DE PAGAMENTO

4.1. As partes contratantes ajustam, de comum acordo, que o valor nominal total, presente e atual do terreno prometido em venda é de R\$ **45.000,00(Quarenta e Cinco Mil Reais) TOTAL DO LOTE**, a ser pago da seguinte forma:

150 PARCELAS no valor de R\$ **276,00**, com vencimento da primeira para o dia **25/06/2022** e as demais com vencimento no dia e meses subsequentes.

4.2. O (A) PROMITENTE COMPRADOR (A) declara para todos os fins e efeitos de direitos que o pagamento da comissão de corretagem referente a negociação deste instrumento será de sua inteira responsabilidade, não arcando a PROMITENTE VENDEDORA com nenhum valor.

4.3. As partes envolvidas neste contrato ficam ciente que a gestão da carteira de clientes, inclusive a emissão dos boletos, será efetuada pelo sócio da **PROMITENTE VENDEDORA**, ora designada como **ADMINISTRADORA** desse contrato, **CONSTRUTORA E IMOBILIÁRIA M TADEU LTDA**, inscrita no CNPJ nº 09.446.949/0001-94, situada em Fortaleza/CE no endereço Av. Conselheiro Gomes de Freitas, 5000, unidade 37, sala 03 – Bairro Sapiranga, Fortaleza- Ceará - Cep:60.833-104.

4.4. As parcelas serão cobradas através de boletos bancários, os quais serão enviados para o endereço do (a) (s) **PROMITENTE COMPRADOR (A) (ES)**, consignado na **CLÁUSULA PRIMEIRA** deste contrato ou através de e-mail por ele (a) (es) indicado. O não recebimento dos boletos bancários não constitui motivo justo para o não pagamento das parcelas avançadas nas datas contratadas no presente instrumento, devendo o (a) (s) **PROMITENTE COMPRADOR (A) (ES)**, em tais casos, solicitar à **PROMITENTE VENDEDORA E/OU ADMINISTRADORA** o envio da 2ª via do boleto, bem como adquiri-lo diretamente no site www.cimtal.com.br.

4.5. Os títulos de créditos previstos no parágrafo anterior estão suscetíveis à cessão de crédito/desconto junto às instituições financeiras de escolha da **PROMITENTE VENDEDORA E/OU ADMINISTRADORA**, pelo que o (a) (s) **PROMITENTE COMPRADOR (A) (ES)** tem expressado conhecimento, nada tendo a opor.

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

CLÁUSULA QUINTA – DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA

5.1. O preço total referido na cláusula quarta não contém expectativa inflacionária. Portanto, os valores das prestações mensais ora pactuadas serão reajustados de acordo com a legislação em vigor, tomando-se como base a variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) mais 9% a.a. **limitado até 12%**, a partir

da décima terceira parcela, anualmente, excetuando-se possíveis casos de deflação, em cuja hipótese não se admitirá redução do valor das parcelas. Ressaltam as partes que a correção das parcelas com base no IPCA será realizada tomando por base o índice acumulado nos últimos 12 meses, anteriores à correção.

5.2. No caso de o IPCA acumulado nos últimos 12 meses for negativo, a correção será feita com base no percentual fixo de 9% a.a. limitado até 12%, de tal sorte que em hipótese alguma será deferido o não reajuste das parcelas após o prazo de 12 (doze) meses.

5.3. Se vier a ocorrer, de forma temporária ou definitiva, por motivos alheios à vontade das partes, a extinção, proibição ou restrição do indexador adotado neste contrato, quer seja por imposição governamental ou legislativa, desde já os contratantes elegem o maior índice oficial aplicável.

CLÁUSULA SEXTA – DA RESCISÃO

6.1. Em caso de rescisão deste instrumento, por desistência do **PROMITENTE COMPRADOR(A)**, ou por inadimplemento absoluto, poderá de logo **A PROMITENTE VENDEDORA NEGOCIAR O LOTE OBJETO DESTES CONTRATO COM TERCEIROS** e, após decorridos os prazos da Notificação Extrajudicial ou Judicial, deduzir das quantias pagas:

- O Valor correspondente a 0,75% do valor atualizado do contrato, até a efetiva restituição do imóvel, cujo prazo será contado a partir da data da transmissão da posse do imóvel ao adquirente até sua restituição ao loteador;
- O valor correspondente a 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato, à título de cláusula penal e despesas administrativas;
- Os encargos moratórios referentes às prestações pagas em atraso pelo adquirente, acaso não incidentes no ato do recebimento, mesmo que dispensadas expressamente;
- 10% de honorários advocatícios, pelos serviços exercidos em face da rescisão extrajudicial e 20% em caso de rescisão judicial;
- Débitos relativos a impostos sobre propriedade predial e territorial urbana, contribuições condominiais, associativas ou outras de igual natureza que sejam a estas equiparadas e tarifas vinculadas ao lote, bem como tributos, custas e emolumentos incidentes sobre a restituição e/ou rescisão;

6.2. Abatidos os valores constantes do item 6.1, o

Pagamento da restituição ocorrerá em até 12 (doze) parcelas mensais, com início após os prazos de carência seguintes:

- Em loteamentos com obras em andamento: no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias após o prazo previsto em contrato para a conclusão das obras.

- Em loteamentos com obras concluídas: no prazo máximo de 12 (doze) meses após a formalização da rescisão contratual.

6.3. As partes contratantes celebram o presente instrumento sem o direito de arrependimento estipulado no art. 420 Código Civil/2002.

CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

CONTRATO Nº **LTA-00001**

PARTE II – CONDIÇÕES GERAIS

CLÁUSULA SÉTIMA – DO INADIMPLEMENTO

7.1. O atraso no pagamento sujeitará o (a) **PROMITENTE COMPRADOR (A)** na incidência automática e imediata de JUROS MORATÓRIOS de 0,033% (zero vírgula zero trinta e três por cento) ao dia, calculados dia-a-dia, e MULTA de 2% (dois por cento) sobre o valor da dívida vencida, independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, sem prejuízo das demais comunicações previstas neste Contrato.

7.2. Verificando o inadimplemento DO(A) PROMITENTE COMPRADOR(A) pelo atraso de 03 (três) parcelas do presente Contrato, o(a) PROMITENTE VENDEDOR(A) está autorizado(a) a proceder a constituição em mora do(a) PROMITENTE COMPRADOR(A) nos termos do art. 32 da Lei nº 6.766/79, sendo notificada através de qualquer meio juridicamente viável. Não sendo purgada a mora, o(a) **PROMITENTE COMPRADOR(A)** se sujeitará aos efeitos e as consequências da mora.

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

CLAUSULA OITAVA - DA MORA

8.1. Incorrendo o (a) **PROMITENTE COMPRADOR (A)** em mora e inadimplência absoluta, pelo não cumprimento das obrigações, assumidas no prazo e na forma avençada, poderá o (a) **PROMITENTE VENDEDOR (A)** a seu exclusivo critério, adotar quaisquer das seguintes providências:

- a) Considerar **RESCINDIDO** de pleno direito o presente contrato, não obstante seu caráter de irrevogabilidade e irretratabilidade, independentemente de qualquer outra formalidade jurídica;
- b) Receber pura e simplesmente as quantias devidas, acrescidas ou não dos encargos contratuais (correção ou atualização monetária, juros e multa) e respectivas custas e honorários advocatícios. Se forem recebidos os valores sem os encargos, o(a) **PROMITENTE COMPRADOR(A)** continuará em mora, para

todos os efeitos de direito, não servindo como pretexto para precedente, novação ou modificação dos termos deste instrumento;

8.5. Se o (a) (s) **PROMITENTE COMPRADOR (A) (ES)**, eventualmente, já estiver na posse do imóvel, o pagamento da restituição somente terá início após efetiva devolução do imóvel à **PROMITENTE VENDEDORA**.

8.6. O (A) **PROMITENTE COMPRADOR (A)** deverá disponibilizar ao (a) **PROMITENTE VENDEDOR (A)** o número de uma conta corrente de sua titularidade para que seja efetuado o depósito das parcelas a serem devolvidas, servindo o comprovante de depósito como recibo de pagamento. Não havendo a indicação de conta de titularidade do (a) **PROMITENTE COMPRADOR (A)**, o mesmo deverá dirigir-se a sede do (a) **PROMITENTE VENDEDOR (A) /ADMINISTRADORA** em dia e hora a serem combinados para o recebimento dos cheques nominais com os valores correspondentes.

CLAUSULA NONA – DAS DEMAIS CAUSAS DE RESCISÃO

9.1. Sem prejuízo do caput da cláusula anterior, operar-se-á a resolução do presente instrumento quando se observar quaisquer das seguintes situações:

- a) Se o (a) (s) **PROMITENTE COMPRADOR (A) (ES)**, sem prévio e exposto consentimento da **PROMITENTE VENDEDORA**, ceder ou transferir a terceiro (s) os seus direitos e obrigações sobre o bem objeto do presente contrato, ou se constituir, sobre o mesmo, qualquer ônus real ou pessoal, enquanto não quitado integralmente o saldo devedor;
- b) Se o (a) (s) **PROMITENTE COMPRADOR (A) (ES)**, quando pessoa jurídica, incidir em insolvência;
- c) Se contra o (a) (s) **PROMITENTE COMPRADOR (A) (ES)** for movida ação de execução ou decretada medida judicial que afete o imóvel objeto deste, no todo ou em parte, ou que atinja seu patrimônio, reduzindo-o ou tornando duvidosa sua capacidade de cumprir as obrigações assumidas neste instrumento;
- d) Se restar configurado o inadimplemento de quaisquer dos impostos, taxas ou outras contribuições, atribuíveis ou vinculadas, por qualquer forma, ao imóvel objeto deste contrato;

CLÁUSULA DÉCIMA – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

10. 1 - Como condição deste Contrato e em garantia do pagamento do saldo devedor e na forma estabelecida pela Lei 9.514 de 20/11/1997, a partir da data da entrega do empreendimento com a conclusão das obras de infraestrutura, poderá a **CIMTAL** exigir do **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, que por sua vez compromete-se a receber a escritura de venda e compra do imóvel objeto da presente, com alienação fiduciária em garantia. No mesmo ato da outorga da aludida escritura, em garantia do cumprimento das obrigações ainda pendentes, o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** compromete-se a transferir à **CIMTAL**, ou à entidade autorizada a operar no



Sistema Financiamento Imobiliário – SFI, indicada pela CIMTAL, a propriedade resolúvel do imóvel objeto desta Promessa, obrigando-se o PROMISSÁRIO COMPRADOR, sob pena de inadimplemento contratual, a assinar quaisquer instrumentos públicos ou particulares, que se façam necessários à formalização da alienação fiduciária aqui tratada.

Parágrafo Primeiro. Constitui-se a propriedade fiduciária do imóvel objeto deste Contrato com a lavratura da respectiva escritura pública de venda e compra do Lote com alienação fiduciária devidamente registrada na respectiva matrícula.

Parágrafo Segundo. Com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel. Deste modo, enquanto o PROMISSÁRIO COMPRADOR estiver adimplente com as obrigações assumidas por força desta Promessa, a utilização do imóvel será livre.

Parágrafo Terceiro. Com o pagamento da dívida e seus encargos, resolve-se a propriedade fiduciária do imóvel objeto desta Promessa e o PROMISSÁRIO COMPRADOR passará a reunir a propriedade plena do Lote.

Parágrafo Quarto. A cessão dos créditos decorrentes desta Promessa implicará a transferência, ao cessionário, de todos os direitos e obrigações inerentes à propriedade fiduciária em garantia.

Parágrafo Quinto. Fica desde já convencionado que a CIMTAL poderá considerar vencida por antecipação a totalidade da dívida confessada, reajustada na forma contratual e acrescida das penalidades previstas exigindo o seu imediato pagamento, independentemente de qualquer aviso ou notificação se o PROMISSÁRIO COMPRADOR não comparecer a escritura de venda e compra do imóvel objeto da presente, com alienação fiduciária em garantia na forma estabelecida na Cláusula Dezesseis desta Promessa.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO VENCIMENTO ANTECIPADO

11.1 - Além dos casos previstos neste contrato e dos contidos na lei, a dívida vencer-se-á automaticamente e antecipadamente também pelos seguintes motivos:

- a) se as obrigações não forem cumpridas nas épocas próprias e se o PROMISSÁRIO COMPRADOR faltar ao pagamento de qualquer prestação de juros ou de capital, encargos, etc., por prazo igual ou superior a 90 (noventa) dias, ou de qualquer outra quantia por ele devida em decorrência do presente contrato;
- b) se não forem mantidos em dia os pagamentos de todos os tributos, impostos, taxas ou quaisquer outras contribuições, condomínios, contribuições associativas, foro, lançadas ou de responsabilidade do LOTE;
- c) se o PROMISSÁRIO COMPRADOR, quando exigido, deixar de apresentar no prazo de 10 dias úteis, à CREDORA, os comprovantes dos pagamentos concernentes às obrigações mencionadas na alínea anterior;
- d) se forem prestadas informações ou declarações falsas neste instrumento;
- e) se ocorrer cessão ou transferência, pelo PROMISSÁRIO COMPRADOR, de seus direitos e obrigações decorrentes deste contrato ou cessão, parcelamento, promessa de venda, alienação do LOTE ou constituição sobre o mesmo de qualquer ônus, seja de que natureza for;
- f) se ocorrer a distribuição de ação desapropriatória;
- g) se o PROMISSÁRIO COMPRADOR não mantiver o LOTE em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, ou realizar, sem o prévio e expresso consentimento da CIMTAL, obras de demolição, alteração ou acréscimo, que comprometam a manutenção ou realização da garantia;
- h) se o PROMISSÁRIO COMPRADOR abandonar o LOTE;
- i) se houver infração a qualquer cláusula do presente contrato ou à legislação vigente;
- j) se for ajuizada a ação de execução ou de qualquer medida judicial que afete o imóvel dado em garantia;
- k) se o PROMISSÁRIO COMPRADOR tornar-se insolvente, ou como empresário, iniciar processo de recuperação judicial ou extrajudicial, ou ainda tiver sua falência requerida;
- l) se o PROMISSÁRIO COMPRADOR, sem o expresso consentimento da CIMTAL, no todo ou em parte, constituir ou permitir que seja constituído sobre o imóvel alienado fiduciariamente, hipotecas, ou outros ônus reais.

Parágrafo Primeiro. Caracterizado o vencimento antecipado da dívida, a multa de 10% (dez por cento) incidirá sobre o valor do saldo devedor devidamente atualizado monetariamente, e sobre eventuais encargos em atraso.

Parágrafo Segundo. Na hipótese de desapropriação total ou parcial do Imóvel, a CIMTAL, como proprietária, ainda que em caráter resolúvel, será a única e exclusiva beneficiária da justa e prévia indenização paga pelo poder desapropriante.

CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA DISPONIBILIDADE DO IMÓVEL

12.1. Ocorrendo a rescisão do contrato pelo inadimplemento do (a) **PROMITENTE COMPRADOR (A)**, uma vez configurado pela não purgação da mora no prazo de praça, ou por qualquer outra causa, poderá o(a) **PROMITENTE VENDEDOR(A)**, livremente, dispor do imóvel, vendendo, cedendo-o ou transferindo-o, a qualquer valor ou título, independentemente de anuência daquele, que não poderá obstar a nova transação, sob pena de assumir a responsabilidade pelo pagamento de indenização por perdas e danos e lucros cessantes.

CLAUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA REINTEGRAÇÃO DE POSSE

13.1. Em caso de rescisão deste contrato, motivada pelo(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, fica assegurado, desde já, ao(à)(s) **VENDEDORES(A)(ES)**, o direito de se reintegrar, liminarmente e imediatamente, na posse do(s) lote(s) objeto deste contrato, com suas benfeitorias e melhoramento, independentemente de qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, de modo que, se o(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, depois de reincidido o contrato, continuar(em) na posse do(s) imóvel(éis), tal procedimento será considerado esbulho possessório e como tal ensejará medida possessória adequada para imediata desocupação.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA POSSE DO IMÓVEL

14.1. O (A) (S) **PROMITENTE COMPRADOR (A) (ES)** imite-se neste ato, de forma precária, na posse, uso e gozo do imóvel a ele (a) prometido à venda, obrigando-se a zelar, proteger e defender sua posse contra terceiros, não podendo, porém, onerá-lo ou aliená-lo de qualquer modo, quer seja de forma direta ou indireta, antes de efetuar o pagamento integral do valor contratado no presente instrumento.

14.2. O (A) **PROMITENTE COMPRADOR (A)**, quando da imissão na posse precária do Lote, deverá (ão) certificar-se, por meio de profissional habilitado, sobre a correta posição dos marcos demarcatório do Lote, tendo em vista que eles estão expostos a várias situações (rodas de veículos, escavações próximas, etc.), as quais, eventualmente, poderão provocar seu deslocamento físico, ocorrências estas impossíveis de serem fiscalizadas.

14.3. O (A) (S) **PROMITENTE COMPRADOR (A) (ES)** poderá realizar no imóvel as benfeitorias úteis, necessárias e voluptuárias que entender, ficando todas, incorporadas àquele, sem direito a indenizações ou exercício de retenção, passando ao patrimônio da **PROMITENTE VENDEDORA** em caso de inadimplência. Em qualquer caso, tais benfeitorias deverão obedecer às posturas municipais e demais órgãos públicos competentes quanto à utilização e aproveitamento do (s) lote (s).

14.4. Não obstante o disposto no parágrafo anterior, o (a) (s) **PROMITENTE COMPRADOR (A) (ES)** concorda desde já que só poderá construir no (s) lote (s) comercializado (s) após o pagamento de no mínimo 12 (doze) parcelas, ficando **terminantemente proibida à execução de qualquer obra se o (a) (s) PROMITENTE COMPRADOR (A) (ES) estiver (em) inadimplente (s).**

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA DEMARCAÇÃO DO LOTE

15.1. Declara o(a) **PROMITENTE COMPRADOR(A)**, estar ciente de que os marcos que limitam seu lote pertencem ao Loteamento como um todo, não podendo ser retirados, mesmo para confecção de cercas, muros ou divisórias, devendo permanecer, os referidos marcos no seu local de origem e de forma exibida para evitar marcações errôneas em lotes de terceiros.

15.2. O(A) **PROMITENTE COMPRADOR(A)** declara neste ato ter recebido o seu terreno devidamente demarcado, não cabendo ao(a) **PROMITENTE VENDEDOR(A)** quaisquer ônus, com posterior diligência de pessoal especializado no Loteamento, bem como serviços topográficos para recolocação de marcos originais do terreno ora referido neste instrumento.

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

15.4. Na hipótese de construção de muro, este deverá ser construído no local em que se encontram os piquetes. Todavia, antes de dar início à construção, é necessário que se verifique se as medidas entre os piquetes estão de acordo com as mencionadas neste instrumento e se o número do lote confere com o do piquete.

13.5. No ato da assinatura do presente contrato - marco para imissão na **posse precária** pelo (a) **PROMITENTE COMPRADOR (A)**, o imóvel (is) aqui referido (s), está (ão) sendo entregue (s) **devidamente demarcado (s) e piquetado (s)**, ficando entendido que a presente venda é feita de forma "*ad corpus*".

15.6. O PROMITENTE-COMPRADOR(A) declara ter ciência e concorda, sem restrições de qualquer natureza que:

- a)** Deverá analisar e providenciar, às próprias expensas, as sondagens do solo necessárias à elaboração do projeto de fundações e de escoamento de águas pluviais, tomando todas as demais medidas pertinentes, com vista a evitar prejuízos à edificação que implantara no lote e aos lotes vizinhos.
- b)** Ficará sob sua(s) inteira responsabilidade a construção de fossa séptica, com filtro anaeróbico e sumidouro, em conformidade com as normas emanadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (NBRs 7.229/93 e 13.969/97), sendo também de sua(s) inteira responsabilidade a manutenção de referido equipamento, uma vez que o loteamento não será servido por rede coletora de esgoto.

- c) Tem ciência de que a presente venda é feita na condição “ad corpus” reconhecendo-se o imóvel prometido em venda como coisa certa, conforme art. 500, § 3º, do Código Civil.

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

CLÁUSULA DECIMA SEXTA – TRIBUTOS, IMPOSTOS, TAXAS E DEMAIS DESPESAS:

16.1. A partir desta data, correrão por conta exclusiva DO(A)**PROMITENTE COMPRADOR(A)** todos os tributos, impostos e taxas incidentes sobre o imóvel objeto deste contrato, mesmo que os lançamentos ou avisos estejam em nome do(a) **PROMITENTE VENDEDOR(A)** ou de seus antecessores, obrigando-se a pagá-los nas épocas próprias às repartições competentes.

16.2. Serão ainda de responsabilidade do (a) **PROMITENTE COMPRADOR (A)**, que se obriga a pagá-los tão logo seja convocado para tal fim, as despesas e pagamentos com:

- a) Imposto de Transmissão (ITBI), Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), aforamentos e laudêmos que, direta ou indiretamente, incidirem sobre o imóvel;
- b) Emolumentos de Tabeliães (despachantes, certidões e escritura publica) e Cartórios de Registro de Imóveis (certidão relativa ao imóvel objeto do presente e emolumentos para de transferência do imóvel para o seu nome);
- c) Imposto, taxas e contribuições fiscais, encargos ou despesas decorrentes de medidas e intimações dos poderes públicos, de quaisquer naturezas, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel objeto do presente contrato, após a assinatura do presente contrato;
- d) Multas, juros e correções monetárias e respectivas despesas em que incidir em decorrência da presente contratação;

16.3. O (a) (s) **PROMITENTE COMPRADOR (A) (ES)**, ora Outorgante(s), nomeia(m) como sua bastante procuradora a administradora deste contrato nominada na cláusula 4.4 deste contrato - CONSTRUTORA E IMOBILIÁRIA M TADEU LTDA, inscrita no CNPJ nº 09.446.949/0001-94, situada em Fortaleza/CE no endereço Av. Conselheiro Gomes de Freitas, 5000, unidade 37, sala 03 – Bairro Sapiranga, Fortaleza- Ceará - Cep:60.833-104 ora Outorgada, para representa-lo(s), na qualidade de contribuinte(s), junto à Prefeitura de Aquiraz/CE e sua respectiva Secretaria de Finanças com o objetivo exclusivo de providenciar a transferência para seu(s) nome(s) da titularidade do IPTU do imóvel descrito na CLÁUSULA SEGUNDA deste contrato, podendo para tanto prestar declarações, assinar requerimentos e/ou petições, solicitar a expedição de guias e praticar demais atos necessários para o fiel desempenho deste mandato.

CLAUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

17. Como condição deste Contrato e em garantia do pagamento do saldo devedor e na forma estabelecida pela Lei 9.514 de 20/11/1997, a partir da data da entrega do empreendimento com a conclusão das obras de infraestrutura, poderá a CIMTAL exigir do PROMISSÁRIO COMPRADOR, que por sua vez compromete-se a receber Construtora e Imobiliária M Tadeu LTDA - CNPJ: 09.446.949/0001-94 – Av. Conselheiro Gomes de Freitas, Nº 5000 Un. 37 SL 03– Sapiranga - CEP: 60.833-104 | Fone: 85 – 3472.7420 Fortaleza – Ceará

a escritura de venda e compra do imóvel objeto da presente, com alienação fiduciária em garantia. No mesmo ato da outorga da aludida escritura, em garantia do cumprimento das obrigações ainda pendentes, o PROMISSÁRIO COMPRADOR compromete-se a transferir à CIMTAL, ou à entidade autorizada a operar no Sistema Financiamento Imobiliário – SFI, indicada pela CIMTAL, a propriedade resolúvel do imóvel objeto desta Promessa, obrigando-se o PROMISSÁRIO COMPRADOR, sob pena de inadimplemento contratual, a assinar quaisquer instrumentos públicos ou particulares, que se façam necessários à formalização da alienação fiduciária aqui tratada.

Parágrafo Primeiro. Constitui-se a propriedade fiduciária do imóvel objeto deste Contrato com a lavratura da respectiva escritura pública de venda e compra do Lote com alienação fiduciária devidamente registrada na respectiva matrícula.

Parágrafo Segundo. Com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel. Deste modo, enquanto o PROMISSÁRIO COMPRADOR estiver adimplente com as obrigações assumidas por força desta Promessa, a utilização do imóvel será livre.

Parágrafo Terceiro. Com o pagamento da dívida e seus encargos, resolve-se a propriedade fiduciária do imóvel objeto desta Promessa e o PROMISSÁRIO COMPRADOR passará a reunir a propriedade plena do Lote.

Parágrafo Quarto. A cessão dos créditos decorrentes desta Promessa implicará a transferência, ao cessionário, de todos os direitos e obrigações inerentes à propriedade fiduciária em garantia.

Parágrafo Quinto. Fica desde já convencionado que a CIMTAL poderá considerar vencida por antecipação a totalidade da dívida confessada, reajustada na forma contratual e acrescida das penalidades previstas exigindo o seu imediato pagamento, independentemente de qualquer aviso ou notificação se o PROMISSÁRIO COMPRADOR não comparecer a escritura de venda e compra do imóvel objeto da presente, com alienação fiduciária em garantia na forma estabelecida na Cláusula Dezesesseis desta Promessa.

CLAUSULA DÉCIMA OITAVA – DO VENCIMENTO ANTECIPADO

18. Além dos casos previstos neste contrato e dos contidos na lei, a dívida vencer-se-á automaticamente e antecipadamente também pelos seguintes motivos:

- a) se as obrigações não forem cumpridas nas épocas próprias e se o PROMISSÁRIO COMPRADOR faltar ao pagamento de qualquer prestação de juros ou de capital, encargos, etc., por prazo igual ou superior a 90 (noventa) dias, ou de qualquer outra quantia por ele devida em decorrência do presente contrato;
- b) se não forem mantidos em dia os pagamentos de todos os tributos, impostos, taxas ou quaisquer outras contribuições, condomínios, contribuições associativas, foro, lançadas ou de responsabilidade do LOTE;
- c) se o PROMISSÁRIO COMPRADOR, quando exigido, deixar de apresentar no prazo de 10 dias úteis, à CREDORA, os comprovantes dos pagamentos concernentes às obrigações mencionadas na alínea anterior;
- d) se forem prestadas informações ou declarações falsas neste instrumento;
- e) se ocorrer cessão ou transferência, pelo PROMISSÁRIO COMPRADOR, de seus direitos e obrigações decorrentes deste contrato ou cessão, parcelamento, promessa de venda, alienação do LOTE ou constituição sobre o mesmo de qualquer ônus, seja de que natureza for;
- f) se ocorrer a distribuição de ação desapropriatória;

- g) se o PROMISSÁRIO COMPRADOR não mantiver o LOTE em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, ou realizar, sem o prévio e expresso consentimento da CIMTAL, obras de demolição, alteração ou acréscimo, que comprometam a manutenção ou realização da garantia;
- h) se o PROMISSÁRIO COMPRADOR abandonar o LOTE;
- i) se houver infração a qualquer cláusula do presente contrato ou à legislação vigente;
- j) se for ajuizada a ação de execução ou de qualquer medida judicial que afete o imóvel dado em garantia;
- k) se o PROMISSÁRIO COMPRADOR tornar-se insolvente, ou como empresário, iniciar processo de recuperação judicial ou extrajudicial, ou ainda tiver sua falência requerida;
- l) se o PROMISSÁRIO COMPRADOR, sem o expresso consentimento da CIMTAL, no todo ou em parte, constituir ou permitir que seja constituído sobre o imóvel alienado fiduciariamente, hipotecas, ou outros ônus reais.

Parágrafo Primeiro. Caracterizado o vencimento antecipado da dívida, a multa de 10% (dez por cento) incidirá sobre o valor do saldo devedor devidamente atualizado monetariamente, e sobre eventuais encargos em atraso.

Parágrafo Segundo. Na hipótese de desapropriação total ou parcial do Imóvel, a CIMTAL, como proprietária, ainda que em caráter resolúvel, será a única e exclusiva beneficiária da justa e prévia indenização paga pelo poder desapropriante.

CLAUSULA DÉCIMA NONA – DA CAUÇÃO

19. O As partes tem completa ciência que se encontram caucionado em favor da Prefeitura Municipal de Aquiraz, como garantia pela execução das obras de infraestrutura, nos termos do art. 18, V, da Lei 6.766/79, as seguintes quadras e lotes: QUADRA 01 – 558,38 m², QUADRA 02 – LOTE 01 – 408,911 m², LOTE 02 – 325,80 m², QUADRA 07 – 6.275,03 m², QUADRA 08 – 3.585,69 m², QUADRA 09 – 5.847,80 m², QUADRA 15 – 2.276,29 m², QUADRA 16 – 11.608,62 m², QUADRA 17 – 10.332,64 m², QUADRA 18 – 9.097,60 m², QUADRA 19 – 7.880,91 m², LOTE 20 DA QUADRA 20 - 7.342,32 m², do mesmo modo, tem completa ciência que os mesmos serão liberados pela PROMITENTE VENDEDORA no prazo de 120 (cento e vinte) dias contados da conclusão das obras e emissão do Termo de Vistoria de Obras pela Prefeitura.

CLAUSULA VIGÉSIMA – DA ESCRITURA DEFINITIVA

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

20.2 Para maior comodidade do (A) **PROMITENTE COMPRADOR (A)** e com o intuito de evitar-se modificação dos direitos, obrigações e características deste contrato, o (a) **PROMITENTE VENDEDOR (A)** poderá indicar o Cartório onde deverá ser lavrada a escritura definitiva, já que lá depositará os documentos e certidões para tanto exigíveis, fornecendo a (o) respectiva (o) TERMO DE QUITAÇÃO.

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

20.4. Conforme preconiza o artigo 490 do Código Civil de 2002 ficarão as despesas de escritura e registro a cargo do(a) **PROMITENTE COMPRADOR(A)**, inclusive custas referentes a aberturas de matrículas e possíveis desmembramentos.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – DA CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DESTES CONTRATOS

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

- a) O(a) **PROMITENTE COMPRADOR(A)** deve estar, rigorosamente, em dia com suas obrigações contratuais, mormente quanto ao pagamento das parcelas do preço ajustado por ocasião da compra;
- b) O pedido de cessão deve ser previamente comunicado ao(à) **PROMITENTE VENDEDOR(A)** e a minuta do instrumento de cessão ou promessa de cessão, submetida a apreciação da mesma para análise e aprovação do cadastro do Cessionário;
- c) O novo adquirente ou Cessionário fica sub-rogado integralmente a todas as obrigações assumidas neste Contrato, sem restrições, responsabilizando-se pelo pagamento do saldo devedor então existente;
- d) O(a) **PROMITENTE COMPRADOR(A)** ou seu Cessionário, indistintamente, deverá pagar ao(á) **PROMITENTE VENDEDOR(A)/ADMINISTRADORA** e sua assessoria jurídica, a título de taxa de expediente administrativo, transferência, minuta e honorários advocatícios, o equivalente a **01 (um) salário mínimo vigente na época**;
- e) O instrumento de cessão e transferência (revenda) poderá ser feito, sem mais ônus a exceção de tributos porventura existentes e do valor do item "d", através da Assessoria Jurídica do(a) **PROMITENTE VENDEDOR(A)** ou pela mesma analisada a minuta do contrato;
- f) O(A) **PROMITENTE VENDEDOR(A)** deve comparecer, expressamente, como anuente ou interveniente, no instrumento de cessão (revenda);
- g) Deverão ser apresentadas ao(a) **PROMITENTE VENDEDOR(A)** as certidões negativas de ônus e alienações do imóvel, negativa de tributos da Prefeitura Municipal, negativa de débitos trabalhistas e negativa de ações dos Distribuidores Cíveis da Comarca, do local do imóvel e do domicílio do novo(a) **PROMITENTE COMPRADOR(A)** ou Cessionário;
- h) Na hipótese de cessão e/ou transferência pelo(a) **PROMITENTE COMPRADOR(A)** deste contrato e direitos por ele assegurados, parcial ou total, inclusive em relação à posse, sem o prévio e expresso

consentimento do(a) PROMITENTE VENDEDOR(A), o(a) PROMITENTE COMPRADOR(A) permanecerá como responsável em relação a todas as obrigações previstas neste Contrato, na forma do disposto no art. 31, §1º, da Lei nº 6.766/79, ressalvado o direito de regresso;

21.2. O(A) **PROMITENTE VENDEDOR(A)** poderá ceder para terceiros ou dar em garantia a totalidade dos créditos vencidos e vincendos decorrentes deste Contrato, ficando, desde já, autorizada a fazê-lo.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – DA IRREVOGABILIDADE E DA IRRETRATIBILIDADE

22.1. O presente contrato é firmado entre as partes em **caráter irrevogável e irretroatável - ressalvadas os casos de rescisão por inadimplemento**, não lhes sendo lícito o arrependimento, as quais renunciaram, expressamente, à faculdade conferida do artigo 420 do C. Civil-02.

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

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA – DA CESSÃO DOS CRÉDITOS E DOS CERTIFICADOS DE RECEBIMENTOS IMOBILIÁRIOS

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

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

CLAUSULA VIGÉSIMA QUARTA– DO FORO:

24.1. Caso o(a) **PROMITENTE VENDEDOR(A)** opte pela tutela judicial de seus direitos fica a eleito pelas partes o foro da Comarca de Fortaleza-CE, para dirimir quaisquer questões originárias do presente contrato, com renúncia expressa a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

24.2. Se quaisquer dos contratantes tiverem que agir judicialmente para haver seus direitos, a parte considerada culpada pagará, além do valor da causa, as custas judiciais e honorários advocatícios da parte considerada inocente, na base de 20% (vinte por cento) além de outras cominações que venham a ser imputadas pelo Juízo que apreciar o pedido.

CLAUSULA VIGÉSIMA QUINTA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:

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

25.2. O(A) **PROMITENTE COMPRADOR(A)**, se pessoa física, declara sob responsabilidade civil e criminal, que o seu estado civil é o mencionado neste instrumento e demais documentos existentes entre o mesmo e o(a) **PROMITENTE VENDEDOR(A)**, e que o imóvel objeto deste instrumento não foi adquirido na constância de união estável prevista na lei nº 9.278/96 e no art. 1.723 e seguintes do Código Civil em vigor, razão pela qual passa a ser único e exclusivo possuidor.

25.3. Caso o imóvel objeto deste instrumento tenha sido adquirido na constância de união estável que trata a Lei nº 9.278/96 e o art. 1.723 e seguintes do Código Civil em vigor, comparece neste ato o(a) companheiro(a) do(a) **PROMITENTE COMPRADOR(A)**, devidamente qualificado no quadro resumo, dando sua inteira anuência ao negócio ora realizado.

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

25.5. As Cláusulas e condições previstas neste Contrato somente poderão ser alteradas mediante termo aditivo subscrito pelo(a) **PROMITENTE COMPRADOR(A)** e o(a) **PROMITENTE VENDEDOR(A)**.

25.6. Em sendo alguma Cláusula ou Parágrafo deste contrato considerado juridicamente inválido ou nulo, não haverá prejuízo das demais cláusulas e condições previstas no presente;

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA – DA ACEITAÇÃO

26.1. Após terem lido e achado de direito e em perfeita sintonia com o negócio ora entabulado, as partes **aceitam e concordam**, formalmente, livre de coação, induzimento, constrangimento ou imposição de quaisquer natureza, com todos os termos, cláusulas e condições deste contrato, como **CONDIÇÃO ESSENCIAL DO NEGÓCIO ORA PACTUADO**, através de um contrato que representa um **ATO JURÍDICO PERFEITO E ACABADO**, não podendo seu teor e a vontade das partes serem prejudicados ou alterados por atos e fatos

posteriores, princípio esse agasalhado pelo Art. 5º, inciso XXXVI da CF-88 e se comprometem a cumpri-lo e a respeitá-lo, integralmente, firmando de comum acordo e vontade das partes.

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

CLÁUSULA VIGÉSIMA SETIMA- PRAZO DE ENTREGA DO EMPREENDIMENTO

O presente empreendimento será entregue com toda sua infra de responsabilidade da VENDEDORA, no mês de setembro do ano de 2023 podendo prorrogar por mais 180 dias.

LOCAL E DATA DE ASSINATURA DO CONTRATO:

FORTALEZA/CE, 10 de Dezembro de 2021.

PROMITENTE VENDEDOR

CONSTRUTORA E IMOBILIÁRIA M TADEU LTDA

CNPJ: 09.446.949/0001-94

PROMITENTE COMPRADOR (A):

EDISSANDRA DOS SANTOS ROCHA

CPF/CNPJ: n.º 742.604.803-91

Testemunhas:

Nome: Pollyanna Brandão Mota
CPF:660.601.333-04

Nome: Anne Gabrielle Lopes da Silva
CPF: 688.956.822-20