



Amim

INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL REFERENTE AO LOTEAMENTO FECHADO RESIDENCIAL ALDEIA DO VALE

Quadra: QR- 08 Lote: 02 Data: 15/08/2011

Por este instrumento particular de Compra e Venda que entre si celebram as partes:

Como VENDEDORA:

GOIÂNIA AGRO COMERCIAL LTDA., PESSOA JURÍDICA DE DIREITO PRIVADO, INSCRITA NO CNPJ SOB O Nº 30.260.020/0001-62, COM ENDEREÇO NA ALAMEDA BURITIS Nº 408 SALA 201 CENTRO – GOIÂNIA (GO), NESTE ATO REPRESENTADA POR **SOLPAR – SOL PARTICIPAÇÕES S/A**, PESSOA JURÍDICA DE DIREITO PRIVADO, INSCRITA NO CNPJ Nº 05.211.147/0001-44, COM SEDE NA ALAMEDA DOS BURITIS Nº 408 SALA 102 CENTRO – GOIÂNIA (GO), QUE POR SUA VEZ SE FAZ REPRESENTAR POR PAULO ROBERTO DA COSTA, BRASILEIRO, CASADO, EMPRESÁRIO, INSCRITO NO CPF SOB O Nº 061.048.941-00 E RG Nº 201.516 SSP/GO, RESIDENTE E DOMICILIADO A RUA DOS SOMBREIROS QUADRA QR-06 LOTE 09 RESIDENCIAL ALDEIA DO VALE - GOIÂNIA (GO).

Como COMPRADOR:

AMIM ISSA KALLOUF NETO, BRASILEIRO, SOLTEIRO, MAIOR E CAPAZ, EMPRESÁRIO, INSCRITO NO CPF SOB O Nº 020.984.881-22 E CI Nº 5073838 SPTC/GO, RESIDENTE E DOMICILIADO NA RUA C-258 Nº 46 AP. 200 EDF. VILA REAL NOVA SUIÇA – GOIÂNIA (GO), CEP: 74280210, FONE(S): (62) 3259-4824 / (62) 3224-4000.

As partes retro nomeadas e qualificadas tem entre si justo e contratado o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

mt. 27904

Cláusula Primeira - DO IMÓVEL

I - Do Loteamento

A VENDEDORA é senhora e legítima possuidora do SÍTIOS DE RECREIO MANSÕES BERNARDO SAYÃO - RESIDENCIAL ALDEIA DO VALE, em Goiânia - GO, com título de propriedade devidamente registrado no Cartório da 3ª (terceira) Circunscrição de Registro de Imóveis da comarca de Goiânia - GO, sob a matrícula 13.177 de 24/03/83, cujo Loteamento foi devidamente aprovado pela Prefeitura de Goiânia - GO conforme decreto nº 658/77 de 14/11/77.

II - Do Imóvel Objeto do Compromisso

Dentre os lotes integrantes do aludido SÍTIOS DE RECREIO MANSÕES BERNARDO SAYÃO - RESIDENCIAL ALDEIA DO VALE, consta o que é objeto do presente, a seguir descrito e caracterizado.

III - Descrição do Terreno

Terreno compreendido pelo lote de terras de nº 02 da **quadra QR-08** do Loteamento **S.R.M.B.Sayão - Residencial Aldeia do Vale**, município de Goiânia (GO), com área total de **2.384,45 metros quadrados**, cujas medidas são:
ITU nº 130.084.0093.000-7
29,08 + 45,16 m de frente pela ALAMEDA DAS MANGUBAS ;
84,63 m pelo lado direito, confrontando com os LOTES 01, 01A e 01B;





Muc

58,78 m pelo lado esquerdo, confrontando com LOTE 04.

§ 1º - O COMPRADOR concorda com as condições supra e na forma da lei dá ciência e aquiescência na negociação.

Cláusula Segunda - DO COMPROMISSO

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, a VENDEDORA, promete vender ao COMPRADOR, como de fato ora prometido tem, o imóvel descrito e caracterizado no item "III" da cláusula anterior.

Declara o COMPRADOR que está de acordo com a NORMAS DE UTILIZAÇÃO DOS IMÓVEIS DO LOTEAMENTO FECHADO RESIDENCIAL ALDEIA DO VALE existente sobre o empreendimento, cujo teor é parte integrante deste, assim como compromete-se a respeitar e adotar as normas previstas nos ESTATUTOS e REGULAMENTOS da Sociedade Administradora do Residencial Fechado Aldeia do Vale, denominada SAALVA - Sociedade dos Amigos do Residencial Aldeia do Vale, inscrita no CNPJ sob nº 01.486.584/0001-10.

Declara ainda o COMPRADOR que o imóvel ora adquirido terá uso exclusivo de residência, e concorda e aceita com todas as normas e exigências convencionadas na Escritura Declaratória para a ocupação do citado imóvel.

Cláusula Terceira - DO PREÇO

O preço certo e ajustado para o presente Compromisso de Compra e Venda é de R\$ 501.017,84 (QUINHENTOS E UM MIL DEZESSETE REAIS E OITENTA E QUATRO CENTAVOS), que será pago pelo COMPRADOR da seguinte forma:

Nº Parcela	Dt. Parcela	Índice Reajuste	Tipo Vencimento	Valor Principal
04	18/08/2011	FIXO	MENSAL	R\$ 9.516,26
10	15/08/2012	IGPM + 10,03% a.a	ANUAL	R\$ 30.000,00
120	18/09/2011	IGPM + 0,8% a.m	MENSAL	R\$ 1.357,94

§ 1º - As parcelas acima mencionadas são representadas por uma única nota promissória, no valor total da dívida parcelada, com vencimento coincidindo com a última parcela, nota promissória esta que será resgatada pelo COMPRADOR quando da quitação integral do valor pactuado no presente Contrato.

§ 2º - As parcelas mensais serão acrescidas de juros de 0,8% (zero vírgula oito por cento) ao mês e as parcelas anuais serão acrescidas de juros de 10,03 (dez vírgula zero três por cento) ao ano, calculados pela Tabela Gradiente, tomando-se por base a data deste contrato. Convencionou-se que o equilíbrio econômico financeiro deste contrato será mantido, na forma, periodicidade e condições estabelecidas em permissivo legal e incidente sobre a totalidade das parcelas ainda devidas pelo COMPRADOR a VENDEDORA, elegendo as partes como fator de correção os índices do IGPM-FGV, acumulado da data de assinatura deste instrumento até a data do efetivo pagamento integral de qualquer parcela.

§ 3º - As parcelas não pagas nos respectivos vencimentos serão atualizadas monetariamente desde a data do vencimento até a data do efetivo pagamento pelo "pro rata die" do índice do IGPM-FGV. Sobre o valor das parcelas em atraso, serão cobrados os juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês sobre o capital corrigido e multa moratória de 2% (dois por cento), nos termos da legislação vigente, bem como custas cartorárias. Caso a VENDEDORA tenha

Muc

[Handwritten signature]





Handwritten signature in blue ink.

encaminhado o assunto a profissional competente, para cobrança extrajudicial, serão devidos ainda os honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento). Qualquer recebimento de parcelas fora dos prazos estabelecidos neste contrato, não será considerado como novação ou alteração contratual, mas sim mero ato de tolerância da VENDEDORA.

§ 4º - Deixando o COMPRADOR de pagar 03 (três) parcelas – consecutivas ou não – poderá a VENDEDORA registrar a inadimplência no SPC – Serviço de Proteção ao Crédito e/ou SERASA.

§ 5º - Se por qualquer motivo a VENDEDORA admitir o pagamento sem multas ou encargos em outra data que não seja a do vencimento, tal fato será considerado como liberalidade, não constituindo novação, ainda que frequentemente repetido.

§ 6º - É assegurado ao COMPRADOR, em dia com as suas obrigações, o direito de liquidar a dívida antes de seu vencimento, ou efetuar amortizações extraordinárias, que terá como consequência a redução do prazo ou do valor da prestação, conforme escolha do COMPRADOR. No caso de antecipação do pagamento das parcelas, os valores deverão ser corrigidos monetariamente pelo "pro-rata-die" do índice pactuado neste contrato, bem como atualizados pelos juros pela Tabela Gradiente, desde a data de assinatura deste contrato até o seu efetivo pagamento.

§ 7º - As antecipações de pagamento, não implicarão em novação ou modificação dos critérios de reajustamentos ou quanto a maneira de pagamento aqui estipulados.

§ 8º - Em qualquer hipótese, na falta ou impedimento de se utilizar o IGPM-FGV, será utilizado sequencialmente os índices na ordem em que são enumeradas: IPCA (Índice Preços ao Consumidor no Atacado), ou na ausência deste será adotado o Índice Nacional da Construção Civil (INCC-COLUNA 35), publicado pela Fundação Getúlio Vargas; Caso persista a falta ou impedimento, aplicar-se-á um índice oficial que se aproxime o máximo possível do aqui pactuado.

Cláusula Quarta - DA ADMINISTRADORA

Por força de contrato de prestação de serviços entre a VENDEDORA e a empresa Paulo Lima Consultoria e Assessoria Ltda., CNPJ nº 03.119.520/0001-06, pessoa jurídica de direito privado, fica esta contratada como ADMINISTRADORA do empreendimento. Estará sob responsabilidade da ADMINISTRADORA a remessa – em nome da VENDEDORA - de títulos para pagamento em banco e/ou recebimento das parcelas do preço relativas a este instrumento, sem que a empresa ADMINISTRADORA responda judicialmente pelos atos praticados pela VENDEDORA, cabendo tão somente à VENDEDORA responder por quaisquer dúvidas oriundas do presente instrumento.

§ 1º - Conforme ajustado entre a VENDEDORA e a ADMINISTRADORA, o preço total do lote objeto deste instrumento será integralmente pago no escritório da Administradora contratada, situado na Alameda dos Buritis nº 408 sala 201 - Centro - Ed. Burity Center – fone 3212.2244 – Goiânia - GO, ou a quem essa indicar, a qual fica desde já nomeada e constituída bastante procuradora da VENDEDORA, para o fim específico de receber e dar quitação, das parcelas e do preço total, bem como autorizar a respectiva escrituração.

Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.



Handwritten initials in blue ink.





Handwritten signature in blue ink.

§ 2º - Fica o COMPRADOR inteiramente notificado dos vencimentos de suas parcelas e do local de pagamento. Caso não receba em tempo hábil o boleto bancário para pagamento na rede bancária, não poderá se valer de tal argumento para esquivar-se do pagamento de juros e multas por inadimplemento.

Cláusula Quinta - DA POSSE

A posse precária do imóvel ora compromissado é transmitida ao COMPRADOR neste ato, podendo, a partir da assinatura deste instrumento, introduzir benfeitorias e/ou edificações no imóvel ora adquirido, respeitadas as exigências legais e normas da SAALVA - Sociedade dos Amigos do Residencial Aldeia do Vale e órgãos públicos.

Cláusula Sexta - DOS IMPOSTOS E TAXAS

Após a assinatura deste instrumento particular, todos os impostos, inclusive as parcelas vincendas do ITU/2011 (matrícula nº 130.084.0093.000-7), taxas a tributos que incidam sobre o mesmo serão da responsabilidade do COMPRADOR, mesmo que lançados em nome da VENDEDORA ou de terceiros.

Cláusula Sétima - DA OUTORGA DA ESCRITURA DEFINITIVA

Após a assinatura deste contrato, a Escritura Pública de Compra e Venda do lote aqui comercializado poderá, a critério do COMPRADOR, ser outorgada em cartório competente, e, caso haja saldo devedor, este ficará vinculado na escritura por Alienação Fiduciária.

Correrão por conta exclusiva do COMPRADOR todas as despesas decorrentes da referida escritura, tais como: tabelião, ISTI, registros e quaisquer outras taxas que porventura venham a ser criadas, além das relativas a obtenção de documentos, mesmo que em nome da VENDEDORA.

§ 1º - Enquanto não quitado integralmente o preço pactuado para este Instrumento Particular de Compra e Venda, o COMPRADOR somente poderá ceder os direitos decorrentes deste contrato desde que:

(a) esteja absolutamente em dia com todos os seus respectivos pagamentos e demais obrigações, e, ainda, desde que pague à VENDEDORA/ADMINISTRADORA, no ato da cessão, uma taxa de expediente de 1% (um por cento), independentemente da data de sua celebração, taxa essa calculada sobre o valor total deste instrumento, ficando esclarecido que essa taxa de expediente será devida à VENDEDORA/ADMINISTRADORA, seja qual for a forma ou a natureza do ato pelo qual se processou a transferência dos direitos decorrentes do presente compromisso, sendo 0,5% para a Vendedora e 0,5% para a Administradora.

(b) haja concordância expressa e por escrito da VENDEDORA, sob pena da nulidade do ato praticado pelo COMPRADOR, concordância essa que não poderá ser recusada sem razoável justificativa por escrito. À VENDEDORA fica assegurado o direito de preferência em caso de cessão dos direitos e/ou obrigações deste contrato, preço por preço e desde que sob as mesmas condições, prazos e meios de pagamento.

(c) O CESSIONÁRIO assumirá integralmente todas as obrigações e direitos consignados neste instrumento e permanecerá o COMPRADOR, como CEDENTE, responsável junto à VENDEDORA.

Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.



Handwritten signature in blue ink.





Aldeia

§ 2º - Depois de quitado o valor total pactuado neste instrumento, fica o COMPRADOR obrigado a escriturar o lote no prazo máximo de 90 (noventa) dias.

Cláusula Oitava - DA RESCISÃO DO CONTRATO

Deixando o COMPRADOR de cumprir quaisquer das cláusulas ou condições constantes do presente contrato, estará este sujeito a aplicabilidade do que determina a Legislação vigente.

§ 1º - No caso de rescisão, o COMPRADOR fará jus receber parte dos valores efetivamente pagos, respeitando as seguintes condições a seguir:

I - Da importância a ser devolvida ao COMPRADOR será descontado o valor equivalente ao percentual de 5% (cinco por cento) calculado sobre o valor integral deste contrato, devidamente corrigido pelo índice pactuado. Importância esta destinada a cobertura de despesas de comissão de vendas.

II - Será deduzido ainda o percentual de 10% (dez por cento) sobre o valor efetivamente pago e corrigido, valor destinado a reposição de despesas administrativas, financeiras e tributárias decorrentes da execução do negócio.

III - Se o adquirente estiver na posse do imóvel comercializado, ainda que precariamente, será também descontado da sua restituição o valor a título de fruição, correspondente a 1% (um por cento) por mês, contados desde o recebimento até a devolução do imóvel.

IV - Após apurado o valor a ser devolvido ao COMPRADOR, a restituição será efetivada na mesma quantidade de parcelas pagas à VENDEDORA e sem qualquer correção monetária. A restituição dar-ser-á somente a partir da re-venda do imóvel.

Cláusula Nona - DA VENDA E DA SERVIDÃO

O presente imóvel objeto da transação se encontra devidamente demarcado, teve a constatação do COMPRADOR no local, e sua venda é feita de acordo com a planta apresentada.

§ 1º - Sobre a área do lote poderá existir uma servidão devidamente declarada, registrada e demarcada em favor do uso comum, da qual o COMPRADOR repassa a comunidade interna para trânsito de pedestre, guarda montada ou trânsito de motocicletas conforme o caso, e cuja área já foi reduzida da área negociada.

Cláusula Décima - DAS ALTERAÇÕES

O COMPRADOR autoriza expressamente a VENDEDORA a proceder a quaisquer alterações de até 5% (cinco por cento) da área, que por motivo de ordem técnica se impuserem no imóvel objeto do presente, na implantação, ou por força de exigências de órgãos públicos competentes. Caso ocorram alterações da metragem do lote haverá o ajuste no preço ora pactuado, para mais ou para menos.

Cláusula Décima Primeira - AUTORIZAÇÃO PARA VENDAS

O COMPRADOR concorda, desde já, que a VENDEDORA e a ADMINISTRADORA mantenham no local do empreendimento, corretores de plantão, faixas e placas de promoção e visitação pública, assim como autoriza expressamente o uso dos equipamentos de lazer e esporte e vias públicas para a mesma finalidade. Ficando claro que a VENDEDORA e ADMINISTRADORA detêm a exclusividade de vendas ou revendas dos lotes.

ruw

Jur *J*





Amici

Cláusula Décima Segunda - MEMORIAL DESCRITIVO DE OBRAS

O COMPRADOR declara conhecer e concordar com todos os serviços especificados no Memorial Descritivo e que as obras de infra-estrutura, que foram executadas pela VENDEDORA e implementadas conforme cronograma abaixo:

OBRAS PÚBLICAS	1ª a 4ª Etapa
Asfalto vias públicas internas (7 e 8 mts)	Concluído
Drenagem águas pluviais	Concluído
Paisagismo - Projeto Global - <i>Início até</i>	Concluído
Energia Elétrica Trifásica	Concluído
Iluminação Pública	Concluído
Abastecimento água tratada	Concluído
Portaria Principal do Condomínio	Concluída
Portaria de Serviços	Concluída
Calçada (Execução quando da ocupação individual da casa)	90 dias após mudança
Tratamento paisagístico no recuo (10 mts)	Concluído
Área de lazer 02	Concluído
Sistema de Segurança	Concluído
Hípica - 1ª Etapa - início	Concluído
Lagos da Primeira Etapa	Concluído
Asfalto nas via de acesso da BR à Portaria	Concluído
Vias de Pedestre Internas ao muro - início	Concluído
Rede Esgoto - sistema próprio ou Saneago	Concluído

§ 1º - As obras especificadas, foram efetuadas pela VENDEDORA, nos termos e de acordo com o constante no citado Memorial, estando devidamente concluídas e entregues a quem de direito, devendo manutenção e reparos serem feitos pela associação administradora do condomínio. O prazo de ligação dos serviços públicos obedecerá as normas das respectivas concessionárias, correndo todas as despesas de ligações internas por conta exclusiva do COMPRADOR.

§ 2º - O COMPRADOR declara-se ciente, outrossim, de que os serviços de terraplanagem serão executados de maneira a compensar cortes e aterros. Desta forma, o produto final, ou seja, o lote, poderá ter no sub-solo cortes, aterros, e ainda terrenos naturais de diversos tipos geológicos, e, conseqüentemente, cada lote poderá ter conformação, características e especificações próprias. Assim, antes do início da construção sobre o lote, o COMPRADOR deverá a custo próprio, fazer as sondagens necessárias para compatibilizar o projeto estrutural, o disciplinamento das águas sem prejuízos às construções em seu imóvel ou em imóveis de terceiros, bem como o respectivo levantamento planialtimétrico do terreno adquirido, e o cadastramento das arvores ali existentes, inclusive identificando aquelas a serem retiradas.

§ 3º - O COMPRADOR fica ciente de que dentro do perímetro do Residencial Fechado consta áreas públicas institucionais no montante de 134.914,71 m², que deverão ser permutadas com o poder público, passando após a desafetação a pertencerem à VENDEDORA como área particular e evidentemente sujeitas ao parcelamento em lotes a critério da Proprietária Goiânia Agro Comercial Ltda., conforme descrito no Termo de Concessão Administrativa de Uso, firmado entre a Prefeitura de Goiânia e a SAALVA.

§ 4º - O COMPRADOR fica ciente de que dentro do perímetro do Residencial Fechado consta um área particular remanescente, de propriedade da VENDEDORA de aproximadamente

Amici

Amici



Amici





Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

320.000 (trezentos e vinte mil) m², que será objeto de futuro parcelamento, e até então será considerada uma unidade para todos os fins de taxa de manutenção e demais efeitos legais.

§ 5º - A taxa de manutenção será devida pelo COMPRADOR de acordo com § 2º da cláusula segunda do Contrato de Adesão, firmado nesta data, ficando a VENDEDORA obrigada a pagar pelos lotes não comercializados, referente a etapa em que tiver sido colocada em comercialização.

§ 6º - O COMPRADOR fica desde já ciente que, a perfuração de poços artesianos ou semi-artesianos, independentes e individuais nos lotes, somente será possível com análise prévia e autorização da VENDEDORA e posteriormente da SAALVA, e desde que não comprometa o manancial de captação de água do empreendimento RESIDENCIAL ALDEIA DO VALE.

Cláusula Décima Terceira - DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

O Devedor doravante denominado COMPRADOR, é titular da PROPRIEDADE descrita na cláusula 1ª item III, promove a alienação fiduciária da sua propriedade resolúvel decorrente da presente "Compra e Venda de Imóvel", nos termos do arts. 104 do Código Civil (Lei n. 10.406, de 10/01/2002); 167, I, nº 9 da Lei 6.015/73 e 22 à 33 e 38 da Lei 9.514 de 20/11/97. A cessão retro é efetivada a vendedora ou credora fiduciária, doravante denominada VENDEDORA.

I - O presente contrato somente terá validade e será obrigatoriamente registrado e registrada a garantia fiduciária, no competente Cartório de Registro de Imóveis, para sua eficácia jurídica, pago o I.S.T.I e as despesas com a tradição imobiliária por conta do COMPRADOR.

II- Para efeito do presente configura-se juridicamente a vendedora como possuidora indireta e o COMPRADOR como possuidor(a) direto do imóvel, por força desta obrigação e nos termos do art. 1197 do Código Civil.

III - O valor do principal da dívida, os prazos e condições de pagamento, as taxas de juros e os encargos incidentes são aqueles apontados na Cláusula 3.a e Parágrafos.

IV - O COMPRADOR enquanto adimplente goza de todos os direitos reais sobre o imóvel.

§ 1º - VALOR DO IMÓVEL PARA EFEITO DE VENDA, APÓS RESCISÃO, NO PRIMEIRO PÚBLICO LEILÃO E CRITÉRIOS DE REVISÃO:

As partes de comum acordo fixam que o valor mínimo do primeiro leilão será igual ao valor pago pelo COMPRADOR a VENDEDORA, devidamente corrigido pelo índice contratual. Referida importância será a conhecida até a data da consolidação da propriedade plena em nome da VENDEDORA, em decorrência de mora do comprador. Será obedecida a tramitação do art. 26 e parágrafos da Lei 9.514 de 20 de novembro de 1997.

§ 2º - DOS PROCEDIMENTOS DOS LEILOAMENTOS

I - A VENDEDORA promoverá os públicos leilões, para alienação do imóvel, nos termos do art.27 e parágrafos da Lei 9.514/97.

II - O edital de leilão seguirá no que couber o art. 686 do C.P.C., fixando o valor do imóvel para a primeira e segunda praça pública.

III - O edital será publicado, por três (03) vezes, em jornal de ampla circulação local, firmado pelo leiloeiro escolhido.

IV - Os leilões serão efetivados por leiloeiro oficial, dentro da legislação pertinente, com o espaçamento máximo de 15 (quinze) dias, sempre em horário comercial.

V - Do valor apurado em qualquer dos leilões o destino será o seguinte:

Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.



Handwritten mark or signature in blue ink.



- a) A vendedora pertencerá a importância correspondente ao seu crédito e as despesas efetivadas colocando-se, exatamente, em dia seus direitos contratuais.
- b) A importância que sobejar o item anterior será entregue, consignada em favor do inadimplente excluído, ou ficará à sua disposição. Referida importância por força do art. 27 e parágrafo 4º da Lei 9.514/97, compreende também o valor da indenização de quaisquer benfeitorias. Significa recíproca quitação. Não terá o inadimplente excluído o direito de retenção do imóvel, por força do dispositivo legal retro aludido.
- c) Adquirindo o imóvel por terceiro no leilão, o último sub-rogar-se-á nos direitos e obrigações do inadimplente excluído, tal como se encontram. Pode a vendedora conceder remanejamentos e novos prazos para o débito.

§ 3º - EXTINÇÃO DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: Com o pagamento total da dívida e seus encargos, resolve-se a garantia fiduciária do imóvel.

I - No prazo de trinta dias, a contar da data de liquidação da dívida, a VENDEDORA fornecerá respectivo termo de quitação ao liquidante, sob pena de multa em favor deste, equivalente a meio por cento ao mês, ou fração, sobre o valor do contrato.

II - À vista do termo de quitação de que trata o parágrafo anterior, o oficial do competente Registro de Imóveis efetuará o cancelamento do registro da garantia fiduciária.

§4º - DOS PROCEDIMENTOS DE EXTINÇÃO DO DIREITO DE PROPRIEDADE

Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o COMPRADOR consolidar-se-á, nos termos abaixo, a propriedade do imóvel em nome da VENDEDORA.

I - Para os fins do aqui disposto, o COMPRADOR, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, será intimado, a requerimento da VENDEDORA, pelo oficial do competente Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de quinze dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação.

II - Fica definido o prazo de carência de 30 (trinta) dias que, após o qual poderá ser expedida a intimação.

III - A intimação far-se-á pessoalmente ao COMPRADOR, ou ao seu representante legal ou ao procurador regularmente constituído, podendo ser promovida, por solicitação do oficial do Registro de Imóveis, por oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento.

IV - Quando o COMPRADOR, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído se encontrar em outro local, incerto e não sabido, o oficial certificará o fato, cabendo então, ao oficial do competente Registro de Imóveis promover a intimação por edital publicado por três dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação local ou noutro de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária.

V - Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalidar-se-á o contrato de alienação fiduciária.

VI - O oficial do Registro de Imóveis, nos três dias seguintes à purgação da mora, entregará a VENDEDORA as importâncias recebidas, deduzidas às despesas de cobrança e de intimação.

VII - Decorrido o prazo de que trata o § 4º item I, sem a purgação da mora o oficial do competente Registro de Imóveis certificando esse fato, promoverá à vista da prova do pagamento, pela VENDEDORA, do imposto de transmissão "inter vivos", o registro, na matrícula do imóvel, da consolidação do direito real em nome da VENDEDORA.

§ 5º - REINTEGRAÇÃO NA POSSE DO IMÓVEL:

Handwritten signature

Handwritten signature



Handwritten signature



Amim

É assegurada a VENDEDORA, seu cessionário ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel, por força do público leilão de que tratam os § 1º e 2º do art. 27 da Lei 9.514/97, a reintegração na posse do imóvel, que será concedida liminarmente, para desocupação em sessenta dias, desde que comprovada, na forma do disposto no art. 26 do mesmo diploma, a consolidação da propriedade em nome da vendedora, cessionário, sucessores ou adquirente do imóvel.

Cláusula Décima Quarta – CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA

Todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste instrumento será definitivamente decidido por arbitragem. A arbitragem será administrada pela Segunda Corte de Conciliação e Arbitragem de Goiânia (GO) (2ª CCA-GO), eleita pelas partes e indicada nesta cláusula.

A controvérsia será dirimida por árbitro preferencialmente único, indicado dentre a lista dos nomeados pela 2ª CCA-GO. A arbitragem processar-se-á na sede da 2ª CCA-GO e o árbitro decidirá com base nas regras de direito, nos moldes da Lei 9.307 de 23/09/1996.

De acordo:

COMPRADOR

Cláusula Décima Quinta - DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Na hipótese de serem dois ou mais compradores, estes ficam solidariamente responsáveis por todas as obrigações assumidas em razão deste contrato, nomeado-se todos os compradores, reciprocamente, bastante procuradores uns dos outros, para o fim especial de receberem notificações ou citações judiciais ou extrajudiciais, que visem o cumprimento ou rescisão de quaisquer obrigações estabelecidas neste contrato.

POR ESTAREM ASSIM JUSTAS E CONTRATADAS, AS PARTES ASSINAM O PRESENTE CONTRATO EM DUAS VIAS DE IGUAL TEOR, NA PRESENÇA DE DUAS TESTEMUNHAS, PROTESTANDO FAZÊ-LO SEMPRE BOM E VÁLIDO, POR SI E POR SEUS HERDEIROS E SUCESSORES.

Goiânia (GO), 15 de Agosto de 2011.



GOIÂNIA AGRO COMERCIAL LTDA
VENDEDORA

AMIM ISSA KALLOUF NETO
COMPRADOR

reconhecer
firmas →
Testemunhas:
1) _____

2) _____

