

1. PROMITENTE(S) VENDEDOR(A/ES):

VILLAGE P&R DO SOL - COMUNICAÇÃO LTDA., sociedade comercial, CNPJ/MF 03.325.846/0001-90, com sede nesta Capital, neste ato representada por sua bastante procuradora VM - VIEIRA, MAGALHÃES EMPREEND. IMOB. LTDA., sociedade comercial, CNPJ/MF 02.877.017/0001-57, com sede nesta Capital, através do seu diretor RICARDO ALVES VIEIRA, brasileiro, casado, empresário, CPF 193.534.801-91 e CI 12.423 OAB/GO, residente e domiciliado nesta Capital, conforme Procuração lavrada em 08/10/2002, no 4º Registro Civil e Tabelionato de Notas desta Capital, no Livro 35-P, Fls. 199/200.

2. PROMITENTE(S) COMPRADOR(A/ES):

Titular: EURY KLEIN DE SOUZA MARTINS

CI/RG: 3.642.341 SSP-GO

PROFISSÃO: VIDRACEIRO

NACIONALIDADE: BRASILEIRA

CPF: 877.712.841-91

ESTADO CIVIL: SOLTEIRO

ENDEREÇO: RUA JASSITATA QD.49 LT.09

BAIRRO: JD.HELVECIA

CIDADE: GOIANIA

CEP: 74933-590

ESTADO: GO - Goiás

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DESTE COMPROMISSO:

QUADRA: 137

LOGRADOURO: RUA F-48

LOTEAMENTO: ST. FAICALVILLE

CIDADE: GOIANIA

LOTE: 28

ESTADO: GO - Goiás

3.1 MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES:

FRENTE: RUA F-48 / 15,00 Metros

FUNDOS: LOTE 27 / 15,00 Metros

LADO DIREITO: LOTE 30 / 30,00 Metros

ESQUERDO: LOTE 26 / 30,00 Metros

CHAMFRO: / Metros

4. ÁREA DO IMÓVEL: 450,00 METROS QUADRADOS.

5. DO PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

O preço ajustado entre as partes, para aquisição do lote acima indicado é de R\$ 129.180,00 (Cento e Vinte e Nove Mil, Cento e Oitenta Reais), que deverá ser pago em parcelas mensais, até o máximo de 60 mes(es), nos termos deste contrato;

5.1 Convencionou-se a necessária manutenção do equilíbrio econômico financeiro do contrato ou das obrigações contratadas até o final da quitação das mesmas, estabelecendo-se o que se segue, a fim de evitar o enriquecimento ou empobrecimento indevido de qualquer das partes ora contratadas;

5.2 Todas as parcelas do preço serão realinhadas mensal e monetariamente, tendo por base o IGP-M (Índice Geral de Preço Médio), para pagamento de acordo com a periodicidade mínima legal, ficando convencionado que, havendo modificação nesta periodicidade, aplicar-se-á automaticamente a nova determinação governamental que vier a substituí-la;

5.3. O valor da prestação será reajustado pelo IGP-M (FGV) acumulado nos 12 meses que antecederem a sua aplicação.

5.4 As parcelas do preço serão pagas pelo(a/s) PROMITENTE(A/ES) COMPRADOR(A/ES) nos bancos indicados nos carnês de cobrança, acrescidas do valor correspondente a taxa de cobrança bancária, nos dias dos respectivos



Proc: 43999/133

vencimentos, em moeda corrente do país, da forma contratada;

6. DO CONTRATO

Pelo presente instrumento particular de Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Terreno, comparecem as partes contratantes devidamente qualificadas nos itens 1 e 2 acima, as quais tem entre si justo e contratado o seguinte:

6.1 O(A/S) PROMITENTE(S) VENDEDOR(A/S) é(são) legítimo(a/s) e possuidor(a/es) do imóvel acima descrito no loteamento ST.FAICALVILLE, no município de GOIANIA, e registrado sob o nº. R2-92.728 1ª ZONA, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de GOIANIA;

6.2 Assim, estando livre e desembaraçado de quaisquer ônus legais ou convencionais, com seus impostos, taxas e contribuições liquidados até a presente data, resolve(m) compromissar sua venda, ao(a/s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A/S) pelo preço justo e convencionado no item 5, sub itens e cláusulas convencionadas neste instrumento..

7. DA FORMA DE PAGAMENTO DO PREÇO CONTRATADO

O(A/S) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A/ES) contrata(m) o pagamento do lote prometido comprar no valor de R\$ 129.180,00 (Cento e Vinte e Nove Mil, Cento e Oitenta Reais), da seguinte forma:

7.1 - 60(Sessenta) parcela(s) mensal(is) de R\$ 2.153,00 (Dois Mil, Cento e Cinquenta e Três Reais), vencendo-se a primeira em 10/04/2011, e as seguintes, sucessivamente, seguindo a ordem dos números, em igual dia dos meses subsequentes.

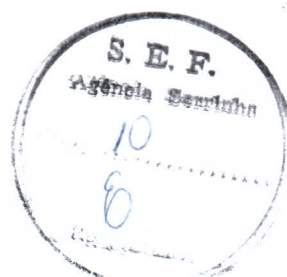
7.2 - O(A) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A/ES) receberá(ão) os carnês correspondente as parcelas para pagamento nos bancos indicados. Caso isso não ocorra até a data do vencimento da parcela, deverá ser comunicado imediatamente, para que seja remetido novo carnê, também para pagamento até a data do seu vencimento, não podendo alegar, para tanto, ignorância para justificar qualquer pagamento em atraso.

7.3 - Qualquer recebimento atrasado será considerado simples liberalidade do(a/s) PROMITENTE(S) VENDEDOR(A/ES), não importando em novação ou alteração das cláusulas deste Instrumento.

7.4 - O(A/S) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A/ES) se obriga(m) a comunicar, por escrito, ao(a) PROMITENTE(S) VENDEDOR(A/ES), quaisquer alterações de endereço, sob pena de eventuais comunicações ou notificações serem feitas por edital.

8 - DA INADIMPLÊNCIA DO CONTRATO

Se qualquer das parcelas não for paga na data de seu vencimento, além da inscrição do nome do PROMITENTE(S) COMPRADOR(A/ES) no Serviço de Proteção ao Crédito - SPC, sobre a mesma incidirá a correção monetária, com base no índice pactuado para atualização do contrato, juros moratórios de 1% (hum por cento) ao mês e multa moratória de 2% (dois por cento). Após 30 (trinta) dias de atraso pelo(a/s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A/ES) e já notificado(a/s), este(a/s) será(ão) acionado(a/s) judicialmente para pagamento da(s) prestação(es) através das Cortes de Conciliação e Arbitragem conveniadas com o Tribunal de Justiça do Estado de Goiás e OAB/GO, estando sujeito ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, nos termos do disposto da Lei 9307 de 23/09/1996, bem como todas as despesas decorrentes de notificações e citações; ou, procedendo o cancelamento na forma prevista



na Lei nº 6766/79 com alterações introduzidas pela Lei nº 9785/99 e Decreto Lei nº 58/37 e Decreto nº 3079/38, conforme cláusulas subsequentes.

8.1 - O atraso no pagamento de três ou mais parcelas, consecutivas ou não, importará na rescisão do presente instrumento. Para este fim, o(a) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A/ES) será(ão) notificado(a/s) extrajudicialmente, através do Cartório de Títulos e Documentos para satisfazer(em) as obrigações vencidas e as que vencerem até a data do pagamento, com os acréscimos previstos no item anterior, que pagas em tempo hábil, farão prevalecer o contrato. A falta de pagamento no prazo constante da notificação, consolidará a rescisão do presente instrumento e no cancelamento do seu registro, considerando-se reintegrado ao(a/s) PROMITENTE(S) VENDEDOR(A/ES) na posse do imóvel, podendo usar e dispor dele livremente, inclusive transferi-lo a terceiros, sem qualquer outro aviso, interpelação ou ação judicial;

8.2 - Em caso de rescisão deste instrumento, o(a/s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A/ES) deverá(ão) devolver imediatamente a posse que precariamente mantém sobre o imóvel, sob pena de caracterizar esbulho possessório, ficando acertado que não serão indenizadas as benfeitorias em desacordo com o presente instrumento ou com a legislação vigente, ainda que necessárias ou úteis;

8.3 - Ocorrendo a rescisão deste instrumento por falta de cumprimento de suas obrigações contratuais, conforme previsto no item acima, o(a/s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A/ES) terá(ão) direito de se ressarcir(em) dos valores eventualmente pagos, dos quais serão deduzidos os seguintes:

a) 7% (sete por cento) do valor atualizado deste contrato, que correspondem às despesas de comercialização;

b) Quando houver pago menos de 30% (trinta por cento) do valor deste contrato, do que exceder a percentagem de 7% (sete por cento) retro mencionada, serão devolvidos 77% (setenta e sete por cento). Sendo este excedente devolvido em número de parcelas iguais as que tenham sido pagas, corrigidas pelo índice pactuado, respeitando a menor periodicidade legal para a sua aplicação, e após a data do término deste contrato ou a primeira revenda do referido imóvel, o que ocorrer primeiro;

c) Quando houver pago mais de 30% (trinta por cento) do valor deste contrato, os percentuais de dedução e forma de pagamento serão os mesmos citados nos itens 'a' e 'b', porém não terão como base de cálculo o valor deste contrato, mas sim o valor à vista de mercado, em que o imóvel esteja no momento da rescisão, valor este que será estabelecido via conciliação entre as partes ou através de avaliação da Câmara de Valores Imobiliários do Estado de Goiás, e caso para isto incida custos, estes correrão por conta do(a/s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A/ES);

8.4 - A posse precária do imóvel objeto deste instrumento é transferida exclusivamente ao(a/s) promitente(s) comprador(a/es) neste ato, podendo ser introduzidas benfeitorias que entenderem convenientes, observadas as disposições legais e contratuais vigentes, especialmente o disposto no item 8 e sub itens, acima. A posse do imóvel objeto deste instrumento não poderá ser transferida a terceiros sem a anuência prévia e expressa do(a/s) PROMITENTE(S) VENDEDOR(A/ES) e, caso ocorra, constituirá em infração contratual.

8.5 - Ocorrendo inadimplência ou qualquer outro motivo que possa dar causa à rescisão deste contrato, e se sobre o imóvel tiverem sido introduzidas



benfeitorias, serão adotados os seguintes procedimentos:

a) Se as mesmas estiverem em desacordo com a lei, o(a/s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A/ES) obriga(m)-se a retirá-las no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias, a contar da data de rescisão contratual. Caso não o faça neste prazo, entender-se-á que o(s) mesmo(s) as tenha(m) abandonado e desistido das mesmas, nada tendo a reclamar a qualquer tempo;

b) serão passíveis de indenização as benfeitorias fixas e irremovíveis, que forem consideradas necessárias e úteis, conforme definição do artigo 96 do Código Civil Brasileiro, desde que isentas de ônus legais e posturas municipais, inclusive averbação junto ao cartório de registro de imóveis, e não dependam de pendência junto aos órgãos da previdência, e estejam com as obras totalmente concluídas e o Habite-se municipal. Para tanto, as mesmas deverão ser avaliadas pelo preço de mercado em seu valor nominal, com dedução pelo uso, a base de 20% (vinte por cento) ao ano, tomando-se por base a data do Habite-se e a data da rescisão contratual. O valor apurado a ser devolvido, se efetivará em número de parcelas iguais as que o(a/s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A/ES) tenha(m) pago pelo imóvel;

9.6 - Se por qualquer circunstância for constatada diferença superior a 1/20 (um vinte avos) nas medidas do terreno, será compensada em dinheiro, na proporção do preço pactuado neste instrumento que, por tal motivo, não será rescindido.

9 - DOS OUTROS COMPROMISSOS E AVENÇAS

O(A/S) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A/ES) se compromete(m) a conservar limpo o lote objeto deste instrumento, manter intactos os marcos divisórios, respeitar o alinhamento das vias públicas demarcadas de acordo com o plano e plantas do loteamento e satisfazer todas as exigências dos poderes públicos no tocante ao lote comprometido, realizando às suas expensas as obras exigidas pelo poder competente e não atribuídas ao loteador no Memorial Descritivo do Loteamento.

9.1 - Enquanto os terrenos circunvizinhos ao que é objeto do presente instrumento pertencerem ao(a/s) PROMITENTE(S) VENDEDOR(A/ES), deste(a/s) não poderá ser exigida a construção de muros, sebes ou cercas divisórias. Se o(a) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A/ES) levantar(em) estes ou outros tapumes, o fará(ço) a seu(s) próprio custo, renunciando expressamente ao direito de haver indenização ou reembolso pelo despendido;

9.2 - Ao(A/s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A/ES) fica assistido o direito de ceder ou transferir os direitos decorrentes do presente contrato, obedecendo o que estabelecer a legislação vigente, desde que tenha a anuência do(a/s) PROMITENTE(S) VENDEDOR(A/ES), uma vez que esteja em dia com todas as obrigações contratuais e satisfaçam os tributos, emolumentos e taxas de expediente cobradas pela a Administradora;

9.3 - Todos os tributos que recaiam ou venham a recair sobre o lote comprometido serão satisfeitos pelo(a/s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A/ES), nas épocas próprias e nas repartições competentes, incluídos nestas obrigações os tributos devidos pelas benfeitorias que forem levantadas no imóvel, ainda que lançadas em nome do(a/s) PROMITENTE(S) VENDEDOR(A/ES), o(s) qual(ais) deverá(ço) ser cientificado(s) dos pagamentos satisfeitos;

9.4 - Se os tributos a que se refere o item anterior não forem satisfeitos no devido tempo, poderá(ço) o(a/s) PROMITENTE(S) VENDEDOR(A/ES) pagá-los exigindo o reembolso do que houver despendido e multa de 10% sobre a quantia



paga, acrescida de juros moratórios de 1% ao mês. A falta de pagamento destas verbas equivale a inadimplência do(a/s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A/ES) que será constituído em mora na forma prevista no item 8 do presente instrumento.

9.5 - O(A/S) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A/ES) deverá(ão) executar, arcando com os custos para isto, fossa séptica com sumidouro, conforme projetos e normas da ABNT, uma vez que o loteamento não é dotado de rede coletora de esgoto.

10 - DA QUITAÇÃO DO CONTRATO

Após a quitação de todas as parcelas estabelecidas neste instrumento, o(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A/ES) deverá(ão) obrigatoriamente, no prazo máximo e improrrogável de 30 (trinta) dias, contados da data de pagamento da última parcela, requerer a o(as) PROMITENTE(S) VENDEDOR(A/ES) a emissão da Autorização para Escritura do imóvel adquirido, conforme mencionado nesta cláusula, sendo que a referida Autorização terá validade de 30 (trinta) dias, a partir da data de sua emissão. Durante este período, ou seja, 30 (trinta) dias, o(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A/ES) deverá(ão) obrigatoriamente lavrar a escritura e o registro do imóvel junto ao cartório competente, sendo que todas as despesas para tanto necessárias, tais como, emolumentos cartorários, tributos, imposto de transmissão, ITU/IPTU e demais despesas incidentes sobre o(s) imóvel(eis) correrão às expensas do(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A/ES);

10.1. Caso a Autorização para Escritura não seja requerida no prazo de 30 (trinta) dias, ou a escritura não seja lavrada no prazo de validade da Autorização mencionada no parágrafo anterior, será cobrado do(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A/ES), a título de taxa de expediente, a importância correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor atualizado da última prestação do imóvel, para emissão e/ou renovação da Autorização de Escritura.

10.2 - Este instrumento foi elaborado nos termos da Carta Proposta encaminhada ao(a/s) PROMITENTE(S) VENDEDOR(A/ES) pelo(a/s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A/ES), a qual fica fazendo parte dele integrante, e obriga as partes contratantes, seus herdeiros e/ou sucessores, os quais se comprometem a fazer sempre firme e valiosa a operação.

10.3 - Fica eleita, para conhecer o presente instrumento, a 2ª. Corte de Conciliação e Arbitragem de Goiânia, sediada na Av. D, nº 354, Setor Oeste, Goiânia-GO, CEP: 74160-140, Telefone: 62-3239-0800.

Ciente

E por assim estarem contratados, assinam a presente instrumento, juntamente com as testemunhas abaixo:

GOIÂNIA, 09 janeiro 2017.

PROMITENTE VENDEDOR(A)

PROMITENTE COMPRADOR(A)

TESTEMUNHAS:

1)

Rodolfo Antonio Ferreira das
Cpf : 922.566.578-87

2)

Terezinha Maria da
Cpf : 448.909.151-68

Revisão 02



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE GOIÁS - COMARCA DA CAPITAL
Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia

Protocolo: 452.434 - Livro 1R - Folt 3: 94F

Atos Praticados

R3 - 92.728 - Promessa de Compra e Venda

Em 02/03/2011 - O Suboficial

Emolumento/TX.Fisc. - R\$ 668,60

REG. DE INV. DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO

Maria Schlag Durães
Sub-Oficial



TABELIONATO DE NOTAS DE GOIÂNIA - GO
TABELIONATO TEIXEIRA NETO

Reconheço por SEMELHANÇA a assinatura de
307121 - TEREZINHA MARIA DA SILVA
análoga a de meu arquivo Dou Fé
Goiânia/GO - 1/3/2011 Controle - 102732307121132011U = 32
Em Testemunho
Marita Teixeira Rodrigues da Cunha da verdade

Rua 3 esq. c/ Rua 14 - Setor Oeste - Fones (62) 3526-3777 / 3526-3755



TABELIONATO DE NOTAS DE GOIÂNIA - GO
TABELIONATO TEIXEIRA NETO

Reconheço por SEMELHANÇA a assinatura de
233038 - RODOLFO ANTONIO FERREIRA DIAS
análoga a de meu arquivo Dou Fé
Goiânia/GO - 2/3/2011 Controle - 110127233038232011U = 10
Em Testemunho
Cynthia da Costa Teixeira Pereira da verdade

Rua 3 esq. c/ Rua 14 - Setor Oeste - Fones (62) 3526-3777 / 3526-3755



TABELIONATO DE NOTAS DE GOIÂNIA - GO
TABELIONATO TEIXEIRA NETO

Reconheço VERDADEIRA a assinatura de
369725 - EURY KLEIN DE SOUZA MARTINS
Passou por mim devidamente identificada a
Havendo sido aposta em minha presença Dou Fé
Goiânia/GO - 2/3/2011 Controle - 110105369725232011U = 10
Em Testemunho
Cynthia da Costa Teixeira Pereira da verdade

Rua 3 esq. c/ Rua 14 - Setor Oeste - Fones (62) 3526-3777 / 3526-3755



CARTÓRIO
FRANCISCO TAVEIRA
4º REGISTRO CIVIL E TABELIONATO DE NOTAS

Av. Tocantins, 283, Centro
CEP 74015-010, Goiânia - GO
Telefax: 62 - 3212 1030

Reconheço por SEMELHANÇA a assinatura indicada de
RICARDO ALVES VIEIRA representante da VILLAGE
POR DO SOL COMUNICAÇÃO LIMITADA por ser
análoga a constante de nosso arquivo. 10062*
FOI 03867-1416268164 Dou Fé Goiânia - 01 de março de
2011 - 11:29:21h Emolumentos: R\$20,00
Em Testemunho
Adriane da Silva da Silva da verdade

