



19 MAR. 2007



AV. PARANAIBA, Nº 687 - CAMPINAS  
GOIÂNIA - GO

( ) Del. Flaminio Franco de Castro ( ) Renata Franco de Castro - Escrivão  
( ) Luciano Franco de Castro - Subs. ( ) Maria Franco de Castro - Escrivão  
( ) Nancy Carneiro Vaz - Escrivão ( ) Rita de Cassia Franco de Castro - Escrivão  
( ) Danilo Carneiro Vaz - Escrivão ( ) Cris... ..



## GUARDIÃ IMÓVEIS

GUARDIÃ ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA.

Av. Paranaíba, esq. c/ 68, nr. 764 - Centro, Goiânia/Go., fone (062) 212-8066 - CJ. 6.695

CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NR. 2116 /2212

### QUADRO RESUMO

#### 1 - DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Lote; 16 Quadra: 21 Frente: 10.00 Fundo: 10.00 L.dir: 25.00 L.esq: 25.00 Chanfro:  
A.total: 250.00 Rua/Av.: RUA S B 11 Etapa: 3 Confrontantes: Fundo: L/ 29 ; LD: L/  
17 ; LE: L/ 15 ; Frente: RUA S B 11 do loteamento " **Residencial SOLAR  
BOUGAINVILLE**".

#### 2 - DA QUALIFICAÇÃO DOS PROMITENTES-VENDEDORES:

**BOUGAINVILLE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, CGC 03.482.623/0001-36, sito na Rua Francisco Costa C. D. Tita, n.º 617 - St. Aeroporto, nesta Capital, via de seus sócios, **GILDA SOARES FARIA**, brasileira, divorciada, portadora do CPF 247.359.811-87, **DENISE SOARES DE FARIA ELIAS e JOÃO RIBEIRO DE ELIAS**, brasileiros casados entre si, ela portadora do CPF 304.939.941-49 e ele 213.046.531-53, **MIRIAM SOARES DE FARIA**, brasileira, solteira, portadora do CPF 350.402.701-00, e **RAQUEL SOARES DE FARIA**, brasileira, solteira, portadora do CPF 401.410.631-49, todos residentes e domiciliados nesta Capital, doravante chamados simplesmente de **PROMITENTES-VENDEDORES**.

Neste ato representados pela bastante procuradora **GUARDIÃ - ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA.**, "**GUARDIÃ IMÓVEIS**", pessoa jurídica de direito privado, inscrita com o CGC 37.301.306/0001-98, CJ-6659, estabelecida na Av. Paranaíba, esq. c/ a 68, nr. 764 - Centro, fone (062) 212-8066, na condição de intermediária e administradora da presente compra e venda.

#### 3 - DA QUALIFICAÇÃO DO(A/S) PROMITENTE(S)-COMPRADOR(A/ES/AS):

Nome: HELENA PINHEIRO DE LIMA  
Nacionalidade: BRASILEIRA Est.civil: SOLTEIRA Profissão: AUTONOMA  
CPF/CGC: 360.041.461-53 C.ident.: 1540372 Dt. exp.: / / Dta Nasc.: 20/01/1959  
End. residencial: RUA CAMPOS BELOS QD.98 LT.02 AP 206-VL SAO TOMAS-AP  
DE GOIANIA-GO CEP: Fone: 3280 6432 End. comercial: CEP: Fone: Cônjuge:  
CPF: C.Ident. Dt. Exp: / /

#### 4 - DO VALOR, DA FORMA E DIA DE PAGAMENTO:

Valor total do lote: R\$ 23818.16 (VINTE E TRES MIL E OITOCENTOS E DEZOITO REAIS E DEZESSEIS CENTAVOS), entrada e mais 72 (SETENTA E DOIS) prestações, sendo R\$ 2000.00 (DOIS MIL E REAIS) como sinal (entrada) e prestações mensais de R\$ 303.03 (TREZENTOS E TRES REAIS E TRES CENTAVO), com vencimento para todo dia 11 (ONZE) a começar em 11/10/2006 e termina em 11/09/2012.

**DAS PARTES**

Os signatários ao final assinados, qualificados como **PROMITENTES-VEENDEDORES** e **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(A/ES/AS)** nos campos 2 e 3 do Quadro Resumo que este capeia, têm entre si, certo e ajustado na melhor forma de direito, o presente **CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA** do imóvel descrito no campo 1 do mesmo Quadro Resumo, mediante as cláusulas e condições, mutuamente aceitas e outorgadas, a saber:

**DO OBJETO DA COMPRA E VENDA E DA POSSE**

**CLÁUSULA PRIMEIRA** - Os **PROMITENTES-VEENDEDORES**, declaram ser legítimos proprietários do loteamento denominado "**Residencial SOLAR BOUGAINVILLE**", onde está localizado o lote descrito no campo 1 do Quadro Resumo, loteamento este devidamente aprovado pelo Decreto nr. 581, de 17 de março de 1.999, do Exmo. Sr. Prefeito Municipal de Goiânia, inscrito no Cartório de Registro de Imóveis da 1a. Circunscrição desta Capital, sob o nr. 36.968.

**CLÁUSULA SEGUNDA** - O(a/os/as) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(A/ES/AS)** só terá(ão) a posse do imóvel em questão, mesmo que precária, após **06 (seis) meses da data da referida compra e venda e estando em dia com o pagamento das parcelas respectivas**, possuindo-o(s) assim, em nome do **PROMITENTE-VEENDEDOR**, e somente neste caso, podendo nele(s) realizar benfeitorias úteis e necessárias, respeitadas, para tanto, as leis municipais, estaduais e federais. No caso de rescisão do presente Contrato pelo(a/s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(A/ES/AS)** gerada por desrespeito a qualquer das cláusulas e condições aqui estipuladas, não lhe(s) serão indenizadas as benfeitorias que possam ser consideradas como voluptuárias, bem como as úteis e/ou as necessárias mas edificadas em desacordo com as posturas públicas, na forma do que estabelece o parágrafo único, do art. 34, da Lei 6.766/79.

**PARÁGRAFO ÚNICO** - O (a/s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(A/ES/AS)** obriga(m)-se ainda a não tomar(em) posse do(s) imóvel(is) supra citado(s) sem antes providenciar(em) sua(s) demarcação(ões) através de um topógrafo credenciado, responsabilizando-se pela posse indevida desse(s) ou de outro lote, respondendo por perdas e danos ou qualquer outro prejuízo causado aos **PROMITENTES-VEENDEDORES** ou a terceiros.

**DO VALOR E DA FORMA DE PAGAMENTO**

**CLÁUSULA TERCEIRA** - Via do presente instrumento e melhor forma em direito existente, obriga-se o **PROMITENTE-VEENDEDOR** em vender, ao(à/s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(A/ES/AS)**, pelo preço certo e ajustado constante do campo 4 do Quadro Resumo, que sofreu acréscimo de 01% (um por cento) ao mês em razão de financiamento de saldo devedor, o(s) supra mencionado(s) lote(s), comprometendo-se em outorgar-lhe(s), em época própria e após a liquidação de todas as prestações e encargos neste avençados, num prazo não superior a 90 (noventa) dias após esta liquidação, salvo por motivo de força maior ou impedimento legal, a(s) respectiva(s) escritura(s) definitiva(s), desde que cumpridas todas as obrigações aqui assumidas, ficando a cargo do(a/s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(A/ES/AS)** as despesas com a(s) mencionada(s) escritura(s), bem como pelos impostos pertinentes à transação.

**CLÁUSULA QUARTA** - A quantidade e valor das prestações mensais, bem como o dia de pagamento das mesmas estão estipuladas no campo 4 do Quadro Resumo e vencem a cada 30 (trinta) dias a contar da data de início e período constante do mesmo campo 4, impreterivelmente, valor este que será corrigido monetariamente pela variação do IGP-M, medido pela Fundação Getúlio Vargas, ou em sua falta, pelo INCC e em segundo lugar o CUB/SINDUSCON, para o alinhamento e equilíbrio das parcelas e valores ainda devidos, ficando o(a/s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR (A/ES/AS)** obrigado(s) a pagá-las ao **PROMITENTE-VEENDEDOR** no domicílio de sua procuradora/administradora determinado no campo 2 do Quadro Resumo, ou em estabelecimento bancário indicado por eles, acrescidas das taxas bancárias de cobrança, que serão sempre devidas pelo(a/s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR (A/ES/AS)**. Qualquer outra forma de satisfação do débito, se aceita pelo **PROMITENTE-VEENDEDOR** ou pela **ADMINISTRADORA**, será havida como mera tolerância e não induzirá inovação ou transação da dívida, ou ainda, mudança na modalidade de pagamento.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** - Caso o(a/s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(A/ES/AS)** não efetue(m) o pagamento de qualquer das prestações na data dos seus respectivos vencimentos, incorrerão em multa de 02% (dois por cento) sobre o valor da parcela, além de correção monetária "pro-rata-die" com base no IGP-M, mora de 01% (um por cento) ao mês e juros compensatórios de 1% (um por cento) ao mês, sobre o valor também em atraso exigível na forma da lei. Ficando claro que os juros, a mora, a multa e os honorários advocatícios, se houverem, serão calculados sobre o valor corrigido.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** - Para efeito de liquidação das prestações, se o dia pactuado no campo 4 do Quadro Resumo for final de semana (sábado ou domingo) ou feriado, o vencimento prorrogar-se-a para o primeiro dia útil subsequente.

**PARÁGRAFO TERCEIRO** - Nos casos de pagamento em cheque, a quitação das prestações, encargos ou quaisquer outros oriundos deste Contrato, só se operará de pleno direito após a compensação e o crédito respectivo na conta da administradora.

**AUTENTICAÇÃO**  
7º TABELIONATO DE NOTAS  
CERTIFICADO, e dou fé que a presente fotocópia é  
reprodução fiel do original.  
19 MAR. 2007  
AL PARANHÁ Nº 667 - CM  
Goiânia - GO

**AUTENTICAÇÃO**  
**7º TABELIONATO DE NOTAS**  
**CERTIFICADO**, e dou fé que a presente fotocópia é reprodução fiel do original.



19 MAR. 2008

( ) Bel Plamínio Franco de Castro ( ) Renata Franco de Castro  
( ) Luciana Franco de Castro - Dubis ( ) Nilso Franco de Castro  
( ) Nancy Carneiro Vaz - Escrivente ( ) Rita Marcia Licio de Sá Castro  
( ) Danilo Carneiro Vaz - Escrivente ( ) Rosângela de Sá Castro



3

**CLÁUSULA QUINTA** - O atraso no pagamento por mais de 90 (noventa) dias de uma ou mais prestações, importará na rescisão automática do presente Contrato.

#### DOS TRIBUTOS

**CLÁUSULA SEXTA** - A partir da assinatura deste Contrato, correm por conta do(a/s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(A/ES/AS)** todos os tributos relativos à(s) unidade(s) adquirida(s), sem exceção, tais como, IPTU, IPTU, taxas de energia e água, se e quando existirem, etc. Caso estes tributos sejam pagos pelos **PROMITENTES-VENDEDORES**, fica(m) o(a/s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(A/ES/AS)** obrigados a reembolsá-los tão logo solicitado, sob pena de rescisão deste contrato, conforme cláusula nona

**CLÁUSULA SÉTIMA** - Desde a assinatura deste Contrato, fica(m) o(a/s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(A/ES/AS)** obrigado(a/s) à averbação deste Instrumento no registro imobiliário competente, bem como ao pagamento dos impostos, taxas, emolumentos, despesas com redemarcação, e outros quaisquer encargos que venham recair sobre o(s) lote(s) objeto deste. Caso os referidos encargos sejam pagos pelos **PROMITENTES-VENDEDORES**, fica(m) o(a/s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(A/ES/AS)** obrigado(a/s) a ressarcir-los assim que solicitado(s), sob pena de incorrer(em) nas penalidades previstas nas cláusulas nona, parágrafo segundo, deste instrumento.

#### DO REAJUSTE DAS PRESTAÇÕES

**CLÁUSULA OITAVA** - As prestações serão reajustadas trimestralmente com base na variação do IGP-M, medido pela Fundação Getúlio Vargas, incidindo sobre a totalidade das parcelas ainda devidas, ficando certo e ajustado ainda que caso ocorra a extinção ou proibição de uso do IGP-M, as partes elegem o INCC e em segundo lugar o CUB/SINDUSCON, para alinhamento e equilíbrio das parcelas e valores ainda devidos, entendendo-se ainda que, caso o **PROMITENTE-VENDEDOR** não se utilizar do reajuste das parcelas na periodicidade aqui mencionada, será havida como mera tolerância ou liberalidade e não induzirá novação ou transação da dívida, ou ainda, mudança na modalidade ou periodicidade do reajuste.

#### DA RESCISÃO E PENALIDADES

**CLÁUSULA NONA** - Considerar-se-á rescindido de pleno direito o presente Contrato: a)- no caso de infração por parte do(a/s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(A/ES/AS)** de qualquer cláusula e obrigação aqui estipuladas; b) - no caso de inadimplência por mais de 90 (noventa) dias de uma ou mais prestações, ou encargos, independentemente se forem seguidas ou alternadas.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** - Para estes fins o(a/s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(A/ES/AS)** será(ão) notificado(a/os/as), via cartório, ou correspondência com aviso de recebimento (AR), ou ainda, em último caso, via edital, informando que se procedeu o referido cancelamento e o **PROMITENTE-VENDEDOR** será reintegrado na posse do respectivo imóvel.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** - Fica estipulada a pena convencional de 02% (dois por cento) sobre o valor total deste Contrato, independentemente da quantidade de prestações que porventura tenham sido quitadas, para qualquer das partes que faltar com o cumprimento de qualquer das obrigações que lhes competem e que aqui foram estipuladas, valendo este como título executivo extrajudicial, conforme determina o art. 585, II, do CPC.

**PARÁGRAFO TERCEIRO** - Ocorrendo a rescisão de que trata esta cláusula, a restituição de qualquer importância ao(à/s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(A/ES/AS)**, obedecerá as regras estabelecidas pelo **COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA ÀS EXIGÊNCIAS LEGAIS**, firmado entre **MINISTÉRIO PÚBLICO DE GOIÁS, PROCON-GOIÁS, PROCON-GOIÂNIA e SECOVI-GO SINDICATO DA HABITAÇÃO**, em maio de 1.999, ou ainda, na sua extinção ou proibição, na forma estabelecida pela Lei 6.766/79.

#### DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**CLÁUSULA DÉCIMA** - O presente Contrato obriga, em todos os seus termos, não só as partes Contratantes, como também seus herdeiros e sucessores.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA** - O (a/s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(A/ES/AS)** obriga(m)-se desde já, em não construir(em) no(s) terreno(s) ora compromissado(s), qualquer edificação em adobes, tábuas, madeiras, folhas de zinco, papelão e outros materiais congêneres, sendo-lhe(s) permitido, tão somente, a execução de construção em alvenarias (tijolos e telhas), dentro dos padrões e condições mínimas exigidas pela Prefeitura Municipal da circunscrição do imóvel e da legislação pertinente em vigor.



e a satisfazer(em) todas as exigências dos Poderes Públicos, no tocante ao(s) lote(s) compromissado(s), realizando, às próprias custas, as obras exigidas pelos órgãos competentes.

**PARÁGRAFO SEGUNDO - O(a/s) PROMITENTE(S)-COMPRADOR(A/ES/AS)** obriga(m)-se a construir(em) fossas sépticas e sumidouros nas especificações do projeto exigido pelo Solo Urbano, referente a este(s) lote(s) compromissado(s).

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA** - Fica acertado entre as partes que caso venha ser constatado uma diferença nas medidas do(s) terreno(s) superior a 5% (cinco por cento), essa diferença será compensada no valor do preço ajustado neste Contrato, que por este motivo não se rescindir.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA** - A cessão ou transferência dos direitos oriundos do presente Contrato só será permitida mediante anuência expressa, orientação e acompanhamento da Administradora e só farão direito perante os **PROMITENTES-VEENDEDORES**, mediante apresentação de certidão do registro imobiliário competente e liquidação de todas as prestações vencidas, na forma do que estatui o parágrafo 1, do art. 31, da Lei 6.766/79. Por esta intermediação à Administradora caberá o direito de cobrar a taxa de 3% (três por cento) do valor da cessão ou transferência, à título de remuneração por serviços prestados.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA** - O(a/s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(A/ES/AS)** deverá(ão) comunicar imediatamente, por escrito, à Administradora, qualquer mudança de endereço ou a constituição de procurador com o respectivo endereço, sob pena de prevalecer o(s) constante(s) neste Contrato, para todos os fins e efeitos legais e, de lhe(s) ser(em) vedado invocar(em) erro ou falta de endereço como escusa justificadora de não cumprimento nas datas próprias, das obrigações neste assumidas.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA** - Na hipótese de desapropriação por necessidade, direta ou indireta, mesmo sob forma de servidão pública ou ocupação temporária, os **PROMITENTES-VEENDEDORES** ficam expressamente exonerados de qualquer responsabilidade, ressalvando ao(a/s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(A/ES/AS)** o direito de haver(em) reparo ou indenização do poder desapropriante.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA** - Caso figurem no presente Contrato mais de um(a) **PROMITENTE-COMPRADOR(A)**, os(as) mesmos(as) serão solidários(as) entre si, em conjunto ou separadamente, para todos os fins, em especial para receber notificações, citação inicial, intimação e ainda, para confessar, assistir, transigir, dar e receber quitação, celebrar acordos, tudo relacionado com o objetivo deste Contrato e seus acessórios, não lhes assistindo os benefícios de que trata o art. 1.491, do Código Civil.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA** - Todas as questões eventualmente oriundas deste contrato, serão resolvidas de forma definitiva via conciliatória ou arbitral na 2ª CORTE DE CONCILIAÇÃO E ARBITRAGEM DE GOIÂNIA, com sede nesta Capital, na Rua 104, nr. 415 - Setor Sul, consoante os preceitos ditados pela Lei nr. 9.307 de 23 de setembro de 1.996, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, correndo por conta do devedor, além do principal e encargos, multas, sejam elas convencional e/ou moratória, correção monetária e juros, todas as despesas judiciais, extrajudiciais, honorários advocatícios, estes à base de 20% (vinte por cento) do valor total. Este percentual será reduzido para 10% (dez por cento) se a responsabilidade for liquidada amigavelmente, independentemente de qualquer procedimento judicial, não podendo o(a/s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(A/ES/AS)** se opor(em) ao pagamento de tal percentagem sob pretexto algum, desde que esteja(m) em atraso no pagamento de prestação e/ou encargo devidos.

Depois de lido, inclusive as partes completadas à máquina (se for o caso), e por estarem assim justos e contratados, assinam o presente em quantas vias forem necessárias, na presença de duas testemunhas e que este também subscrevem, para maior validade jurídica.

Goiânia/ Go., 3 de Julho de 2006.

PROMITENTES-VEENDEDORES

\* Helena Pinheiro de Lima  
PROMITENTE(S)-COMPRADOR(A/ES/AS)

TESTEMUNHAS:

1)

2)

7º TABELIONATO DE NOTAS  
Reconheço por semelhança, a firma de Guardio  
Francisco de Castro  
por análoga ao exemplar constante em meu arquivo. Dou fé.  
Goiânia - GO 19 MAR. 2007  
Em test. Francisco de Castro - Escrevente  
Selo de Autenticidade  
Corregedoria Geral da Justiça  
0896A087388

7º TABELIONATO DE NOTAS  
Reconheço verdadeira a firma de Helena Pinheiro de Lima  
fuita perante mim pelo próprio, do que dou fé.  
Goiânia - GO 19 MAR. 2007  
Em test. Francisco de Castro - Escrevente  
Selo de Autenticidade  
Corregedoria Geral da Justiça  
0896A087388

7º TABELIONATO DE NOTAS  
CERTIFICADO, e dou fé que a presente fotocópia é reprodução fiel do original.  
AV. PARANA, N.º 100 - Goiânia  
19 MAR. 2007