

CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

I - DAS PARTES COMPROMISSADAS EM COMPRA E VENDA

1.1 Como outorgante **PROMITENTE VENDEDORA: NB URBANISMO LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ (MF) sob o nº 07.924.480/0001-26, com sede na **Avenida T-4, quadra 169-A, lotes 1247/18, nº 1.478, Ed. Absolut, conjunto 63-A**, Setor Bueno, Município de Goiânia, Estado de Goiás, neste ato representada pelo Sócio **loay Blanche**, Brasileiro, Arquiteto, Casado, Portador da Carteira de Identidade nº. 1.412.560 SSP/GO e do CPF/MF 375.176.781-91, Domiciliado e Residente em Goiânia Goiás

1.2 Como outorgado(s, a, as) **PROMISSÁRIO(S, A, AS) COMPRADOR(ES, A, AS):**

Nome: **Sheila Cristina Souza Santos** Estado Civil: Casada Profissão: Vendedora Nacionalidade: Brasileira Carteira de Identidade: 3684123 Órgão Expedidor: SESP-GO CPF/MF: 881.166.031-91 Endereço Residencial: RUA POTENGI Qd 22 Lt 12 Casa 1 JARDIM MIRABEL GOIÂNIA - GO CEP: 74.485-555.

Cônjuge: **Eliezer Caetano de Brito** Profissão: Vendedor Nacionalidade: Brasileiro Carteira de Identidade: 3954052 Órgão Expedidor: DGPC-GO CPF/MF: 824.718.351-04 Regime de Casamento: Comunhão Parcial de Bens.

II - DO OBJETO CONTRATUAL COMPROMISSADO EM COMPRA E VENDA

2.1 - A **PROMITENTE VENDEDORA**, por este instrumento particular de contrato de compromisso de compra e venda, declara-se senhora legítima proprietária do bem imóvel descrito e/ou caracterizado como sendo o lote de Terra urbano Número **34** da Quadra **26** situado na Rua N-02 do Loteamento **Setor das Nações Extensão** no Município de Goiânia deste Estado oriundo do Loteamento de imóvel de sua propriedade proveniente de projeto aprovado perante a Secretaria de Planejamento desse mesmo Município, por Decreto Municipal nº 3752/01 devidamente registrado / averbado junto ao Registro Imobiliário do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia GO. Sob Matrícula nº 149.071. Declarando, ainda, a parte Compromissada Alienante, que o Loteamento de que é parte o lote de terras urbanas supra individualizado, se acha livre e desembaraçado de quaisquer ônus, reais ou pessoais, pelo que a parte compromissada ora aludida responde pela evicção, nos termos da lei.

Parágrafo Único - O lote de Terra urbano, aqui comprometido em compra e venda, possui as seguintes características: localiza-se na Rua N-02 medindo 300,00 metros quadrados de área, com a frente para a Rua N-02 com 12,00 metros, confrontado-se/limitando-se à direita com o Lote 35 com 25,00 metros e à esquerda com o Lote 33 com 25,00 metros e fundo com o Lote 09 com 12,00 metros. Tudo consoante com a planta e projetos aprovados pela Prefeitura Municipal de Goiânia-GO, sob a denominação de Setor das Nações Extensão, cujo Registro se encontra no Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia-GO.

III - DO COMPROMISSO

3.1 - A **PROMITENTE VENDEDORA** é senhora e legítima possuidora a justo título do imóvel descrito no item II, onde implantou um loteamento em conformidade com o Memorial Descritivo arquivado no Cartório mencionado no item II, que fica fazendo parte integrante deste instrumento. Neste loteamento, as obras de infra-estrutura serão regidas em consonância para com a Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979, e, ainda, para com a legislação vigente.

3.2 - Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, a **PROMITENTE VENDEDORA** compromete vender ao(s, à, às) **PROMISSÁRIO(S, A, AS) COMPRADOR(ES, A, AS)**, que, por sua vez, compromete(m) adquirir, como de fato comprometido tem(êm), o lote de terreno descrito e caracterizado no item II supra, na forma e modo das cláusulas e condições que se seguem, celebradas à natureza de ato jurídico perfeito e acabado.

IV - PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

4.1 - O preço total dos imóveis objetos deste contrato é de **R\$ 70.467,33** (SETENTA MIL, QUATROCENTOS E SESENTA E SETE REAIS E TRINTA E TRÊS CENTAVOS) e será pago da seguinte forma:

Nº Parc.	Tipo	Valor	Dt. Parcela	Tipo Venc.	Valor Extenso
1	A - Entrada	586,96	02/08/2011	mensal (is)	QUINHENTOS E OITENTA E SEIS REAIS E NOVENTA E SEIS CENTAVOS
119	B - Parcelas	587,23	02/09/2011	mensal (is)	QUINHENTOS E OITENTA E SETE REAIS E VINTE E TRÊS CENTAVOS

Sheila

8º Tabelionato de Notas

ABRIL 2011

8º Tabelionato de Notas

8º Tabelionato de Notas

8º Tabelionato de Notas

8º Tabelionato de Notas

8º Tabelionato de Notas

8º Tabelionato de Notas

8º Tabelionato de Notas

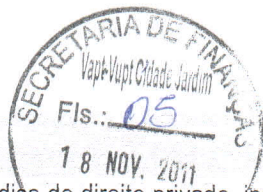
8º Tabelionato de Notas

8º Tabelionato de Notas

8º Tabelionato de Notas

8º Tabelionato de Notas

8º Tabelionato de Notas



4.2 - O pagamento de quaisquer das prestações acima estabelecidas, uma vez feitas em cheque, só se dará sua quitação após a efetiva compensação do mesmo, nos termos em que previsto nos arts. 34 e 40, ambos da Lei nº 7.357/85. Não havendo provisão de fundo do respectivo cheque, quando de sua compensação, a parcela ou dívida correspondente não se terá por solvida, implicando em conseqüente mora contratual, nos termos em que previsto no art. 955 e seguintes do Código Civil Brasileiro, a ensejar a aplicação das cominações previstas neste instrumento de compromisso de compra e venda, ressalvadas as sanções penais correspondentes.

4.3- O não recebimento da ficha de compensação (boleto bancário), se for o caso, não constitui escusa justificadora do não pagamento nas datas de seus vencimentos das prestações assumidas.

4.4 - No caso de antecipações de pagamentos, estes poderão ocorrer desde que o(s, a, as) **PROMISSÁRIO(S, A, AS) COMPRADOR(ES, A, AS)** esteja(m) absolutamente em dia com o pagamento das prestações devidas até então.

4.4.1 - A liquidação antecipada ocorrerá, sempre, em ordem cronológica inversa à dos respectivos vencimentos, devendo no montante a ser pago ocorrer a aplicação do índice atrás aludido "pro rata die".

4.4.2. - A **PROMITENTE VENDEDORA** reserva-se o direito de não aceitar estas antecipações conforme a sua conveniência mantendo-se as condições pactuadas neste contrato.

4.5 - Fica expressamente convencionado entre as partes ora contratantes que a **PROMITENTE VENDEDORA** poderá ceder, em parte ou totalmente, os títulos de crédito representativos de parte do preço ajustado para a presente promessa de compra e venda a qualquer tempo e independentemente de prévia anuência dos **PROMISSÁRIOS COMPRADORES** pará com tanto.

V - DOS REAJUSTES E DIFERENÇAS DE VALORES PARA CONTRATOS COM MAIS DE 12 (DOZE) PARCELAS.

5.1 - As prestações constantes no item "b" do item 4.1 serão reajustadas pelo IGP-M (Índice Geral de Preços - Mercado), medido e publicado mensalmente pela FGV (Fundação Getúlio Vargas), de acordo com a variação ocorrida entre o índice do mês anterior ao da assinatura deste contrato e o do mês anterior ao vencimento de cada parcela, respeitando-se a **periodicidade mínima legal**, que hoje é de 12 (doze) meses.

5.2 - Fica expressamente ajustado entre as partes contratantes que, a qualquer instante, e mesmo antes do prazo previsto neste contrato, vindo a ser permitida legalmente, a aplicação do reajuste ora estabelecido passará a incidir mensalmente sobre as parcelas do preço ajustado para a presente promessa de compra e venda.

5.3 - Sempre que houver reajustes, o saldo devedor e as parcelas em aberto serão, automaticamente, reajustados pelo coeficiente de variação do índice eleito ou seu substituto, desde a data do presente contrato, ou desde o último reajuste aplicado.

5.4 - As partes compromissadas por este ato contratual reconhecem, expressamente, que a manutenção dos reajustes ora contratados é condição indispensável e essencial do negócio aqui pactuado, pelo que referidos reajustes se consideram em função e objetivando resguardar o equilíbrio econômico e financeiro da presente avença imobiliária.

5.5 - Ocorrendo a extinção, congelamento, não publicação, proibição legal de utilização ou modificação dos critérios de cálculo para apuração do IGP-M, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, para a atualização monetária do preço/saldo do presente contrato, as partes ajustam desde já que a partir do mês da ocorrência, utilizar-se-á então para atualização monetária da presente avença o IGP-DI (Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna) apurado mensalmente também pela Fundação Getúlio Vargas, ou outro índice que o substitua, bastando para aplicação do referido índice um simples comunicado da **PROMITENTE VENDEDORA** ao(s) **PROMISSÁRIO(S, A, AS) COMPRADOR(ES, A, AS)**.

5.6 - Em ocorrendo a necessidade de substituição de índice conforme previsto neste Capítulo, os critérios de adoção dos mesmos serão absolutamente idênticos aos adotados para o **ÍNDICE PRINCIPAL**, conforme delineados nesse instrumento.

VI - DO ATRASO NO PAGAMENTO E SUAS PENALIDADES

6.1. - O recebimento de prestações em atraso não constitui alteração ou novação contratual, mas sim mero ato de tolerância da **PROMITENTE VENDEDORA**, ficando ajustado ainda que, em isto sucedendo, o(s, a, as) **PROMISSÁRIO(S, A, AS) COMPRADOR(ES, A, AS)**, pagará(ão) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês sobre as importâncias em atraso, e mais uma multa de 2% (dois por cento) sobre o valores devidos, exigíveis na forma da lei; tudo, sem prejuízo da aplicação de correção monetária "pro-rata die", desde o vencimento da(s) obrigação(ões) inadimplidas até o(s) efetivo(s) pagamento(s), ficando claro que os juros e multa serão calculados sobre o valor total corrigido.

6.1.1 - Se, para viabilizar o efetivo recebimento dos valores porventura inadimplidos pelo(s) **PROMISSÁRIO(S, A, AS)**

Sheila



COMPRADOR(ES, A, AS), a PROMITENTE VENDEDORA vier a constituir advogados, aquele(s, a, as) obriga(m)-se ao pagamento de honorários estabelecidos em 10% (dez por cento), na fase administrativa, e 20% (vinte por cento), em fase judicial, do valor total devido por aquele(s, a, as) à **PROMITENTE VENDEDORA**.

6.2 - Caso o(s, a, as) PROMISSÁRIO(S, A, AS) COMPRADOR(ES, A, AS) não satisfaça(m) o débito em atraso nas condições previstas no **item 6.1**, no prazo da lei, ou seja, 30 (trinta) dias após notificado judicialmente, ou por intermédio do oficial do Registro de Imóvel, ou, ainda, pelo Cartório de Títulos e Documentos, a **PROMITENTE VENDEDORA** poderá considerar, de pleno direito, rescindido o presente instrumento de contrato, oportunidade em que poderá, através das medidas judiciais ou extrajudiciais cabíveis, promover a reintegração da posse do imóvel.

6.2.2 - Atendendo o(s, a, as) **PROMISSÁRIO(S, A, AS) COMPRADOR(ES, A, AS)**, a intimação feita e efetuado o pagamento, dentro do prazo, convalida o contrato.

VII – DOS IMPOSTOS, TAXAS, CONTRIBUIÇÕES E OUTRAS DESPESAS.

7.1 – Desde a assinatura deste contrato fica(m) obrigado(s) o(s, a, as) **PROMISSÁRIO(S, A, AS) COMPRADOR(ES, A, AS)** ao pagamento dos impostos, taxas, contribuições, despesas de demarcação e quaisquer tributos ou despesas que venham a recair sobre o lote de terreno objeto deste instrumento e benfeitorias porventura existentes, observadas as demais cláusulas e condições ora estabelecidas.

7.1.1 – O fato de os encargos mencionados no item 7.1 estarem lançados em nome da **PROMITENTE VENDEDORA** ou de terceiros não isenta o(s, a, as) **PROMISSÁRIO(S, A, AS) COMPRADOR(ES, A, AS)** do cumprimento da obrigação de pagá-los.

VIII – RESCISÃO

8.1 - Deixando o(s, a, as) **PROMISSÁRIO(S, A, AS) COMPRADOR(ES, A, AS)** de cumprir qualquer das cláusulas ou condições constantes do presente, salvo se a **PROMITENTE VENDEDORA** optar pela imediata cobrança do débito, estará o contrato sujeito à rescisão judicial ou extrajudicial, na forma e critérios prescritos em lei e adotados pela **VENDEDORA**.

8.2 – O atraso no pagamento de qualquer parcela do preço, por período igual ou superior a 03 (três) meses, dará direito à **VENDEDORA** de promover a **RESCISÃO** imediata desse instrumento de contrato, independentemente de prévia notificação judicial ou extrajudicial, constituindo-se a presente em cláusula resolutiva expressa, nos termos dos artigos 474 e 475 do Código Civil.

8.3 - Verificada a rescisão a que esta cláusula se refere, ficará(ão) o(s, a, as) **PROMISSÁRIO(S, A, AS) COMPRADOR(ES, A, AS)** obrigado(a,s) à devolução imediata da posse do(s) imóvel(is) objeto(s) do presente, caso esta lhe(s) tenha sido transferida.

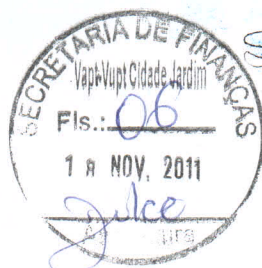
8.4 - O atraso na devolução a que se refere o parágrafo anterior configurará **esbulho possessório** e sujeitará(ão) o(s, a, as) **PROMISSÁRIO(S, A, AS) COMPRADOR(ES, A, AS)** AO PAGAMENTO DA MULTA DE 1% (UM POR CENTO) POR MÊS DE ATRASO, SOBRE O VALOR DESTES CONTRATO, ATUALIZADO, A TÍTULO DE TAXA DE OCUPAÇÃO, A CONTAR DA DATA DO TÉRMINO DO PRAZO PARA PURGAR A MORA ATÉ A DO EFETIVO PAGAMENTO. Os valores aqui previstos poderão ser compensados com os haveres do(a,s) **ADQUIRENTE(S)**, ou, a critério da **VENDEDORA**, exigidos de imediato.

8.5 - Na eventualidade de indenizações por rescisão, o(a,s) **ADQUIRENTE(S)** receberá(ão) os valores pagos, excluídos os juros, multa, ou quaisquer valores cobrados por sua inadimplência, observando-se as seguintes condições:

a) **SERÃO DEDUZIDOS 23% (VINTE E TRÊS POR CENTO) SOBRE OS VALORES PAGOS**, a título de despesas administrativas e tributárias irrecuperáveis suportadas pela **VENDEDORA**, abatendo-se, ainda, danos porventura causados ao imóvel, impostos, despesas de cobrança, judicial e extrajudicial, taxa de ocupação, e, se suportados pela **VENDEDORA**, de corretagem, decorrentes deste negócio; corrigidos pelo IGP-M/FGV a partir desta data e até o acerto de contas.

b) O **SALDO A SER DEVOLVIDO** será o quando a **VENDEDORA** ALIENAR O OBJETO DO PRESENTE A TERCEIROS E RECEBER OS VALORES DE VENDA. A DEVOLUÇÃO DAR-SE-Á PROPORCIONALMENTE AOS RECEBIMENTOS, isto é, à medida que a vendedora for recebendo seus haveres do(a,s) novo(a,s) e eventual(is) adquirente(s), colocarão à disposição do(a,s) **ADQUIRENTE(S)**, no último dia subsequente ao recebimento, o valor que proporcionalmente caiba a este(a,s) último(a,s). Serão deduzidos, também, os valores das taxas de manutenção e vigilância que não estiverem quitados até a definitiva rescisão.

8.6 - No caso de cancelamento do registro do contrato por inadimplemento, aplicar-se-á o artigo 35 e seus parágrafos, da Lei 6.766/79.



Shael



8.8 - Fica avençado desde já que, na impossibilidade de restituição direta ao(s) **ADQUIRENTE(S)**, a devolução das parcelas será efetuada mediante CONSIGNAÇÃO EXTRAJUDICIAL, VIA DEPÓSITO BANCÁRIO TENDO POR FAVORECIDO O(S) **ADQUIRENTE(S)**, o(s) qual(is) declara(m) expressamente ciência do procedimento ora previsto, e autoriza(m) a notificação pessoal ou de terceiros, no endereço fornecido no preâmbulo deste instrumento.

9.1 – Declara(m) expressamente o(s, a, as) **PROMISSÁRIO(S, A, AS) COMPRADOR(ES, A, AS)**, ao assinar(em) o presente instrumento, que o imóvel ora compromissados lhe foi mostrado no local, pelo corretor, e que está(ão) ciente(s) de sua situação, obrigando-se a providenciar a demarcação do mesmo, correndo por sua única e exclusiva conta e responsabilidade as despesas inerentes e necessárias para tanto.

9.3 - As eventuais benfeitorias úteis e voluptuárias porventura erigidas pelo (s, a, as) **PROMISSÁRIO (S, A, AS) COMPRADOR (ES, A, AS)** não serão indenizadas em caso de rescisão, salvo aquelas previamente autorizadas, por escrito, pela **PROMITENTE VENDEDORA**.

9.5 - A escritura definitiva de compra e venda relativa ao presente negócio, será outorgada após a liquidação por parte do (s, a, as) **PROMISSÁRIO(S, A, AS) COMPRADOR(ES, A, AS)**, do preço total de venda e de todas as demais obrigações constantes desse instrumento de contrato, e, em dia e hora previamente fixados pelas partes, dentro de 30 (trinta) dias contados da data de liquidação da última prestação contida no subitem "b" do item 4.1 deste instrumento.

9.5.2 - Correrão por conta e ônus do(s, a, as) **PROMISSÁRIO(S, A, AS) COMPRADOR(ES, A, AS)** todas as despesas decorrentes da lavratura da escritura definitiva, inclusive impostos, taxas, contribuições, emolumentos cartorários, certidões e outras, mesmo quando criadas após a assinatura deste contrato.

9.6.1 - Caso a PROMITENTE VENDEDORA pague os encargos mencionados nesta cláusula, fica(m) o(s, a, as) **PROMISSÁRIO(S, A, AS) COMPRADOR(ES, A, AS)** obrigado(s, a, as) a restituí-los assim que solicitado(s), acrescidos de juros de 1% (um por cento) ao mês e multa de 2% (dois por cento) sobre o valor dos pagamentos, incidindo tais encargos após atualização "pro rata die" do valor desembolsado pelo índice eleito, IGP-M.

9.8 – O(S, A, AS) PROMISSÁRIO(S, A, AS) COMPRADOR(ES, A, AS) obriga(m)-se, desde já, a não construir(em) no lote de terreno descrito e individualizado no **item II** desse instrumento, qualquer edificação com 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 mínimos exigidos pela Prefeitura Municipal da Circunscrição do Imóvel.

Sheila

8ª Tabellaria de Notas
A. Nero Macedo - Cidadao Jarumim
Fone: 3295-6636
CEP: 74423-300 Jarumim GO
alankard@gmail.com
Jarumim, GO

8º Tabelionato de Notas
(62)3295-6385 / (62)3295-6377
AUTENTICAÇÃO
Confere com o original. Dou Fe
Goiania, 18/11/2011
Em Teste da Verdade
Percilio Oliveira de Souza
Escrevente
0009 367588

Selo de Autenticidade
Corregedoria Geral da Justiça
AUTENTICAÇÃO
0897C019305