

CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA e VENDA
Nº 548

IMÓVEL OBJETO DA TRANSAÇÃO

Lote 43 da Quadra 13 na Rua JI-1, tendo área de 322,43m² e medindo 11,54m² de frente, 9,95m² de fundos, 30,00m² do lado direito, 30,00m² do lado esquerdo e 0,00m² de chanfrado. O imóvel ora discriminado faz parte integrante do empreendimento denominado Residencial Humaita, da cidade de Goiânia - Goiás, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Goiânia, sob a matrícula nº R-4-73.303.

PROMITENTE VENDEDORA

Humaita Empreendimentos Ltda, com sede à Rua 26, nº 1580 Quadra G-13 Lote 01, Setor Marista, Goiânia, GO, 74000000 inscrita no CNPJ nº 03595625000131, neste ato representado por quem de direito.

PROMISSÁRIO (S) COMPRADOR (ES)

Helena Cesar Magalhaes, Brasileiro, SOLTEIRO, Medico, portador(a) da CI nº 445972 SSP_GO, e do CPF nº 26229404168, nascido(a) aos 18/10/1955, com endereço à Rua St.Luzia, Campinas, Goiania- GO, cep 74525040, filha(o) de Djalma Conceicao Magalhaes e Adelia Soares Magalhaes

Através deste instrumento particular, as partes anteriormente qualificadas, daqui por diante chamada VENDEDORA e COMPRADOR, têm certa e ajustada a promessa de compra e venda do IMÓVEL identificado no preâmbulo, de acordo com as condições adiante anunciadas:

CLÁUSULA PRIMEIRA: O preço do IMÓVEL, livremente ajustado entre as partes, é de: 39.400,92 (TRINTA E NOVE MIL, QUATROCENTOS REAIS E NOVENTA E DOIS CENTAVOS), que será pago da seguinte forma:

44-Nº Parc.	Tipo	Valor	Dt. Parcela	Tipo Venc.	Valor Extenso	Dt. Fim Parcela
1	Entrada	419,16	08/12/2004	A VISTA	QUATROCENTOS E DEZENOVE REAIS E DEZESSEIS CENTAVOS	08/12/2004
96	Parcela	406,06	05/01/2005	MENSAL	QUATROCENTOS E SEIS REAIS E SEIS CENTAVOS	05/12/2012

Será incluído na boleta de pagamento do COMPRADOR a tarifa bancaria cobrada pelo banco, hoje no valor de R\$ 2,00 (DOIS REAIS).

C) ÍNDICE DE REAJUSTE e FORMA DE APLICAÇÃO:

1) ÍNDICE GERAL DE PREÇOS DE MERCADO (IGPM), medido e publicado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas, doravante denominado apenas como INDEXADOR;

FRANCISCO TAVEIRA
4º REGISTRO CIVIL E TABELionato DE NOTAS
Av. Tocantins, 203, Centro, Goiânia - GO

GOIÂNIA 02 FEV 2012

A presente cópia CONFERE com o original arquivado AS

Márcia Luiz Moraes Pereira - Estrevante

Corregedoria de Autenticidade
Corregedoria Geral de Justiça
AUTENTICAÇÃO
0304C386410

2) As parcelas de preço serão reajustadas pelo INDEXADOR eleito, de acordo com a variação ocorrida entre o índice base e o correspondente a 60 dias anterior ao do período mínimo de reajuste legal.

3) O índice base é o correspondente ao mês anterior da data da venda do imóvel.

4) MODIFICAÇÃO DA NORMA LEGAL:

Fica convencionado que, havendo modificação da periodicidade legal mínima para reajuste de valores, será automaticamente aplicada a nova fixação admitida pelo governo, ou a contratual mensal, se admitida, inclusive em caso "PRO-RATA-DIE" de proporcionalidade de dias onde aplica-se a correção calculada com base no índice do mês anterior ao pagamento;

D) ÍNDICE SUBSTITUTIVO e FORMAS DE APLICAÇÃO:

H) Em caso de revogação legal, extinção, congelamento, modificações ou não publicação do INDEXADOR contratado, o reajuste das parcelas vencidas será calculado tendo-se em consideração a variação do CUB/SINDUSCON PREÇO MÉDIO ou dos ÍNDICES NACIONAIS DO CUSTO DE CONSTRUÇÃO (INCC) coluna 6 da Fundação Getúlio Vargas. Os referidos índices são publicados mensalmente pela revista Conjuntura Econômica;

CLÁUSULA SEGUNDA - DO EQUILÍBRIO CONTRATUAL:

A) MANUTENÇÃO DO EQUILÍBRIO CONTRATUAL:

Convencionam-se a necessária manutenção do EQUILÍBRIO econômico financeiro do contrato ou das obrigações contratadas até a final quitação das mesmas.

CLÁUSULA TERCEIRA - DA CONDIÇÃO RESOLUTIVA ESPECIAL:

Fica estabelecido que decorridos 90 (noventa) dias após o vencimento de qualquer obrigação, ou de 3 (três) prestações do financiamento, de vencimentos mensais, será o COMPRADOR notificado e interpelado, via Cartório de Registro de Títulos e Documentos ou correspondência por AR, para escolher, tácita ou expressamente, entre a rescisão ou a manutenção do contrato, cuja opção última será através da obrigatória purgação da mora, dentro do prazo de 15 (quinze) dias. A purga da mora é feita sobre o débito total encontrado, ou seja, sobre toda a quantia da mora incluirá os débitos principais, acessórios deste devidamente reajustados pelo INDEXADOR inclusive "pro-rata-die", custas processuais e honorários advocatícios, a razão de 20% (vinte por cento) sobre o débito e tudo o mais devido na conformidade deste contrato. A purga da mora aqui mencionada será solvida no local de pagamento das parcelas aqui contratadas.

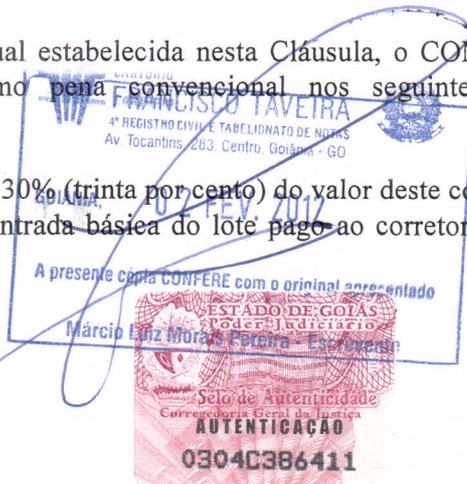
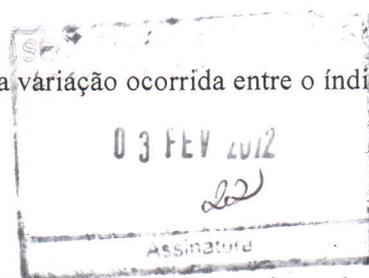
PARÁGRAFO PRIMEIRO: Depois de transcorrido o prazo referido nesta Cláusula e não purgada a mora pelo adquirente inadimplente, o contrato ficará rescindido de pleno direito, independentemente de qualquer outro aviso, interpelação ou ação judicial, hipótese em que o VENDEDOR (A) (ES) (AS) poderá usar e dispor livremente do IMÓVEL, transferindo-o a terceiros, com vistas à postura do termo do presente instrumento contratual.

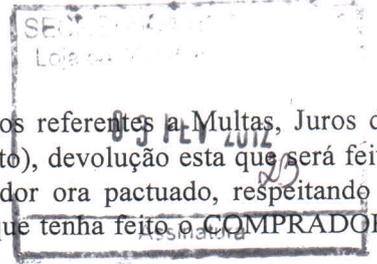
PARÁGRAFO SEGUNDO: Caso não sejam pagas no seu vencimento, as parcelas ficarão sujeitas até o seu efetivo pagamento, a taxa dos juros de 1% (um por cento) ao mês e multa compensatória prevista em lei sobre o valor das prestações em atraso, e, sobre esse subtotal será cobrada a correção monetária "pro-rata-die" com base no índice pactuado e vigente no mês do pagamento.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Ocorrendo a rescisão contratual estabelecida nesta Cláusula, o COMPRADOR perderá, a favor da VENDEDORA, parte das parcelas pagas, como pena convencional nos seguintes termos, calculados cumulativamente, obedecendo as seguintes situações:

A) PRIMEIRA SITUAÇÃO: Quando houver pago menos de 30% (trinta por cento) do valor deste contrato;

A.1) Perderá o valor relativo à comissão representada pela entrada básica do lote pago ao corretor de imóveis no ato da compra e venda;





A.2) Os pagamentos que excederem a entrada básica do lote, deduzindo os valores pagos referentes a Multas, Juros de Mora, Correção Monetária e Honorários, retro será devolvido 77% (setenta e sete por cento), devolução esta que será feita em tantas parcelas mensais, iguais e consecutivas, devidamente corrigida pelo indexador ora pactuado, respeitando a periodicidade mínima legal, ou seja pelo mesmo número de meses de efetivo pagamento que tenha feito o COMPRADOR, vencendo-se a primeira parcela 30 (trinta) dias após a da efetiva rescisão;

B) SEGUNDA SITUAÇÃO: Quando houver pago mais de 30% (trinta por cento) do valor deste contrato;

B.1) Perdera o valor relativo à comissão representada pela entrada básica do lote pago ao corretor de imóveis no ato da compra e venda;

B.2) Será calculado o percentual das parcelas pagas em relação à totalidade do contrato, "Achando-se o percentual de participação no lote" objeto deste contrato, sendo que este percentual ser aplicado sobre o valor de mercado do lote, valor este que será definido de comum acordo entre as partes ou caso não haja consenso será definido pela Câmara de Valores Imobiliários de Goiânia, cujas despesas da mesma ficará a cargo da parte interessada, da parte que cabe ao COMPRADOR, será deduzido 23% (vinte e três por cento) a títulos de despesas administrativas e tributárias irrecuperáveis, o saldo restante será devolvido em tantas parcelas mensais iguais e consecutivas, devidamente corrigidas pelo indexador ora pactuado, respeitando a periodicidade mínima legal, ou seja pelo mesmo número de meses de efetivo pagamento que tenha feito o COMPRADOR, vencendo-se a primeira parcela 30 (trinta) dias após a nova venda do lote ou na data de término deste contrato o que ocorrer primeiro.

C) O valor não devolvido permanecerá com a VENDEDORA a título de indenização por despesas administrativas, financeiras, tributárias e de corretagem, sem prejuízos das despesas judiciais ou extrajudiciais.

D) A correção das parcelas a serem desenvolvidas obedecerá ao critério estipulado neste contrato para o pagamento das mesmas;

E) Os Impostos Prediais e Territoriais Urbanos (IPTU/ITU) e quaisquer outras taxas, que incidirem sobre este IMÓVEL durante a vigência deste contrato, é de responsabilidade do COMPRADOR, ficando obrigado a apresentarem os talões quitados em caso de cancelamento deste contrato.

PARÁGRAFO QUARTO: Fica convencionado, ainda, que a dívida vencer-se-á de pleno direito, acrescida da correção, da multa e dos juros acima estipulados, podendo a VENDEDORA exigir o seu pronto pagamento, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial:

A) Se o COMPRADOR ceder, transferir ou alienar, a qualquer título, o IMÓVEL objeto do presente instrumento, sem o prévio e expresso consentimento da VENDEDORA;

B) Se o COMPRADOR também, sem o consentimento prévio e expresso da VENDEDORA constituir sobre o IMÓVEL quaisquer ônus reais e pessoais;

C) Se contra o COMPRADOR forem movidas ações ou execuções ou decretadas quaisquer medidas jurídicas que se algum modo afete o IMÓVEL aqui objetivado;

D) Se o COMPRADOR infringir qualquer cláusula do presente contrato.

CLÁUSULA QUARTA: Fica assegurado ao COMPRADOR o direito de arrependimento, nos limites do que determina o Art. 49 do Código de Proteção e defesa do Consumidor.

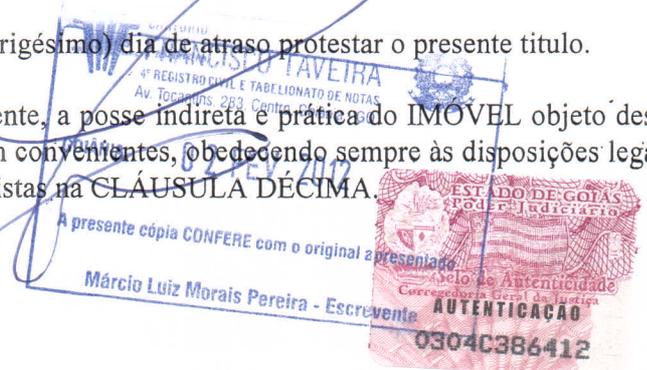
CLÁUSULA QUINTA: DAS ANTECIPAÇÕES DE PAGAMENTOS E PRAZO DE VENCIMENTO:

Fica convencionado entre as partes que qualquer antecipação de prestação por parte do COMPRADOR deverá ter a aquiescência da VENDEDORA e ser devidamente reajustada da forma das CLÁUSULAS PRIMEIRA, do presente instrumento, no período compreendido entre a data do vencimento da primeira parcela e a data do pagamento antecipado.

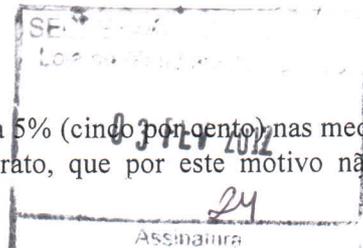
O COMPRADOR poderá pagar as parcelas em qualquer banco até o vencimento. Após o vencimento e até o 30º (trigésimo) dia, poderá ser pago no banco indicado na boleta de pagamento, acrescido de multa, juro de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária. Após este prazo a parcela deverá ser paga apenas no Escritório de advocacia indicado pela VENDEDORA, neste caso acrescido de multa, juros, despesas de cobrança extrajudicial e honorário advocatícios de acordo com legislação em vigor.

PARÁGRAFO ÚNICO: Poderá a VENDEDORA a partir do 30º (trigésimo) dia de atraso protestar o presente título.

CLÁUSULA SEXTA: Ao COMPRADOR é transferida pelo presente, a posse indireta e prática do IMÓVEL objeto deste compromisso, podendo nele levantar as benfeitorias que entenderem convenientes, obedecendo sempre às disposições legais e posturas vigentes ou que vierem a ser promulgadas, além das previstas na CLÁUSULA DÉCIMA.



CLÁUSULA SÉTIMA: Se por qualquer circunstância for verificada diferença superior a 5% (cinco por cento) nas medidas do terreno, esta será compensada em dinheiro na base do preço ajustado neste contrato, que por este motivo não se rescindir.



PARÁGRAFO ÚNICO: O COMPRADOR declara haver vistoriado o IMÓVEL objeto desta transação para assim recebê-lo, nas condições por ele vistoriado na data da assinatura do presente instrumento.

CLÁUSULA OITAVA: O COMPRADOR fica obrigado a conservar limpo o IMÓVEL, objeto deste contrato, e manter intacto os marcos divisórios do terreno, a respeitar o alinhamento das vias públicas demarcados de acordo com o plano e planta do loteamento e a satisfazer todas as exigências dos Poderes Públicos, no tocante ao IMÓVEL compromissado, realizando, à sua própria custa, as obras exigidas pelos Poderes competentes.

CLÁUSULA NONA: Enquanto os terrenos circunvizinhos ao IMÓVEL objeto deste contrato pertencerem à VENDEDORA, não poderá ser exigida a construção de muros ou cercas divisórias. Se o COMPRADOR levantar este e outros tapumes, o fará à sua própria custa, renunciando expressamente ao direito de indenização ou reembolso pelo que houver despendido com os mesmos.

CLÁUSULA DÉCIMA: Ao COMPRADOR é lícito transferir a terceiros os direitos decorrentes deste contrato obedecendo ao que determina a legislação vigente e desde esteja em dia com as obrigações por ele assumidas, e tenha anuência prévia da VENDEDORA, ainda deverá satisfazer os tributos (IPTU/ITU), emolumentos e a taxa de expediente cobrada pela VENDEDORA.

PARÁGRAFO ÚNICO: A VENDEDORA se reserva no direito de dar anuência em qualquer tipo de negociação que envolva esta IMÓVEL, mesmo que este documento seja feito de maneira particular ou público.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: O COMPRADOR autoriza a VENDEDORA a ceder os direitos e obrigações decorrentes do presente contrato para TERCEIROS, pessoa física ou jurídica, empresa ou entidade cujo objeto social seja aquisição de ativos de terceiros (BANCOS) ou em operações de fundo imobiliário, que após o adimplemento de todas as parcelas do preço, outorgará, como sucessora da VENDEDORA a escritura definitiva do IMÓVEL comprometido.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: Todos os tributos que recaiam ou venha a recair sobre o IMÓVEL compromissado, serão satisfeitos pelo COMPRADOR na época própria e nas repartições competentes, incluindo obrigação, os tributos devidos pelas construções, benfeitorias levantadas no IMÓVEL, mesmo que lançadas em nome da VENDEDORA.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Se os tributos a que se refere esta CLÁUSULA não forem satisfeitos no devido tempo, pelo COMPRADOR, poderá a VENDEDORA pagá-los, exigindo reembolso do que houver despendido acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês e multa de 10% (dez por cento) sobre o valor dos tributos, e, sobre este sub-total será cobrada a variação "pro-rata" do INDEXADOR, pelos dias em atraso.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O não reembolso pelo COMPRADOR da importância paga pela VENDEDORA, com o acréscimo a que se refere o parágrafo anterior, autoriza que seja sustada a escritura da transferência de domínio e sujeita este contrato a cancelamento como estipulado na CLÁUSULA TERCEIRA.

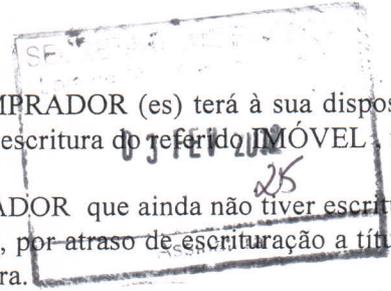
PARÁGRAFO TERCEIRO: O COMPRADOR devesse apresentar até 31/03 de cada ano o ITU/IPTU pago para controle interno.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: A VENDEDORA, uma vez paga integralmente o preço ajustado e reembolsada, se for o caso, das despesas a que se refere à cláusula anterior, assim como estipulado na CLÁUSULA PRIMEIRA, fica obrigada a outorgar ao COMPRADOR a escritura de transferência de domínio do IMÓVEL ora compromissado, livre e desembaraçado de ônus de qualquer natureza.



PARÁGRAFO PRIMEIRO: Logo após a quitação total deste IMÓVEL, (os) COMPRADOR (es) terá à sua disposição, sem nenhum custo adicional na empresa TROPICAL IMÓVEIS, sua autorização para escritura do referido IMÓVEL tendo um prazo de validade de 3 (três) meses a contar da data em que foi expedida.

Transcorrido 6 (seis) meses após a data de vencimento da última parcela, o COMPRADOR que ainda não tiver escriturado o referido IMÓVEL, pagará 4% (quatro por cento) do valor deste contrato corrigido, por atraso de escrituração a título de despesas oriundas de controle de arquivos que a empresa é obrigada a ter por esta espera.



PARÁGRAFO SEGUNDO: Todas as despesas com escritura sejam de que natureza for, tais como tributos, certidões, registros, emolumentos e demais encargos necessários, serão satisfeitos pelo COMPRADOR, assim como todas as despesas oriundas deste contrato, tais como averbações, registro imobiliário do mesmo correrão por conta do COMPRADOR, que neste caso ainda deverá o mesmo fornecer para VENDEDORA uma cópia autenticada deste contrato devidamente registrado.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: O presente contrato obriga em todos os seus termos, cláusulas e condições, não só o COMPRADOR, mas também seus herdeiros e/ou sucessores.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: O presente Contrato foi elaborado nos termos da carta proposta remetida pelo COMPRADOR a qual fica fazendo parte integrante deste, obrigando-se as partes pelo inteiro teor da mesma.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: A parte que der causa à rescisão do presente contrato ou infringir quaisquer de suas cláusulas, pagará à parte inocente a pena convencional de 20% (vinte por cento) sobre o valor total da venda ora pactuada.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: Caso seja mais de um COMPRADOR, os mesmos, retro qualificados, serão considerados procuradores um do outro, por força do mandato recíproco outorgado neste ato em caráter irrevogável e irretroatável, incluindo poderes para receber notificações, citação inicial, intimação e ainda poderes para confessar desistir, transigir, dar e receber quitação, celebrar acordos, tudo relacionado com o objeto deste contrato e seus acessórios.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: O promitente COMPRADOR tem conhecimento de que para iniciar a construção sobre o lote ora adquirido, devera ter a aprovação de seu projeto junto aos órgãos competentes, recolhendo as taxas cobradas e com o acompanhamento do profissional credenciado, sob pena de ter sua construção embargada pelos poderes públicos, não podendo no futuro responsabilizar ou exigir qualquer indenização do VENDEDORA ou seu representante, por desconhecimento da lei. Parágrafo único do artigo 34 da lei nº 6.766/79.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Cabe exclusivamente ao COMPRADOR a responsabilidade de procurar o órgão competente junto à prefeitura municipal onde pertence seu IMÓVEL, antes de iniciar sua obra e certificar-se quanto a sua aprovação, respeitando a lei de zoneamento, seus recuos e áreas de preservação quando for o caso.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O PROMITENTE COMPRADOR declara neste ato ter recebido um projeto específico e uniforme de implantação da fossa séptica e sumidouro e se compromete a construir nas mesmas dimensões e especificações no IMÓVEL ora adquirido.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA: Fica devidamente ajustado entre as partes contratantes, que o início de qualquer construção sobre o lote, objeto deste contrato, somente poderá ser iniciada após o COMPRADOR haver pago no mínimo 03 (três) parcelas, e, toda a responsabilidade pela legalidade da obra bem como pelo recolhimento de todos os encargos, certidões, planta, alvará, etc..., e será assumida integralmente pelo PROMITENTE COMPRADOR, que, em caso de não cumprimento desta obrigação, terá seu contrato rescindido de pleno direito e será penalizado pela multa contratualmente estabelecida neste contrato, na CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA.

CIENTE(S):

Heleno Cesar Magalhaes

Márcio Luiz Moraes Pereira - Escrevente



SECRETARIA
 Loja da Prefeitura
 Centro
 02 FEB 2012
 26
 Assinatura

CLÁUSULA VIGÉSIMA: A VENDEDORA entregará os seguintes serviços e obras de infraestrutura, a saber:

Demarcação dos lotes e quadras	IMEDIATO
Abertura de Ruas	IMEDIATO
Instalação de iluminação pública	120 DIAS
Instalação de energia elétrica	120 DIAS
Rede de água tratada	150 DIAS
Galeria de águas pluviais, asfalto e meio fio	31/12/2005

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: Fica estabelecido entre as partes que o asfalto, bem como toda a infra-estrutura da Avenida Goiás será de total responsabilidade da Prefeitura Municipal de Goiânia, e, a VENDEDORA não terá nenhuma responsabilidade por tal obra.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: Todas as questões, eventualmente originadas do presente contrato, poderão ser resolvidas de forma definitiva, via conciliação ou arbitral, consoantes os preceitos ditados pela Lei nº 9.307 de 23 de Dezembro de 1996.

CIENTE(S):

Handwritten signature
 Não precisa
 Heleno Cesar Magalhaes

Assim, justo e acertados em todas as condições e cláusulas constantes deste instrumento, assinam este contrato em 2 (duas) vias de igual teor e forma para um só efeito.

GOLÂNIA, 08/12/2004

PROMITENTE VENDEDORA:

Handwritten notes: Cab. - Compinas Rua Para
 para Sid. Maria Luiza Bruna L. Dinan

HUMAITÁ EMPREENDIMENTOS LTDA

PROMITENTE (S) COMPRADOR (S):

Handwritten signature
 FRANCISCO TAVEIRA

Heleno Cesar Magalhaes

FRANCISCO TAVEIRA
 4º REGISTRO CIVIL E TABELionato de Notas
 Av. Tocantins, 263, Centro, Goiânia, GO

Handwritten signature: F. Taveira

Testemunhas:

Handwritten signature
 Daniella Bahia Peixoto Borges
 CPF: 007.219.681-55

Handwritten signature
 Robson Oliveira Abreu
 Coordenador Central de Reservas e Contratos

ESTADO DE GOIÁS
 Poder Judiciário
 Arquivo de Autenticidade
 Corregedoria Geral de Justiça
 AUTENTICACAO
 03040386415