

correspondente a 1% (um por cento) do preço do imóvel atualizado.

6.7 - Independentemente da causa que der origem à rescisão do presente instrumento, o(s,a,as) **PROMISSÁRIO(S,A,AS) COMPRADOR(ES,A,AS)** perderá(ão) eventuais benfeitorias introduzidas no imóvel comprometido, que não estiverem averbadas, com os devidos alvarás e de acordo com as Leis Municipais, sobre as quais, em nenhuma hipótese, poderá alegar direito de retenção ou indenização.

6.7.1 - Em se constatando pelos órgãos públicos, chamados ao local, que as acessões e benfeitorias estejam em desconformidade com as normas descritas no *caput* desta Cláusula, se o(s,a,as) **PROMISSÁRIO(S,A,AS) COMPRADOR(ES,A,AS)** recusar(em)-se a demoli-las, poderá(ão) o(s,a,as) **PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES,A,AS)** fazê-lo por conta própria, cobrando as despesas com a demolição do(s,da,das) **PROMISSÁRIOS(S,A,AS) COMPRADOR(ES,A,AS)**.

6.8 - Consideram-se vencidas por antecipação e de pleno direito, todas e quaisquer obrigações aqui contratadas, independentemente de qualquer aviso, ou interpelações, ou notificações, com as mesmas cominações antes estabelecidas, nos seguintes casos: **a)** se o(s,a,as) **PROMISSÁRIO(S,A,AS) COMPRADOR(ES,A,AS)** constituir(em) quaisquer ônus, reais ou pessoais, sobre o imóvel comprometido em compra e venda neste ato, sem a expressa autorização e/ou intervenção do(s,da,das) **PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES,A,AS)**; **b)** por qualquer infração contratual cometida pelo(s,a,as) **PROMISSÁRIO(S,A,AS) COMPRADOR(ES,A,AS)**; **c)** em caso de insolvência, ou falência do(s,da,das) **PROMISSÁRIO(S,A,AS) COMPRADOR(ES,A,AS)** ou ainda do(s,da,das) **PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES,A,AS)**; ou ainda cessão, promessa ou transferência dos direitos aqui contratados, sem anuência do(s,da,das) **PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES,A,AS)**, nos termos do item "4.4".

7 - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

7.1 - Atribui-se a este ato de compromisso de compra e venda de bem imóvel os caracteres de irrevogabilidade e irretratabilidade, pelo que não se admite arrependimento e/ou repatuação unilateral deste contrato, ressalvadas as condições reservadas antes estabelecidas por consenso das partes e por seu devido legal, nos moldes aqui contratados e Arts. 402 e seguintes c/c Arts. 417 e seguintes, e Art.474, todos do Código Civil.

7.2 - São de responsabilidade do(s,a,as) **PROMISSÁRIO(S,A,AS) COMPRADOR(ES,A,AS)** todas e quaisquer taxas, impostos ou emolumentos, ônus fiscais e tributários, sem exceção, que recaírem sobre o imóvel aqui comprometido em compra e venda, a partir da assinatura do negócio jurídico. Qualquer interpelação sofrida pelo(s,a,as) **PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES,A,AS)**, em relação ao referido bem imóvel, será sub-rogada na(s) pessoa(s) ora responsabilizada(s) do(s,da,das) **PROMISSÁRIO(S,A,AS) COMPRADOR(ES,A,AS)**, garantindo ao(s,à,às) **PROMISSÁRIO(S,A,AS) COMPRADOR(ES,A,AS)**, o direito de regresso em face do(s,da,das) **PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES,A,AS)**.

7.2.1 - Caso haja valores de ITU vencidos em datas anteriores à de assinatura deste instrumento, fica desde já, facultado ao(s,à,às) **PROMISSÁRIO(S,A,AS) COMPRADOR(ES,A,AS)** efetuar o pagamento do mesmo, após a devida anuência do(s,a,as) **PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES,A,AS)**, comparecendo posteriormente à Leonardo Rizzo Participações Imobiliárias Ltda, munido(s) do(s) respectivo(s) comprovante(s) para o devido abatimento dos valores em suas parcelas.

7.3 - O(s,A,AS) **PROMISSÁRIO(S,A,AS) COMPRADOR(ES,A,AS)** fica(m) no dever de comunicar ao(s,à,às) **PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES,A,AS)**, por

intermédio da Leonardo Rizzo Participações Imobiliárias Ltda, CJ-2863- 5ª Região, qualquer mudança de domicílio ou quaisquer interpelações porventura efetuadas contra ou a favor da unidade imobiliária antes individualizada no campo "5" do Quadro Resumo, quer seja em nome do(s,a,as) **PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES,A,AS)** ou do(s,a,as) **PROMISSÁRIO(S,A,AS) COMPRADOR(ES,A,AS)**, assumindo em quaisquer dos casos os ônus correspondentes.

7.4 - O(s,A,AS) **PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES,A,AS)** poderá(ão), a qualquer momento da vigência deste contrato, havendo conveniência das partes, que se dará por instrumento escrito, contratar o Seguro Prestamista para a unidade objeto deste instrumento.

7.5 - Na hipótese de desapropriação por necessidade ou utilidade pública, direta ou indireta, mesmo sob forma de servidão pública ou ocupação temporária, o(s,a,as) **PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES,A,AS)** fica(m) isento(s,a,as) de quaisquer responsabilidades contratuais e legais, não respondendo por ditos atos públicos, ressalvando-se o direito do(s,a,as) **PROMISSÁRIO(S,A,AS) COMPRADOR(ES,A,AS)** de buscar mencionados prejuízos em face do Poder Público.

7.6 - O(s,A,AS) **PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES,A,AS)** poderá(ão), a qualquer tempo da vigência deste contrato, exigir do(s,a,as) **PROMISSÁRIO(S,A,AS) COMPRADOR(ES,A,AS)** o(s) comprovante(s) do(s) pagamento(s) das obrigações contratadas, ou seja, ITU/IPTU, parcelas, água, energia, etc.

7.7 - O(s,A,AS) **PROMISSÁRIO(S,A,AS) COMPRADOR(ES,A,AS)** concorda(m) desde já que o(s,a,as) **PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES,A,AS)** mantenha(m) no local do empreendimento, até a venda de todas as unidades do loteamento, em todas as suas fases e etapas, corretores de plantão, faixas e placas de promoção, além de "stand" de vendas instalado em local da escolha do(s,a,as) **PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES,A,AS)**, permitindo para esse fim o acesso dos profissionais credenciados.

7.8 - Ficam os herdeiros, sucessores ou legatários obrigados a respeitar o presente instrumento em todos os seus termos e condições.

8 - Todas as questões, eventualmente originadas do presente contrato, serão resolvidas de forma definitiva, via conciliatória ou arbitral, na 8ª Corte de Conciliação e Arbitragem de Goiânia, com sede nesta Capital, de acordo com os preceitos ditados pela Lei 9.307 de 23/09/96, renunciando qualquer outro por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim justos, promitentes e contratados, assinam este termo particular de compromisso de compra e venda e outras avenças jurídicas, em 3(três) vias de igual teor, para que dessa forma, surtam seus legais e jurídicos efeitos, o que se faz em conjunto com duas testemunhas abaixo identificadas, que também conhecem o seu teor, por si, seus herdeiros e sucessores na melhor maneira de direito.

Local/data, Goiânia 28.08.2008



Rubrica das partes

Soriana Polos Santos

Certifico que a fotocópia confere com o documento apresentado. (Der. Leim. 2.148)



Auto de Autenticidade
Corregedoria Geral de Justiça
AUTENTICAÇÃO
03050975327

corrigidas e incorporadas, de uma única vez, na primeira que se vencer após a revogação da medida que impossibilitou a aplicação dos reajustes previstos.

2.9 - Responderá(ão) o(s,a,as) PROMISSÁRIO(S,A,AS) COMPRADOR(ES,A,AS) por honorários advocatícios e demais despesas efetivadas para a cobrança judicial ou extrajudicial, necessária à quitação do débito.

2.10 - A data do vencimento das parcelas não tem qualquer vínculo com o andamento das obras de infra-estrutura do loteamento, de responsabilidade do(s,a,as) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES,A,AS).

3 - DO ATRASO E FALTA DE PAGAMENTO:

3.1 - A ausência do pagamento de qualquer ou quaisquer das obrigações estabelecidas neste termo contratual implicará na cobrança de seu valor prontamente corrigido, nos termos deste contrato e de lei, com o acréscimo das seguintes penalidades, ressalvados os deveres e direitos antes contratados: a) a atualização *pro rata die*, no período compreendido entre a data do vencimento da obrigação e o dia do efetivo pagamento; b) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, cumulativamente, calculado sobre o valor da(s) parcela(s) em atraso e prontamente atualizada(s) nos critérios deste termo de contrato; c) multa de 2% (dois por cento) sobre a somatória do valor da(s) parcela(s) e/ou obrigação(ões)/débito(s) contratuais em atraso, acrescida de juros e correção monetária na forma das alíneas anteriores; d) aluguel mensal, correspondente a 1% (um por cento) do valor total atualizado do imóvel, que será cobrado em caso de devolução ou rescisão contratual do(s,a,as) PROMISSÁRIO(S,A,AS) COMPRADOR(ES,A,AS) pelo uso indevido da posse do mesmo; e) honorários advocatícios de 20% sobre o valor do débito atualizado, seja judicial ou extrajudicial em caso de intervenção de advogado no procedimento de cancelamento; f) em caso de atraso de pagamento de qualquer parcela poderá o(s,a,as) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES,A,AS) rescindir o presente contrato, mediante notificação extrajudicial, conforme Art. 474 da lei 10.406/02 (Código Civil); g) em caso de mora superior a 03 (três) meses, será, nos termos do art. 26, inc. V, da Lei 6.766/79, aplicada a multa, a título de cláusula penal, de 10% (dez por cento) do valor do débito atualizado; h) em caso de impossibilidade do(s,a,as) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES,A,AS) em notificar(em) o(s) PROMISSÁRIO(S,A,AS) COMPRADOR(ES,A,AS) inadimplente(s), para fins de constituição em mora e rescisão contratual, inclusive por motivos de mudança de endereço não comunicada, conforme item "5.2.5", estes perderão os benefícios do art. 26, inc. V., da Lei 6.766/79, e ficará o presente contrato rescindido de pleno direito sem possibilidade de qualquer reclamação futura.

3.2 - O(S,A,AS) PROMISSÁRIO(S,A,AS) COMPRADOR(ES,A,AS), se declara(m) ciente(s) de que todas as correspondências, inclusive notificações, serão enviadas para o endereço informado por ele no presente ajuste, mais precisamente no item "1.2.10", do Quadro Resumo, obrigando-se a informar(em) eventuais mudanças por escrito, por carta com aviso de recebimento, ou pessoalmente, no escritório do(s,da,das) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES,A,AS) através da sua representante LEONARDO RIZZO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.

4 - DA POSSE, DA CESSÃO, DA QUITAÇÃO, DA ESCRITURA.

4.1 - O(S,A,AS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES,A,AS), no ato da assinatura deste contrato, transmite(m), em situação de transitoriedade e precariedade, posta a condição contratual estabelecida neste instrumento, a posse direta do bem imóvel objeto do presente compromisso de compra e venda, para o(s,a,as) PROMISSÁRIO(S,A,AS) COMPRADOR(ES,A,AS), ficando, por isso, o(s,a,as) referido(a,os,as) PROMISSÁRIO(S,A,AS) COMPRADOR(ES,A,AS) na obrigação de pagar os impostos que incidem sobre o lote, defender, vigiar

e responder por dita posse, a partir da sua imissão, quer-seja em juízo ou fora deste, sob pena de ser constituído(a,s) em mora e submetido(a,s) à rescisão deste termo e a conservar o mesmo bem imóvel até que ocorra a sua definitiva transmissão imobiliária.

4.2 - A posse em caráter definitivo do imóvel comprometido em compra e venda, dar-se-á ao término das obrigações contratadas pelo(s,a,as) PROMISSÁRIO(S,A,AS) COMPRADOR(ES,A,AS).

4.3 - Fica, por este contrato, terminantemente proibido de construir no imóvel sem que haja a devida demarcação topográfica, feita por profissional da área devidamente inscrito no CREA, e com base no laudo técnico assinado pelo mesmo. As despesas de demarcação serão por conta exclusiva do(s,a,as) PROMISSÁRIO(S,A,AS) COMPRADOR(ES,A,AS).

4.3.1 - Antes de construir no imóvel, o(s,a,as) PROMISSÁRIO(S,A,AS) COMPRADOR(ES,A,AS) se compromete(m) ainda a retirar o uso do solo do imóvel e aprovar o projeto de sua construção junto à Prefeitura Municipal.

4.3.2 - Caso o lote objeto deste contrato esteja localizado em Zona de Uso Especial, O(S,A,AS) PROMISSÁRIO(S,A,AS) COMPRADOR(ES,A,AS) deverá(ão) atender às exigências urbanísticas estabelecidas para as área de Baixa Densidade, de acordo com a lei municipal.

4.3.3 - O(S,A,AS) PROMISSÁRIO(S,A,AS) COMPRADOR(ES,A,AS), obriga(m)-se desde já a não construir(em) no terreno ora comprometido, qualquer edificação com telhas de cimento/amianto ou de zinco, adobes, pré-moldados, 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), obedecendo às condições do Código de Edificações Municipal.

4.4 - Fica vedado ao(s,a,as) PROMISSÁRIO(S,A,AS) COMPRADOR(ES,A,AS), prometer, ceder, transferir ou dar em garantia a qualquer título, os direitos contidos neste instrumento de compromisso de compra e venda, sem prévia anuência e interveniência da outra parte, podendo o(s,a,as) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES,A,AS) cobrar 5% (cinco por cento) sobre o preço do imóvel devidamente atualizado, a título de despesas de administração da transferência e/ou sub-rogação deste termo de compromisso de compra e venda. Condiciona-se ainda, a cessão ou transferência do imóvel objeto deste contrato, que o cessionário ou o terceiro para o qual o imóvel foi transferido, tenha pago ao PROMITENTE (S) VENDEDOR (ES, A, AS), 06 (seis) parcelas mensais e consecutivas.

4.4.1 - O(S,A,AS) PROMISSÁRIO(S,A,AS) COMPRADOR(ES,A,AS), deverá(ão) cientificar o(s,a,as) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES,A,AS), por escrito, de forma inequívoca, (por carta com AR - Aviso de Recebimento, Via Notarial ou através de correspondência protocolada pelo(a) representante legal do(s,da,das) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES,A,AS) qualquer pretensão de cessão, promessa de cessão ou transferência do imóvel, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias para que o(s,a,as) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES,A,AS) possa(m) exercer o seu direito de preferência sobre o bem.

4.4.2 - A cessão, promessa de cessão ou transferência do imóvel, somente poderá ser efetivada após os 15 (quinze) dias mencionados na alínea anterior, e ainda, com ANUÊNCIA expressa do(s,da,das) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES,A,AS), para o caso em que o(s,a,as) mesmo(a,s,as), não opte(m) por exercer o direito de preferência.

4.4.3 - Antes de manifestar a sua anuência com a cessão de direitos ou promessa de cessão do imóvel feita pelo(s,a,as) PROMISSÁRIO(S,A,AS) COMPRADOR(ES,A,AS), poderá(ão) o(s,a,as) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES,A,AS),

Rubrica das partes

Adriano Farias Santos



4 - DA INFRA-ESTRUTURA E/OU BENFEITORIAS

O(S,A,AS) PROMISSÁRIO(S,A,AS) COMPRADOR(ES,A,AS) declara(m) estar(em) ciente(s) de que o loteamento contará com rede de energia elétrica e iluminação pública, rede de abastecimento de água, abertura de vias de circulação, obras de escoamento de água pluvial e pavimentação asfáltica.

Parágrafo Primeiro - O(S,A,AS) PROMISSÁRIO(S,A,AS) COMPRADOR(ES,A,AS) declara(m) ter conhecimento de que a execução das obras é de obrigação da PROMITENTE VENDEDORA, e será entregue de acordo com a lei 6766/79, cujo prazo máximo para entrega das referidas obras é de quatro anos.

5 - DO IMÓVEL

5.1 - LOTEAMENTO:	RES. ALICE BARBOSA				
5.2 - QUADRA	00012	5.3 - LOTE:	12	5.4 - ÁREA M²	390,6
5.5 - FRENTE:	12,37 m	CONFRONT:	RUA AB-02A		
5.6 - FUNDO:	17,37 m	CONFRONT:	LT 11		
5.7 - LADO ESQUERDO:	18,21 m	CONFRONT:	RUA LILIANE BARBOSA		
5.8 - LADO DIREITO:	23,21 m	CONFRONT:	LT 13		
5.9 - CHANFRO:	7,07 m	CONFRONT:			
5.10 - VARIANTE:	0	CONFRONT:			
5.11 - ZONA DE USO:					
5.12 - OBSERVAÇÃO:					



Pelo presente instrumento particular de compromisso de compra e venda de terreno para construção e outras avenças jurídicas, que as partes qualificadas no campo "1" do Quadro Resumo, firmam entre si, de conformidade com o que ora se estabelece abaixo, mediante os termos, as cláusulas e as condições gerais registrados no 1º Tabelionato de Protestos e Registro de Pessoas Jurídicas, Título e Documentos de Goiânia - GO, que fazem parte integrante deste contrato que declara(m) ter(em) lido e estar(em) de acordo com as mesmas, que é entregue neste ato ao(s,a,às) PROMISSÁRIO(S,A,AS) COMPRADOR(ES,A,AS), o(s,a,as) qual(is) se compromete(m) a comparecer(em) na sede da Leonardo Rizzo Participações Imobiliárias Ltda, para obter uma via deste instrumento devidamente assinada pelo(s,a,as) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES,A,AS).

E por estarem assim justos, promitentes e contratados, assinam este termo particular de compromisso de compra e venda e outras avenças jurídicas, em 3(três) vias de igual teor, para que dessa forma, surtam seus legais e jurídicos efeitos, o que se faz em conjunto com duas testemunhas abaixo identificadas, que também conhecem o seu teor, por si, e seus herdeiros e sucessores na melhor maneira de direito.

Goiânia, 05 de Junho de 2012

Mariana Alice Barbosa de Souza Barbosa
 PROMITENTE VENDEDOR

Ariana Louv Santos
 PROMISSÁRIO(S,A,AS) COMPRADOR(ES,A,AS)

PROMISSÁRIO(S,A,AS) COMPRADOR(ES,A,AS)
 Cônjuge/Responsável/Representante ou Procurador(a)

Testemunhas:

Nome: _____
 CPF : _____
 R.G.: _____

Felipe Ribeiro Lira
 Nome: Felipe Ribeiro Lira
 CPF : _____
 RG: 4544249 DGPC-GO



1º TABELIONATO DE NOTAS DE GOIÂNIA - GO
TABELIONATO TEIXEIRA NETO

Reconheço por SEMELHANÇA a assinatura de
468738 - FELIPE RIBEIRO LIRA
análoga a de meu arquivo Doc 24
Goiânia/GO - 30/11/2011 Controle - 0212364873630112011U = 43
Em Testemunho *[assinatura]* da verdade
Ricardo Braga Guimarães

1º TABELIONATO DE NOTAS DE GOIÂNIA - GO
TABELIONATO TEIXEIRA NETO

Reconheço por SEMELHANÇA a assinatura de
141210 - MARLUCE DE BRITO OLIVEIRA
análoga a de meu arquivo Doc 24
Goiânia/GO - 30/11/2011 Controle - 02131014121030112011U = 43
Em Testemunho *[assinatura]* da verdade
Ricardo Braga Guimarães

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



TABELIONATO DE NOTAS **1º CARTÓRIO TEIXEIRA NETO**
Reconheço Verdadeira a (s) assinatura (s) de
[assinatura]
e (s) portador (s) de identidade (s) de
[assinatura]

Goiânia - GO **28 NOV. 2011**
Haver (em) sido a nota(s) em minha presença. Dou fe.
Em Test. *[assinatura]* da verdade
Cynthia da C. Teixeira *[assinatura]* Paulo Cesar Leite



REGISTRO DE IMÓVEIS
2º CIRCUNSCRIÇÃO
Muirilo Valadao - Sub Oficial

1º TABELIONATO DE NOTAS DE GOIÂNIA - GO
TABELIONATO TEIXEIRA NETO

Reconheço por SEMELHANÇA a assinatura de
310506 - MARIA ALE LIMA LIMA
análoga a de meu arquivo Doc 24
Goiânia/GO - 30/11/2011 Controle - 02131014121030112011U = 43
Em Testemunho *[assinatura]* da verdade
Paulo Cesar Leite

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



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE GOIÁS - COMARCA DA CAPITAL
Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Goiânia

Protocolo: 158220
Lº 2 - fls. 001 - Registro Geral
Atos Praticados
R-1 - 72203 - promessa de compra e venda
Em 15/12/2011
O Suboficial

1º TABELIONATO DE NOTAS DE GOIÂNIA - GO
TABELIONATO TEIXEIRA NETO

Reconheço por SEMELHANÇA a assinatura de
310504 - ANTONIO VALERIO DOS SANTOS
análoga a de meu arquivo Doc 24
Goiânia/GO - 30/11/2011 Controle - 02131014121030112011U = 43
Em Testemunho *[assinatura]* da verdade
Paulo Cesar Leite

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



1º TABELIONATO DE NOTAS DE GOIÂNIA - GO
TABELIONATO TEIXEIRA NETO

Reconheço por SEMELHANÇA a assinatura de
454472 - DORISLAV BARBOSA DE SOUSA CAMARÃO ANAPÁTE
análoga a de meu arquivo Doc 24
Goiânia/GO - 30/11/2011 Controle - 02131014121030112011U = 43
Em Testemunho *[assinatura]* da verdade
Paulo Cesar Leite

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



1º Tabelionato de Notas
Simony Coelho Med. AUTENTICACAO
Escritório
Rua João de Abreu nº 157, Setor
Goiânia - GO
com o original
dou fé.



[assinatura]