



GUARDIÃ IMÓVEIS

GUARDIÃ ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA.

Av. Paranaíba, esq. c/ 68, nr. 764 - Centro, Goiânia/Go., fone (062) 3212-8066 - CJ. 6.695

CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA No. 0115/0836

QUADRO RESUMO

1 - DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Lote: 15 Quadra: 01, Frente: 10.60 Fundo: 10.60 Lado direito: 28.30 Lado esquerdo: 28.30 Chanfro: 0.00 Área total: 300.01 Rua/Av.: Rua JGO 1 Etapa: 2, Confrontantes: Fundo: Lote 28 Lado Direito: Lote 16 Lado Esquerdo: Lote 14 Frente: Rua JGO 1 do loteamento "JARDIM GRAMADO".

2 - DA QUALIFICAÇÃO DO PROMITENTE-VENDEDOR:

GRAMADO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 06.926.334/0001-77, situado na Av. Lago Azul, Qd. "CH", Lt. 6B - Fazenda Caveiras - Goiânia/GO., CEP 74.474-252, neste ato por intermédio de seus representantes legais, doravante chamados simplesmente de PROMITENTE-VENDEDOR, servindo-se da prestação de serviço da empresa GUARDIÃ - ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA., "GUARDIÃ IMÓVEIS", pessoa jurídica de direito privado, inscrita com o CNPJ 37.301.306/0001-98, CJ-6659, estabelecida na Av. Paranaíba, esq. c/ a 68, nr. 764 - Centro, fone (062) 3212-8066, na condição de intermediária e administradora da presente compra e venda.

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

Nome: ETERNA CRISTINA LINHARES, Nacionalidade: BRASILEIRA, Estado civil: SOLTEIRA Profissão: COMERCIANTE, CPF_CNPJ: 818.256.501-44, Carteira de identidade: 330590 Data expedição: / / Data Nascimento: 26/04/1975, Endereço residencial: AV. A Q.B BLOCO CARMO BERNADES APTO 303, Bairro: AMERICA LATINA, Cidade_UF: GOIANIA-GO, CEP: 74000-000, Fone: 3639 6011 Endereço comercial: , CEP: 74000-000, Fone: 81588597, Cônjuge: , CPF: , Carteira de Identidade: Data expedição: / /

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

Valor Total do Lote: R\$ 78303.45 (SETENTA e OITO MIL TREZENTOS e TRES REAIS QUARENTA e CINCO CENTAVOS), sendo R\$ 3990.00 (TRES MIL NOVECENTOS e NOVENTA REAIS) como sinal (entrada), mais R\$ 14400.00 (QUATORZE MIL QUATROCENTOS REAIS) de balão dividido em 9 (NOVE) parcelas conforme relação abaixo, mais 120 (CENTO e VINTE), prestações mensais de R\$ 499.28 (QUATROCENTOS e NOVENTA e NOVE REAIS VINTE e OITO CENTAVOS), com vencimento para todo dia 15 (QUINZE) a começar em 15/06/2010 e terminar em 15/05/2020.

1o. - 05/04/2011 R\$	1120.00(UM MIL CENTO e VINTE REAIS)
2o. - 05/04/2012 R\$	1240.00(UM MIL DUZENTOS e QUARENTA REAIS)
3o. - 05/04/2013 R\$	1360.00(UM MIL TREZENTOS e SESENTA REAIS)
4o. - 05/04/2014 R\$	1480.00(UM MIL QUATROCENTOS e OITENTA REAIS)
5o. - 05/04/2015 R\$	1600.00(UM MIL SEISCENTOS REAIS)
6o. - 05/04/2016 R\$	1720.00(UM MIL SETECENTOS e VINTE REAIS)
7o. - 05/04/2017 R\$	1840.00(UM MIL OITOCENTOS e QUARENTA REAIS)
8o. - 05/04/2018 R\$	1960.00(UM MIL NOVECENTOS e SESENTA REAIS)
9o. - 05/04/2019 R\$	2080.00(DOIS MIL OITENTA REAIS)

*Eterna Cristiana Linhares



DAS PARTES

Os signatários ao final assinados, qualificados como **PROMITENTE-VEDEDOR 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 - O **PROMITENTE-VEDEDOR**, declara ser legítimo proprietário do loteamento denominado "**JARDIM GRAMADO**", onde está localizado o lote descrito no campo 1 do Quadro Resumo, loteamento este devidamente aprovado pelo Decreto nr. 1864, de 03 de setembro de 2.007, do Exmo. Sr. Prefeito Municipal de Goiânia, inscrito no Cartório de Registro de Imóveis da 2a. Circunscrição desta Capital, sob o nº. 83.975.

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-VEDEDOR**, 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 ao **PROMITENTE-VEDEDOR** 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-VEDEDOR** em vender, ao(a/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 avançados, 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 estipulados 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, com exceção dos chamados "balões", quando for o caso, que obedecerá a data específica de vencimento de cada um, 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-VEDEDOR** 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 e geração de boletos, que serão sempre devidas pelo(a/s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR (A/ES/AS)**. Qualquer outra forma de satisfação do débito, se aceita pelo **PROMITENTE-VEDEDOR** 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 ou dos chamados "balões", quando houver, na data dos seus respectivos vencimentos, incorrerá em multa de 02 % (dois por cento) sobre o valor da parcela/balão, 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 ou "balões", se o dia pactuado no campo 4 do Quadro Resumo for final de semana (sábado ou domingo) ou feriado, o vencimento prorrogar-se-á para o primeiro dia útil subsequente.

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

CLÁUSULA QUINTA - O atraso no pagamento por mais de 90 (noventa) dias de uma ou mais prestações ou de qualquer "balão", importará na rescisão automática do presente Contrato, sem necessidade de prévia notificação.

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, ITU, IPTU, taxas de energia e água, se e quando existirem, etc. Caso este tributos sejam pagos pelo **PROMITENTE-VEDEDOR**, fica(m) o(a/s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(A/ES/AS)** obrigados a reembolsá-lo 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 demarcação, e outros quaisquer encargos que venham recair sobre o(s) lote(s) objeto deste. Caso os referidos encargos sejam pagos pelo **PROMITENTE-VEDEDOR**, fica(m) o(a/s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(A/ES/AS)** obrigado(a/s) a ressarcir-lo 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 - Tanto as prestações quanto os "balões", 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-VEDEDOR** não se utilizar do reajuste das parcelas na periodicidade aqui mencionada, será havida como mera tolerância ou liberalidade e não induzirá inovação 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 estipulas; b) - no caso de inadimplência por mais de 90 (noventa) dias de uma ou mais prestações ou "balões", ou encargos, independentemente se forem seguidas ou alternadas, nada impedindo que a rescisão seja solicitada mediante ação competente junto à 2ª. CCA antes deste prazo, ficando a critério dos **PROMITENTE-VEDEDOR** este procedimento.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - 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 SEGUNDO - Ocorrendo a rescisão de que trata esta cláusula, a restituição de qualquer importância ao(a/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.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O(a/s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(A/ES/AS)** fica(m) obrigado(a/s) a conservar(em) limpo(s) o(s) lote(s) objeto deste Contrato e manter(em) intactos os marcos e divisórias do(s) terreno(s), a respeitar(em) o alinhamento das vias públicas demarcadas de acordo com o plano e planta do loteamento 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).

PARÁGRAFO TERCEIRO - O **PROMITENTE-VEDEDOR** se compromete desde já a instalar a rede de energia elétrica no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, prorrogáveis por igual tempo, conforme legislação pertinente, contados a partir do lançamento oficial do loteamento.

Elaine Cristiana Unhas

Handwritten signature.

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 rescindirá.

CLÁUSULA DECIMA 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 o **PROMITENTE-VEDEDOR**, 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, o **PROMITENTE-VEDEDOR** fica expressamente exonerado 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. 827, do Novo 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 Av. "D" 354, - Setor Oeste, 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.

Goiania/Go. 9 de abril de 2010.

PROMITENTE-VEDEDOR

PROMITENTE-VEDEDOR

PROMITENTE(S)-COMPRADOR(A/ES/AS)

PROMITENTE(S)-COMPRADOR(A/ES/AS)

TESTEMUNHAS:

1)

NOME: Lucilene Paulino da Cruz
CPF: 001.042.341-99
Av. Paranaíba 764 Centro Goiânia-GO

2)

NOME: Patrícia Fernandes dos Santos
CPF: 011.916.621-60
Av. Paranaíba 764 Centro Goiânia-GO

7º TABELIONATO DE NOTAS
Reconheço por semelhança a firma de Lucilene Paulino da Cruz
por análoga ao exemplar constante em meu arquivo. Dou fé.

15 DEZ. 2011

da verdade

Francisco Franco de Castro - Tabelião
R. Da Silva Miranda - Escrevente

7º TABELIONATO DE NOTAS
Reconheço a(s) firma(s) de:
PATRICIA FERNANDES DOS SANTOS
CPF: 011.916.621-60
Av. Paranaíba 764 Centro Goiânia-GO
por semelhança.

ESTADO DE GOIÁS
Secretaria de Justiça
Selo de Autenticidade
RECONHECIMENTO DE FIRMA
0303B680626