GUARDIÃ IMÓVEIS

GUARDIÃ ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA.

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

CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA No. 1007/0757

QUADRO RESUMO

1 - DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Lote: 07 Quadra: 10, Frente: 10.00 Fundo: 10.00 Lado direito: 30.00 Lado esquerdo: 30.00 Chanfro: 0.00 Área total: 300.00 Rua/Av.: Rua JGO 6 Etapa: 2, Confrontantes: Fundo: Lote 19 Lado Direito: Lote 8 Lado Esquerdo: Lote 6 Frente: Rua JGO 6 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: DIORCINA QUIRINA DE SOUZA, Nacionalidade: BRASILEIRA, Estado civil: CASADA Profissão: COSTUREIRA, CPF CNPJ: 320.389.501-30, Carteira de identidade: 191882 Data expedição: / / Data Nascimento: 23/02/1949, Endereço residencial: RUA 07 QD.H LT.68, Bairro: VILA SANTANA, Cidade UF: GOIANIA-GO, CEP: 74523-500, Fone: 3292-3451 Endereço comercial: , CEP: , Fone: 9902-4745, Cônjuge: LEONOR FRANCISCO DE SOUSA, CPF: 087.587.781-87, Carteira de Identidade: 117432 Data expedição: / / .

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

Valor Total do Lote: R\$ 92024.61 (NOVENTA e DOIS MIL VINTE e QUATRO REAIS SESSENTA e UM 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\$ 613.62 (SEISCENTOS e TREZE REAIS SESSENTA e DOIS CENTAVOS), com vencimento para todo dia 30 (TRINTA) a começar em 30/09/2009 e terminar em 30/08/2019.

10. - 21/07/2010 R\$ 1120.00(UM MIL CENTO e VINTE REAIS) 1240.00(UM MIL DUZENTOS e QUARENTA REAIS) 20. - 21/07/2011 R\$ 30. - 21/07/2012 R\$ 1360.00(UM MIL TREZENTOS e SESSENTA REAIS) 1480.00(UM MIL QUATROCENTOS e OITENTA REAIS) 40. - 21/07/2013 R\$ 1600.00(UM MIL SEISCENTOS REAIS) 50. - 21/07/2014 R\$

1720.00(UM MIL SETECENTOS e VINTE REAIS) 60. - 21/07/2015 R\$

1840.00(UM MIL OITOCENTOS e QUARENTA REAIS) 70. - 21/07/2016 R\$ 1960.00(UM MIL NOVECENTOS e SESSENTA REAIS)

80. - 21/07/2017 R\$

2080.00(DOIS MIL OITENTA REAIS) 90. - 21/07/2018 R\$

Tharlino ouvina desourgo

CARTÓRIO DE NOTAS DE GOIÂNIA - GOIÁS da República do Líbano, esq. c/ Rua K nº 22 - Setor Oeste - Golánia - Golás 74120-040 - FONE: (62) 3093-2222 - FAX: (62) 3092-6666

Certifico que a fotocópia confere com o documento apresentado (Dec. Lei nº 2.148). Goiânia-GO, 04 de abril de 2012.

Weder Paulo de Oliveira - Escrevente





DAS PARTES

Os signatários ao final assinados, qualificados como PROMITENTE-VENDEDOR 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-VENDEDOR, 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-VENDEDOR, 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, responsabilizandose pela posse indevida desse(s) ou de outro lote, respondendo por perdas e danos ou qualquer outro prejuízo causado ao PROMITENTE-VENDEDOR 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-VENDEDOR em vender, ao(à/s) PROMITENTE(S)-COMPRADOR(A/ES/AS), pelo preço certo e ajustado constante do campo 4 do Quadro Resumo, que sofrerá 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 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 ligar 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-VENDEDOR no domicíli zde sua procuradora/administradora determinado no campo 2 do Quadro Resumo, ou em estabelecimento bancário indicado por eles, scidas 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-VENDEDOR 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.

> CARTÓRIO DE NOTAS DE GOLÂNIA - GOLÁS a República do Libano, esq. c/ Rua K nº 22 - Setor Ceste - Golania 74120-040 - FONE: (62) 3093-2222 - FAX: (62) 309

Certifico que a fotocópia confere com apresentado (Dec. Lei nº 2.148). Goiânia-GO, 04 de abril de 2012

Weder Paulo de Oliveira - Escrevente

AUTENTICAÇÃO 08950151829

documento

existirem, etc. Caso este tributos sejam pagos pelo PROMITENTE-VENDEDOR, 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-VENDEDOR, fica(m) o(a/s) PROMITENTE(S)-COMPRADOR(A/ES/AS) obrigado(a/s) a ressarci-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-VENDEDOR 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-VENDEDOR 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(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 constr ...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) FOIDE 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-VENDEDOR 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.

urivo desaezza

CARTÓRIO DE NOTAS DE GOIÂNIA - GOIÁS r Hepublica do Libano, esq. c/ Rua K nº 22 - Setor Oeste - Goiân 74120-040 - FONE: (62) 3093-2222 - FAX: (62) 30

Certifico que a fotocópia confere com o documento apresentado (Dec. Lei nº 2.148).

Goiânia-GO, 04 de abril de 2012.

Weder Paulo de Oliveira - Escrevente

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Goiânia

Protocolo: 160665

Lº 2 - fls. 001- Registro Geral

Atos Praticados

R-1 - 84611 - promessa de compra e venda

Em 28/03/2012

O Suboficial



terreno(s) superior a 5% (cinco por cento), essa diterença sera componente

CLAUSULA DECIMA TERCEIRA - A cessão ou transferência dos direitos oriundos do presente Contrato sé será permitida mediante anuência expressa, orientação e acompanhamento da Administradora e só farão direito perante o PROMITENTE-VENDEDOR, 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-VENDEDOR fica expressamente exonerado de qualquer responsabilidade, ressalvando ao(à/s) PROMITENTE(S)-COMPRADOR(A/ES/AS) o direito de haver(em) reparo ou indenização do poder

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, nicolación de ainda, para confessar, assistir, transigir, dar e receber quitação, celebrar acordos, tudo relacionado com o 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 beneficios 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 Judiciais, extragradiciais, nontriairos auvocancios, estes a base de 2070 (vinte por cento) do valor total. Este percentada seta foducios 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,

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. PROMITENTE -VENDEDOR PROMITENTE (S) COMPRADOR (A/ES/AS) Lin PROMITENTE(S)-COMPRADOR(A/ES/AS) TESTEMUNHAS: NOME: Patrícia Fernandes dos Santos CPF: 011.916.621-60 NOME: Lucilene Paulino da Crus Av. Paranaíba 764 Centro Goianas Guardo GPF: -001 042 341 99 A RUA 9 N. 1155, Ed. Aton - Terreo -1155, Ed. Aton - Terreo -RUA 9 N. Meste 60 GOIANIA -Recopheco por semelbanca a(s) assina-Meste GOIANIA - GO Reconheco por semelhanca a(s) as 51 na-ZUSAHTWOI-DIORC WA QUIRINA DE Itura(5) de l'UCILENE PAULINO DA CRUS. ITJUSBBAKI]-LUCILENE PAULINO DA CRUS. ITJUSAFWWI]-PATRICO FERNANDES DOS. analoga Posto. GILD PRESERVATE deste analoga Posto que de 20: dos anauivos deste Tabella de Feverei JAN Rendidide Testemunho____ 22 de Fevere ABRÃO Dou fe. 807B128042ndro de Marais Artiz IGoiania GO, ente FREKEVENTE CARTÓRIO DE NOTAS DE GOIÂNIA - GOIÁS a República do Libano, esq. c/ Rua K nº 22 - Setor Deste - G 74120-040 - FONE: (62) 3093-2222 - FAX: (62)



Certifico que a fotocópia confere com o documento apresentado (Dec. Lei nº 2.148).

Goiânia-GO, 04 de abril de 2012

Weder Paulo de Oliveira - Escrevente

0895C151