

TRANSFERÊNCIA DE CESSÃO DE DIREITOS DE CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

Pelo presente instrumento particular de Cessão de Direitos e Transferência de Contrato de Compromisso de Compra e Venda, eu (nós) abaixo assinado, **ELIZABETH AGUIAR DA SILVA**, BRASILEIRA, DIVORCIADA, PROFESSORA, portador(a) da Cédula de Identidade nº 1525308 - SSP/GO, inscrito(a) no CPF/MF sob o nº 337.068.591-49, residente(s) e domiciliado(s) à RUA SR-12, QD. 23, LT. 20-A, SANTA RITA (CONJUNTO), GOIANIA/GO, **CEDO(EMOS) E TRANSFIRO(IMOS)**, como de fato cedido e transferido tenho(mos) ao(a) Senhor(a) **UELSON COSTA DOS SANTOS**, BRASILEIRO, CASADO, COMERCIANTE, portador(a) da Cédula de Identidade nº 3291724 - SSP/GO, inscrito(a) no CPF/MF sob o nº 648.159.601-78, e como Cônjuge: **REGINA MENDONÇA BORGES**, BRASILEIRA, CASADA, CONFECCIONISTA, portador(a) da Cédula de Identidade nº 3468469-7158556 - SSP/GO, inscrito(a) no CPF/MF sob o nº 800.277.411-68, de acordo com Certidão de Casamento Livro B 44, Fls. 185, sob o nº 11895, 3º Cartório Registro Civil, Comarca de Goiânia – Estado de Goiás, do dia 30/07/1994, residente(s) e domiciliado(s) à RUA SR-12, QD. QC-13, LT. 15, SANTA RITA (PARQUE), GOIANIA/GO, de todos os direitos que me(nos) assistem sobre o Compromisso de Compra e Venda nº 700QD04A06, referente ao imóvel situado à RUA GUILHERME MARIANO REIS, Quadra QD-04A, Lote 06, SANTA RITA (PARQUE) - GOIANIA/GO, com área total de 521,07m², sendo 12,69m de frente, 20,37m de fundo, 33,97m do Lado Esquerdo, 30,00m do Lado Direito, com todas as benfeitorias existentes no imóvel supra descrito que está negociada entre CEDENTE(S) e CESSIONÁRIO(S).

Assumindo o Comprador neste ato, junto ao(s) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES), IMOBILIÁRIA SAO SEBASTIÃO LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro nesta capital, estabelecida na Av. C-4, nº 222, Jardim América, Goiânia-GO, CEP: 74.265-040, inscrita no CNPJ nº 01.499.633/0001-59, neste ato representada por quem de direito, o saldo devedor total do imóvel, que nesta data encontra-se QUITADO.

DAS PARTES

Os signatários ao final assinados como CEDENTE(S) e CESSIONÁRIO(S), têm entre si certo e ajustado a venda e compra do Imóvel descrito, que o(s) CESSIONÁRIO(S) declara(m) ter o mesmo sido mostrado a ele(s) pelo corretor autorizado que lhe esclareceu que o loteamento conta com ruas abertas, com energia elétrica obedecendo ao padrão definido pela CELG, mediante as cláusulas e condições mutuamente a saber:

DO IMÓVEL

CLÁUSULA PRIMEIRA: Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, o(s) CEDENTE(S) cede(m) e o(s) CESSIONÁRIO(S) compra(m), nas condições estabelecidas nesta transferência-contrato, o Imóvel descrito acima.

DO PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

CLÁUSULA SEGUNDA: O valor da(s) parcela(s) indicada(s) acima relativas ao saldo devedor a ser pago diretamente ao(s) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES), terá(ão) seu(s) valor(es) reajustado(s) anualmente pelo IGP-M (Índice Geral de Preço de Mercado) acumulativo, divulgado pelo FGV (Fundação Getúlio Vargas), a partir da data da compra até data de seu efetivo pagamento.

Parágrafo Único: Em caso de revogação legal, extinção, congelamento, modificação ou não publicação do IGPM contratado, o reajuste das parcelas será calculado por outro indexador substituto autorizado pelo Governo.

CLÁUSULA TERCEIRA: As prestações constantes da cláusula anterior deverão ser pagas pelo(s) CESSIONÁRIO(S) diretamente no banco indicado pelo(s) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES), ou em local determinado por esta, acrescidas das taxas bancárias de cobrança. Qualquer outra forma de pagamento do débito se aceita pelo(s) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES), será havido como mera tolerância contratual, não importando alteração das cláusulas deste instrumento.

Parágrafo Primeiro: O(s) CESSIONÁRIO(S) obriga(m)-se a ir semestralmente ao(s) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) retirar o carnê para pagamento no local indicado. Em caso de extravio de carnê já retirado junto ao(s) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) será cobrada uma taxa para re-emissão.

Parágrafo Segundo: Será cobrada a segunda via de quaisquer documentos já emitidos e fornecidos ao cliente.

CLÁUSULA QUARTA: Caso não sejam pagas em seus vencimentos, as parcelas ficarão sujeitas, até o seu efetivo pagamento, a correção *pro-rata-die* com base no índice pactuado e vigente no mês do pagamento, juros de 0,13% (zero virgula treze por cento) ao dia, acrescido de atualização monetária, e multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito atualizado.

Parágrafo Primeiro: No atraso superior a 30 (trinta) dias serão também cobrados 10% (dez por cento) a título de honorários de cobranças e despesas postais, sem prejuízo das custas, emolumentos judiciais e/ou arbitrais, extrajudiciais, cartoriais e honorários advocatícios na razão de 20% (vinte por cento) sobre o valor do débito.

Parágrafo Segundo: DA CONDIÇÃO RESOLUTIVA ESPECIAL. O atraso no pagamento por mais de 90 (noventa) dias de uma ou mais prestações e/ou obrigações, importará na rescisão automática do presente contrato. Para este fim o(s) CESSIONÁRIO(S) será(ão) notificado(s) via Cartório, ou correspondência por AR (Aviso de Recebimento), informando que se procedeu o cancelamento e o(s) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) será(ão) reintegrado(s) na posse do referido imóvel.

Parágrafo Terceiro: O(s) CESSIONÁRIO(S) somente poderá(ão) iniciar a construção se estiver(em) com os pagamentos em dias. Em inadimplência fica terminantemente proibido de iniciar, reparar ou terminar qualquer obra ou benfeitoria, mesmo aquelas em andamento ou construção. O ato de construir enquanto inadimplente é considerado de má-fé. Após o pagamento total da dívida, e estar em dias com suas obrigações junto a este contrato, o(s) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) dará(ão) consentimento por escrito para o reinício das obras paralisadas.

Parágrafo Quarto: Em caso de eventual renegociação contratual será cobrada uma taxa administrativa.

Parágrafo Quinto: Em caso de rescisão contratual em que o(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) esteja(m) inadimplente(s), incidirá pagamento por fruição do imóvel no percentual de 1% (um por cento), ao mês, do valor do contrato.

Parágrafo Sexto: Fica convencionado, ainda, que a dívida vencer-se-á de pleno direito, acrescida da correção, da multa e dos juros retro estipulados, podendo o(s) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) exigir(em) o seu pronto pagamento, independente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial: **A)** se o(s) CESSIONÁRIO(S) ceder, transferir ou alienar, a qualquer título, o imóvel objeto do presente instrumento, sem o prévio e expresso consentimento do(s) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES); **B)** se o(s) CESSIONÁRIO(S) também, sem o consentimento prévio e expresso do(a, s, as) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES, AS) constituir sobre o imóvel quaisquer ônus reais e pessoais; **C)** se contra o(s) CESSIONÁRIO(S) forem movidas ações ou execuções ou decretadas quaisquer medidas judiciais que de algum modo afete o imóvel aqui objetivado; **D)** se o(s) CESSIONÁRIO(S) infringir(em) qualquer cláusula do presente contrato-transferência.

DAS CONDIÇÕES GERAIS

CLÁUSULA QUINTA: A escritura definitiva de compra e venda relativa ao referido imóvel será outorgada após a liquidação por parte do(s) CESSIONÁRIO(S) do preço total da venda e de todas as obrigações deste contrato, e, em dia e hora previamente fixada pelas partes, dentro de 90 (Noventa) dias contados da data de liquidação da última prestação do imóvel.

Parágrafo Primeiro: Correrão por conta e ônus do(s), CESSIONÁRIO(S), todas as despesas da escritura definitiva, sejam de que natureza for, tais como tributos, certidões, registros, taxas, contribuições, emolumentos, despesas e custas judiciárias e outras, mesmos quando criadas após a assinatura deste instrumento. Correrão igualmente por conta e ônus do(s) CESSIONÁRIO(S) todas as despesas oriundas deste contrato, tais como averbações, registros, etc. Tais responsabilidades continuarão por conta do(s) CESSIONÁRIO(S) mesmo se criadas após a assinatura deste contrato.

Parágrafo Segundo: Caso este contrato seja averbado ou registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente será de inteira responsabilidade do(s) CESSIONÁRIO(S) a obrigação do cancelamento deste ato em caso de haver rescisão do presente contrato, e, caso não o faça responderá por perdas e danos perante o(s) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) e terceiros de boa fé.

Parágrafo Terceiro: Transcorridos 5 (cinco) meses após a data de vencimento da última parcela, o(s) CESSIONÁRIO(S) que ainda não tenha escriturado o referido imóvel, pagará 4% (quatro por cento) do valor do imóvel corrigido, por atraso de escritura a título de despesas oriundas de controle de arquivo que o(s) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) é(são) obrigado(s) a ter por esta espera.

CLÁUSULA SEXTA: O(s) CESSIONÁRIO(S) responde(m) por todas as despesas relativas à unidade adquirida, sem exceções, tais como ITU ou IPTU, taxas de água, energia, despesas condominiais etc. que eventualmente existirem em nome dos compradores anteriores, mesmo que lançadas em nome do(s) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES). Em caso de cancelamento deste contrato será obrigatória apresentação dos talões de ITU/IPTU, água e energia quitados.

Parágrafo Primeiro: O(s) CESSIONÁRIO(S) se obriga(m) imediatamente após a assinatura da Proposta de Compra e Venda a transferir junto a Secretaria de Finanças Municipal o ITU (ou IPTU) para seu(s) nome(s).

Parágrafo Segundo: Se os tributos a que se refere esta cláusula não forem satisfeitos no devido tempo, pelo(s) CESSIONÁRIO(S), poderá(ão) o(s) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) pagá-los, exigindo reembolso do que houver despendido, acrescidos de juros de 1% (hum por cento) ao mês e multa de 10% (dez por cento) sobre o valor dos tributos pagos, e, sobre este subtotal será cobrada a variação *pro-rata* do indexador, pelos dias em atraso.

Parágrafo Terceiro: O não reembolso pelo(s) CESSIONÁRIO(S) da importância paga pelo(s) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES), com o acréscimo a que se refere o parágrafo anterior, autoriza que seja sustada a escritura de transferência de domínio e sujeita este contrato-transferência a cancelamento como estipulado na cláusula quarta.

CLÁUSULA SÉTIMA: O(s) CESSIONÁRIO(S) obriga(m)-se já, em não construir, no terreno ora comprometido 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 mínimos exigidos pela Prefeitura Municipal da Circunscrição do Imóvel.

Parágrafo Primeiro: O(s) CESSIONÁRIO(S) declara(m) haver vistoriado o imóvel objeto desta transação para assim recebê-lo, nas condições por ele(s) vistoriado. O(s) CESSIONÁRIO(S) obriga(m)-se ainda a não tomar posse do imóvel supra citado sem antes requerer sua demarcação através de um topógrafo credenciado, responsabilizando-se pela posse indevida deste ou de outro lote, respondendo por perdas e danos ou qualquer outro prejuízo causado ao(s) vendedor(es) ou a terceiros.

Parágrafo Segundo: O(s) CESSIONÁRIO(S) fica(m) obrigado(s) a conservar(em) limpo o lote, objeto deste contrato, e manter(em) intactos os marcos divisórios do terreno, a respeitar o alinhamento das vias públicas demarcadas de acordo com o plano e planta do loteamento e a satisfazer todas as exigências do Poderes Públicos, no tocante ao lote comprometido, realizando às suas próprias custas as obras exigidas pelos órgãos competentes.

Parágrafo Terceiro: O(s) CESSIONÁRIO(S) se obriga(m) à construir(em) fossas sépticas e sumidouros nas especificações do projeto exigido pelo Solo Urbano, referente a este imóvel comprometido.

Parágrafo Quarto: Fica acertado entre as partes que caso venha ser constatado uma diferença nas medidas do terreno superior a 5% (cinco por cento), esta diferença será compensada em dinheiro na base do preço ajustado neste instrumento, que por este motivo não se rescindir.

Parágrafo Quinto: O(s) CESSIONÁRIO(S) somente poderá(ão) iniciar a construção com a autorização por escrito do(s) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES), que analisará os requisitos urbanísticos particulares de acordo com a cláusula sétima, e a conveniência da mesma. A construção sem autorização será considerada irregular.

Parágrafo Sexto: Enquanto os terrenos circunvizinhos ao que é o objeto do presente contrato-transferência pertencerem ao(s) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES), deste não poderá ser exigidas a construção de muros, sebes ou cercas divisórias. Se o(s) CESSIONÁRIO(S) levantar(em) estes ou outros tapumes, o fará a seu próprio custo, renunciando expressamente ao direito de haver indenização ou reembolso pelo que houver despendido com o mesmo.

Parágrafo Sétimo: A partir da assinatura deste contrato-transferência fica(m) o(s) CESSIONÁRIO(S) responsável(eis) pelo imóvel, devendo zelar pela sua posse, bem como defendê-la perante terceiros, sendo sua responsabilidade tomar as providências necessárias e cabíveis, caso haja necessidade.

CLÁUSULA OITAVA: É vedado ao(s) CESSIONÁRIO(S) a cessão ou a promessa de cessão a terceiros, por instrumento particular ou público, dos direitos ora comprometidos, sem a expressa anuência do(a, s, as) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES, AS) e, caso ocorra, incorrerá em infração contratual. As eventuais propostas de transferência serão aceitas se o(s) CESSIONÁRIO(S) estiver(em) em dia com as obrigações contratuais e após o pagamento das 06 (seis) primeiras prestações. No ato da cessão será paga a taxa de transferência, no valor equivalente, a 3% (três por cento) do valor atualizado do imóvel destinado às despesas administrativas.

Parágrafo Primeiro: O(s) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) se reserva no direito de dar anuência em qualquer tipo de negociação que envolva este imóvel, sendo este documento feito de maneira particular ou público.

Parágrafo Segundo: Fica desde já estabelecido que a eventual transferência decorre de vontade manifestada do(s) CESSIONÁRIO(S) com total isenção do(s) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES), quanto a qualquer questão, ônus ou envolvimento da transação entre os primeiros.

CLÁUSULA NONA: O(s) CESSIONÁRIO(S) deverá(ão) comunicar imediatamente por escrito, ao(a, s, as) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES, AS), qualquer mudança de seu(s) endereço(s) ou a constituição de procurador com respectivo endereço, sob pena de prevalecer o(s) constante(s) neste contrato-transferência para todos os fins e efeitos legais e, de lhe(s) ser vedado invocar erro ou falta de endereço como escusa justificadora do não cumprimento nas datas próprias, das obrigações neste assumidas.

CLÁUSULA DÉCIMA: Na hipótese de desapropriação por necessidade, direta ou indireta, mesmo sob forma de servidão pública ou ocupação temporária, o(s) CESSIONÁRIO(S) fica(m) expressamente exonerado(s) de qualquer responsabilidade, ressalvando ao(s) CESSIONÁRIO(S) o direito de haver reparo ou indenização do poder desapropriante.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: Deixando o(s) CESSIONÁRIO(S) de cumprir quaisquer das condições do presente, estará(ão) sujeito(s), a rescisão judicial ou extra-judicial deste contrato na forma e critérios previstos em Lei, e adotados pelo(s) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES). É obrigado à devolução imediata da posse do imóvel compromissado, caso, este lhe tenha sido transferido, sob pena de configurar esbulho e fraude possessória.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: Ocorrendo a rescisão prevista nas cláusulas anteriores qualquer que seja a causa o(s) CESSIONÁRIO(S) perderá(ão) em favor do(s) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) eventuais benfeitorias, necessárias ou úteis, introduzidas no imóvel compromissado, quando estas tiverem sido construídas de má-fé, ou seja enquanto inadimplente com os pagamentos do contrato e quando estiverem em desacordo com as disposições legais e contratuais vigentes, sobre as quais em nenhuma hipótese poderá alegar direito de retenção ou indenização.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: Ocorrendo inadimplência ou qualquer outro motivo que possa dar causa à rescisão deste instrumento, e se sobre o imóvel tiverem sido introduzidas benfeitorias, serão adotados os seguintes procedimentos:

A) Se as mesmas estiverem em desacordo com a lei, o(s) CESSIONÁRIO(S) obriga(m)-se a retirá-las no prazo máximo de 20 (vinte) dias, a contar da data da rescisão contratual. Caso não o faça neste prazo, entender-se-á que o(s) mesmo(s) a(s) tenha(m) abandonado e desistido das mesmas, nada tendo a reclamar a qualquer tempo;

B) Serão passíveis de indenização, assim que forem vendidas novamente, as benfeitorias fixas e irremovíveis, que forem consideradas necessárias e úteis, conforme definido no art. 96 do Código Civil Brasileiro, desde que isentas de ônus legais e posturas municipais, inclusive averbação junto ao cartório de registro de imóveis e não dependam de pendência junto aos órgãos da previdência e estejam com as obras totalmente concluídas e o habite-se municipal. Para tanto as mesmas deverão ser avaliadas pelo preço de mercado em seu valor nominal, com dedução pelo uso, a base de 20% (vinte por cento) ao ano, tomando-se por base a data do habite-se e a data da rescisão contratual. O valor apurado a ser devolvido se efetivará em número de parcelas iguais as que o(s) CESSIONÁRIO(S) tenha(m) pago pelo imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: 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, sem prejuízo das demais sanções.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: Quaisquer devoluções de valores serão efetuadas de acordo com o que determina o Termo de Ajustamento de Condutas, ratificado pela 70ª. Promotoria de Defesa do Consumidor e PROCON. Não serão ressarcidos sinal de negócio, eventuais juros, multas, correção monetária, taxas e honorários.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: Caso haja mais de um CESSIONÁRIO, os mesmos, neste instrumento qualificados, serão procuradores um do outro, por força do mandato recíproco outorgado neste ato, sendo irrevogável, irretroatável, incluindo poderes para receber notificações, citação inicial, cientificação das Cortes de Conciliação e Arbitragem, intimação e ainda poderes para confessar, desistir, transigir, dar e receber quitação, celebrar acordos, firmar termo de compromisso arbitral, tudo relacionado com o objeto deste contrato-transferência e seus acessórios. Este mandato recíproco tem validade apenas para transações perante o(s) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES), não incidindo para com terceiros.

Cláusula Compromissória – Todo litígio ou controvérsia originário ou decorrente deste instrumento será definitivamente decidido por arbitragem. A arbitragem será administrada pela SEGUNDA CORTE DE CONCILIAÇÃO E ARBITRAGEM DE GOIÂNIA-GO. (2ª CCA), com sede na Av. D, nº 354, Setor Oeste, Goiânia – GO, CEP: 74.160-140, Fone:/Fax: (62) 3239-0800. Eleita pelas partes e indicada nesta cláusula, cujo estatuto e Regimento interno, registrado no Cartório de Títulos e Documentos, as partes adotam e declaram conhecer, concordar e integrar este instrumento. Qualquer das partes que desejar instaurar o procedimento arbitral, manifestará sua intenção à 2ª CCA-GO, indicando a matéria que será objeto da arbitragem, o seu valor, o nome e qualificação completa da parte contrária, e anexando cópia do contrato/convenção. A controvérsia será dirimida por árbitro preferencialmente único, dentre a lista dos nomeados na 2ª CCA-GO. A arbitragem processar-se-á na sede da 2ª CCA-GO e o árbitro decidirá

com base nas regras de direito. O Termo de Compromisso Arbitral conterá o árbitro que julgará a controvérsia, o valor e a data do pagamento dos honorários arbitrais, a data da publicação da sentença arbitral. Havendo desentendimento quanto a constituição do compromisso arbitral o mesmo será resolvido pelo Conciliador-árbitro da 2ª CCA-GO e nos moldes preconizados na Lei n.º 9.307, de 23 de setembro de 1996. O idioma oficial da arbitragem será o português.

Elizabeth Aguiar da Silva

Assinatura

Uelson Costa dos Santos

Assinatura

12

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: O presente contrato-transferência obriga em todos os seus termos, cláusulas e condições não só as partes contratantes, bem como também seus herdeiros e/ou sucessores.

E, por terem lido e entendido todos os termos, cláusulas e condições constantes do presente instrumento de Cessão de Direitos, e estarem assim justos e contratados, as partes assinam o presente contrato, em 03 (três) vias de igual teor e forma, para o mesmo fim, na presença de 02 (duas) testemunhas, que a tudo acompanharam, prometendo sempre fazê-lo bom e válido, por si e por seus herdeiros e/ou sucessores.

Goiânia- GO, 06 de dezembro de 2008.

Elizabeth Aguiar da Silva
ELIZABETH AGUIAR DA SILVA
CEDENTE

AUTENTICAÇÃO
7º TABELIONATO DE NOTAS
CERTIFICO, e dou fé que a presente fotocópia é
produção fiel do original.

31 MAIO 2010

7º TAB.

Uelson Costa dos Santos
UELSON COSTA DOS SANTOS
CESSIONÁRIO

7º TABELIONATO DE NOTAS
CERTIFICO, e dou fé que a presente fotocópia é
produção fiel do original.

Imobiliária São Sebastião Ltda.

IMOBILIÁRIA SÃO SEBASTIÃO LTDA
PROMITENTE VENDEDOR

Testemunhas:

C.I. 9488 928 DGR/160

C.I. 2165442 SSP/160

7º TABELIONATO DE NOTAS
AV. Paraná, 667, Campinas, Goiânia
Reconheço, por semelhança
física de UELSON COSTA
SANTOS, DOUGLAS RODR
DE SOUZA análoga ao ex
existente em meu arquivo, de
Goiania-GO, 12 de maio de 2010