



INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

Nesta comarca de Goiânia, Capital do Estado de Goiás, aos 08/05/2010, as partes deste contrato particular de promessa de compra e venda, justas e acordadas sobre o que adiante se contem e declara, não podendo alegar, futuramente, desconhecimento ou ignorância, que se obrigam a observar e a cumprir por si, seus herdeiros ou sucessores, a saber:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DOS CONTRATANTES

De um lado, como **COMPROMITENTE VENDEDORA**, doravante denominada simplesmente **VENDEDORA**, a pessoa jurídica de direito privado com a denominação social de **SPE ORLA 1 LTDA**, com sede e foro na Avenida C-255, número 270, Sala 1.016, Centro Empresarial Sebba, Setor Nova Suíça, nesta Capital; devidamente inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica - **CNPJ** sob o número 10.457.563/0001-67, neste ato representada por seus sócios administradores, ORLANDO DE MORAIS FILHO, cantor e compositor, portador da Cédula de Identidade, nº 066.076.993-SEPC/RJ, inscrito no CPF/MF nº 820.026.227-87 e sua mulher, GLÓRIA MARIA CLÁUDIA PIRES DE MORAIS, brasileira, atriz, portadora da Cédula de Identidade nº 058.311.267-SEPC/RJ, inscrita no CPF/MF nº 724.797.877-53, brasileiros, casados, residentes e domiciliados na cidade de Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, que por sua vez, se fazem representar por seu procurador, **JULIO MAGALHÃES DE MELO FILHO**, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade nº 09.535.533-5 SPC/RJ, inscrito no CPF/MF nº 025.117.937-09, residente e domiciliado nesta Capital, conforme instrumento público de procuração, lavrado nas notas do 4º Tabelionato local, no livro 1.977-P, às folhas 152/154, em 21/01/2009. De outro lado, como **COMPROMISSÁRIO(A)(S) COMPRADOR(A)(ES)**, doravante denominado(a)(s) simplesmente **COMPRADOR(A)(ES)**: Raimundo Nonato Trindade, Brasileira (o), SOLTEIRO(A), ARMADOR, portador(a) da CI nº 029187062005-0 SSP-MA-, e do CPF nº 039.763.033-64, nascido(a) aos 25/05/1989, filho(a) de Raimundo Nonato Trindade e Maria Francisca Trindade, com endereço à RUA NESTOR VEIGA JARDIM QD03 LT20, PARQUE INDUSTRIAL SANTO ANTÔNIO, APARECIDA DE GOIANIA- GO, cep 74983380.

Proc: 43945670

CLÁUSULA SEGUNDA - DO EMPREENDIMENTO

A VENDEDORA é senhora e legítima possuidora, livre e desembaraçada de quaisquer dúvidas e ônus reais, inclusive encargos e responsabilidades, de uma área de terras com 717.127,13 metros quadrados, subdividida em 1.427 (um mil quatrocentos e vinte e sete) lotes individuais, do loteamento denominado **RESIDENCIAL ANTÔNIO CARLOS PIRES**, o qual se encontra devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal de Goiânia, registrado sob à matrícula n.º R5 80118 do Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Goiânia, tudo em conformidade com a lei 6.766/79 e legislações complementares.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO(S) OBJETO(S)

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, a VENDEDORA se compromete a vender ao(s) COMPRADOR (ES), que, por sua vez se compromete(m) a adquirir o(s)

Raimundo

45214803 1725793¹
600008

imóvel (is) a seguir descrito(s) e caracterizado(s): Lote 34 da Quadra 28 tendo Área de 200m² e medindo 10,00m de frente pela Rua ACP-24, medindo 10,00m de fundo com o Lote 7, medindo 20,00m pelo lado direito com o Lote 35, medindo 20,00m pelo lado esquerdo com o Lote 33 e 0,00 m de chanfro.

CLÁUSULA QUARTA – DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

Nº Parc.	Tipo	Valor	Dt. Parcela	Tipo Venc.	Valor Extenso	Dt. Fim Parcela
1	Entrada	220,00	08/05/2010	ÚNICA	DUZENTOS E VINTE REAIS	08/05/2010
120	Parcela	296,69	10/07/2010	MENSAL	DUZENTOS E NOVENTA E SEIS REAIS E SESSENTA E NOVE CENTAVOS	10/06/2020

Parágrafo Primeiro - As parcelas do preço e, por conseguinte, todo o saldo devedor, será atualizado monetária e mensalmente de acordo com a variação do **IGP-M/FGV** (Índice Geral de Preços de Mercado), publicado pela Fundação Getúlio Vargas, tomando-se como termo inicial do cálculo o mês anterior à da data da venda do(s) imóvel(is).

Parágrafo Segundo – A fim de manter o equilíbrio econômico financeiro do contrato ou das obrigações aqui contratadas, convencionam as partes que:

I)- a cada período de 12 (doze) meses, ou na menor periodicidade permitida em lei para aplicação de reajuste nas prestações, será realizada automaticamente a revisão do presente contrato para apurar-se o saldo do preço;

II)- adotar-se-á para apuração do saldo do preço o sistema de conta corrente, no qual constará o saldo devedor, corrigido mensalmente pela variação do **IGPM**, e a dedução de todas as parcelas pagas e/ou amortizações extraordinárias, excluídas as penalidade eventualmente incorridas pelo(s) COMPRADOR(ES), tais como juros e encargos de mora;

III)- havendo modificação da periodicidade legal mínima para reajuste de valores, será automaticamente aplicada a nova fixação admitida pelo governo federal 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, apurando-se, nessa ocasião, o novo saldo devedor;

IV)- em caso de revogação legal, extinção, congelamento, modificações ou não publicação do **IGPM** 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;

Erasmundo

05
25 MAR 2011

V)- em não sendo estabelecido um novo índice, a VENDEDORA notificará o(s) COMPRADOR(ES) para comparecimento ao seu escritório ou outro local que venha a indicar, com antecedência mínima de 10 (dez) dias, para que fique ajustada, de comum acordo, nova forma de liquidação do saldo do preço apurado, com objetivo de preservar e restaurar o valor do saldo do preço apurado, bem como de manter o atual equilíbrio econômico e financeiro da relação contratual;-

VII)- caso o(s) COMPRADOR(ES) injustificadamente não compareça(m) ao escritório da VENDEDORA ou se recuse(m) a atender à notificação no prazo para o fim estabelecido no sub-item anterior, a VENDEDORA poderá requerer judicialmente nova forma de liquidação do saldo do preço apurado, ficando o(s) COMPRADOR(ES) sujeito(s) às penalidades previstas neste contrato (Cláusula SEXTA abaixo), além dos encargos do mesmo saldo, apurados até a data de seu efetivo pagamento.

VII)- as eventuais diferenças encontradas, relativas aos valores pagos pelo(s) COMPRADOR(ES) e o saldo do preço apurado conforme previsto neste parágrafo, deverão ser pagas por estes em uma única vez, através de parcela complementar a ser emitida, cujo vencimento dar-se-á no mês imediatamente posterior ao encerramento de cada período de reajuste legalmente permitido;

VIII)- em decorrência da atualização do saldo devedor, como indicado neste parágrafo, fica condicionada a quitação total do preço do(s) imóvel(is) à apuração de eventuais diferenças verificadas após a liquidação da última parcela do preço, no prazo de 30 (trinta) dias, ainda que tal ressalva não conste expressamente dos avisos de pagamento; diferenças estas que constituem obrigações unas e indivisíveis das prestações do preço ajustado, e, portanto, líquidas e certas;

IX)- os encargos e atualização monetária incidentes sobre as prestações previstas neste contrato e sobre o saldo devedor do preço do(s) imóvel(is) são pós-fixados e, em decorrência, não estão sujeitos à desindexação ou deflação a qualquer título.

CLÁUSULA QUINTA - DAS DEMAIS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

As prestações previstas na Cláusula QUARTA acima, deverão ser pagas através de boletos de cobrança, emitidos pela VENDEDORA com, pelo menos, 5 (cinco) dias de antecedência ao seu vencimento, em conformidade com as condições deste contrato e acrescidos de tarifa bancária legalmente estipulada, que deverão ser retirados pelo(s) COMPRADOR(S) junto à empresa TROPICAL CORRETORA E CONSULTORIA IMOBILIARIA S/A, no seguinte endereço: Rua 23, nº 68, Setor Central, Cep: 74.015-120, nesta Capital.

Parágrafo Primeiro – Após 30 (trinta) dias de vencidas e não pagas as prestações, o(s) COMPRADOR(ES) incorrerá(ão) em mora, independentemente de ter(em) o aviso em mãos, ficando a exclusivo critério da VENDEDORA indicar outro endereço com prévia comunicação ao(s) COMPRADOR(ES), ou ainda enviá-lo(s) pelo correio no endereço por este(s) indicado na Cláusula PRIMEIRA acima.

Parágrafo Segundo – O(s) COMPRADOR(ES) somente deverá(ão) efetuar o pagamento das prestações referidas na cláusula QUARTA acima através de boletos bancários diretamente na rede bancária autorizada, contra quitação, através da chancela mecânica

no mesmo. O(s) COMPRADOR(A)(ES) declara(m) ter conhecimento de que o Banco não está autorizado a receber qualquer pagamento após o vencimento estabelecido no boleto, sendo que após o vencimento, o(s) COMPRADOR(ES) deverá(ão), obrigatoriamente, requerer junto a VENDEDORA a emissão de segunda via de Aviso de Pagamento com nova data de vencimento e valor, para o pagamento junto ao Banco autorizado, sendo, que, neste caso serão cobradas taxas de serviços e tarifa bancária a cada solicitação do(s) COMPRADOR(ES).

Parágrafo Terceiro – Qualquer pagamento efetuado de forma divergente da estipulada na cláusula QUARTA acima, será desconsiderado para quaisquer fins ou efeitos de direito, bem como, considerar-se-ão não realizados os pagamentos efetuados através de cheques não compensados.

CLÁUSULA SEXTA - DO INADIMPLEMENTO

O atraso no pagamento de quaisquer das prestações do saldo do preço, sujeitará(ão) o(s) COMPRADOR(ES) ao pagamento de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, e da multa convencional a razão de 2% (dois por cento), obedecido o disposto no artigo 26, inciso V da Lei 6.766/79, ou o maior percentual admitido por lei, encargos esses que incidirão sobre o valor da prestação em atraso, atualizada monetariamente de conformidade com a variação do índice escolhido pelo comprador, ocorrida entre dois meses antes da data deste contrato e dois meses antes do seu efetivo pagamento, calculada "pro-rata tempore";

Parágrafo Primeiro - ao atraso no atendimento de quaisquer outras obrigações pecuniárias previstas neste contrato, aplica-se o disposto no *caput* desta cláusula;

Parágrafo Segundo - ocorrendo o inadimplemento por parte do(s) COMPRADOR(ES), este(s) será(ão) notificado(s) e constituído(s) em mora na forma da lei 6.766/79, devendo o(s) COMPRADOR(ES) pagar a dívida vencida, apurada de conformidade com o *caput* desta cláusula, retro, para efeito de purgar a mora, arcando ainda o(s) COMPRADOR(ES) com as custas cartorárias despendidas;

Parágrafo Terceiro - se o(s) COMPRADOR(ES), após a constituição em mora, não purgá-la dentro do prazo legal, o presente contrato será rescindido e cancelado o seu registro no Cartório de Registro de Imóveis competente, caso em que:

a)- o(s) COMPRADOR(ES) fará(ão) jus à devolução de parte do valor amortizado do preço do lote. Referida devolução terá como base de cálculo o percentual amortizado do preço do(s) lote(s), aplicado sobre o valor pago, de conformidade com o **artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor, ressalvado o disposto nos artigos 34 e 35 da Lei 6.766/79.**

b)- o montante apurado, a ser devolvido pela VENDEDORA ao(s) COMPRADOR(ES), será dividido em parcelas mensais e sucessivas, considerando o mesmo número de prestações ou parcelas pagas pelo(s) COMPRADOR(ES) a título de amortização do preço do(s) lote(s);

c)- Fica assegurado à VENDEDORA, o direito de reintegrar-se liminarmente na posse direta do(s) lote(s);

Carimundo



Parágrafo Quarto - a VENDEDORA, por mera liberalidade, sem que constitua novação ou alteração contratual, mesmo que reiteradamente, poderá deixar de requerer de imediato a constituição em mora do(s) COMPRADOR(ES) inadimplente(s), retardando a seu critério tal medida, a fim de se evitar, desde logo, as conseqüências legais e contratuais por eventual não purgação da mora.

Parágrafo Quinto - Na hipótese da VENDEDORA necessitar promover a execução do presente contrato para fins de que trata esta cláusula, o(s) COMPRADOR(ES) estarão sujeito(s) a penalidades aqui previstas, e ainda se obriga(m) a pagar os honorários de advogado calculados em 20% (vinte por cento) sobre o valor total do débito, e demais despesas de custas com a execução.

Parágrafo Sexto - Se o(s) COMPRADOR(ES) atrasar(em) o pagamento de quaisquer das parcelas mencionadas na cláusula quarta deste contrato, por período superior a 15 dias, a VENDEDORA, via de seus representantes legais, poderá se utilizar, além dos meios convencionais de cobrança, de todos os meios eletrônicos disponíveis, especialmente endereço eletrônico (e-mail), SMS (torpedo) de celulares, pelo que o(s) COMPRADOR(ES) autoriza(m)-na expressamente.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA MUDANÇA DE DOMICÍLIO

O(s) COMPRADOR(ES) obriga(m)-se a comunicar a VENDEDORA, no prazo de 05 (cinco) dias, através de carta com protocolo de entrega enviada para o endereço que consta na cláusula QUINTA acima, à sua mudança de domicílio, sob pena de não o fazendo ser(em) considerado(s) como estando em local incerto e não sabido, sofrendo as conseqüências judiciais de tal caracterização.

CLÁUSULA OITAVA - DA IMISSÃO NA POSSE E RESPONSABILIDADES

O(s) COMPRADOR(ES) será(ão) imitido(s) na posse precária do(s) imóvel(is) compromissado(s), tão logo estejam concluídas as obras de infra-estrutura do loteamento, previsto conforme quadro abaixo, e, desde que adimplente(s) com suas obrigações contratuais, exercendo-a, a partir daí, a título precário em nome da VENDEDORA, sendo-lhe(s) facultado realizar nele(s) as benfeitorias próprias, desde que aprovadas pelo Poder Público competente, obedecendo as suas normas e diretrizes, e atendidas as disposições e normas previstas neste contrato e assumindo a responsabilidade pelas despesas das decorrentes, respondendo em caso de descumprimento, não só o(s) COMPRADOR(ES) como também o responsável técnico da obra.

Abertura de Ruas	30 /05/2010
Demarcação dos lotes e quadras	30/05/2010
Instalação de energia elétrica	31/10/2010
Rede de água tratada	30/04/2011
Pavimentação e meio fio	30/04/2012

Erasmundo

Parágrafo Primeiro - Fica estipulado como prazo de tolerância para o atraso na imissão da posse, referido no *caput* desta cláusula, o período de 6 (seis) meses, contados a partir daquela data, pactuada acima. Caso o atraso supere este prazo de tolerância, obriga-se a VENDEDORA a pagar ao(s) COMPRADOR(ES) a multa contratual de 1% (um por cento) sobre o valor pago, por cada mês atrasado.

Parágrafo Segundo - No que tange à contagem do prazo de tolerância, não serão considerados os atrasos ocasionados por motivo de força maior devidamente comprovados ou noticiados, tais como greves parciais ou gerais dos setores industriais ou comerciais que possam afetar direta ou indiretamente a execução da obra; falta de materiais na praça; chuvas prolongadas que impeçam ou dificultem etapas importantes da obra; demora nas execuções dos serviços públicos que são próprios das empresas concessionárias; falta ou racionamento de água, energia elétrica ou combustível; guerras, revoluções, epidemias ou quaisquer calamidades públicas que impeçam ou reduzam o ritmo da obra; embargo da obra por terceiros ou pelos poderes públicos; exigências dos poderes públicos decorrentes de legislação superveniente, entre outros.

Parágrafo Terceiro - O(s) COMPRADOR(ES) obriga(m)-se ao pagamento, a partir desta data e nas épocas próprias, de todas as parcelas vincendas do imposto territorial, taxas, contribuições de melhoria ou quaisquer outros tributos que incidam ou que venham a incidir sobre o(s) objeto(s) do presente instrumento, mesmo que lançados em nome da VENDEDORA ou de terceiros, ficando, contudo, ajustado entre as partes, que para os efeitos de registro deste instrumento, perante o Cartório de Registro de Imóveis competente e de acordo com os termos da Lei n.º 11.333/02, os contratantes se responsabilizam solidariamente por eventuais débitos existentes.

Parágrafo Quarto - O(s) COMPRADOR (ES) deverá(ão) providenciar a inscrição do(s) imóvel(is) objeto(s) deste contrato no cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Goiânia, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, contados a partir desta data, a fim de que, para o exercício seguinte ao da celebração do presente contrato, os respectivos avisos ou carnês de pagamento já sejam lançados e expedidos em nome do(s) COMPRADOR(ES) e em seu endereço, obrigando-se a retirar, diretamente junto à Prefeitura Municipal ou Órgão Público competente, os avisos ou carnês de pagamento e a pagá-los, eximindo a VENDEDORA do pagamento dos aludidos tributos ou contribuições;

Parágrafo Quinto - na hipótese do(s) COMPRADOR (ES) não providenciar (em) a inscrição mencionada no parágrafo anterior, à VENDEDORA será facultado o direito de fazê-la, mediante o reembolso das despesas relativas aos serviços;

Parágrafo Sexto - se porventura for constatado pela VENDEDORA a existência de tributos ou contribuições não pagos pelo(s) COMPRADOR (ES), já inscritos como Dívida Ativa junto à Prefeitura Municipal ou Órgão Público competente, ajuizados ou não, será facultado à VENDEDORA o direito de efetuar o pagamento dos respectivos valores, bem como de pedir o seu ressarcimento ao(s) COMPRADOR (ES), de imediato ou juntamente com a primeira prestação mensal que se vencer do(s) lote(s), devidamente corrigido de acordo com a cláusula QUARTA acima, acrescido das despesas e encargos administrativos e/ou judiciais, se for o caso.

CLÁUSULA NONA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Brasimurpelo

hbr



O(s) COMPRADOR(ES) declara(m) ter conhecimento do perfil topográfico do(s) lote(s). E ainda, que percorreu(ram) pessoalmente suas divisas, achando-as conforme as especificações e confrontações com o que foi contratado.

Parágrafo Primeiro - qualquer diferença na metragem do(s) lote(s), a maior ou a menor, superior à admitida no artigo 500 e parágrafos do Código Civil Brasileiro, isto é, 1/20 da extensão total enunciada na metragem do(s) imóvel(eis) ora compromissado(s), deverá ser compensada, tanto em relação à VENDEDORA como em relação ao(s) COMPRADOR(ES), tendo como base o preço do metro quadrado pelo qual é celebrado o presente negócio, sendo que esta compensação dar-se-á:

a)- a favor do(s) COMPRADOR(ES), mediante abatimento do preço total do(s) imóvel(is), nas três últimas parcelas do preço;

b)- e, a favor da VENDEDORA, mediante acréscimo ao referido preço, nas três últimas parcelas do preço;

Parágrafo Segundo - o(s) COMPRADOR(ES) obriga(m)-se expressamente a permitir, sem nenhum ônus para este(s), a passagem pelo(s) imóvel(s), de obras de drenagem e canalizações de água e esgoto, que eventualmente sejam realizadas pelos Poderes Públicos ou por terceiros, as quais poderão atravessar o(s) imóvel(s) em uma faixa de, no máximo até 01 (um) metro das suas divisas laterais e aos fundos dos lotes.

CLÁUSULA DÉCIMA - DAS NORMAS E REGULAMENTOS

O(s) COMPRADOR(ES) deverá(ão) obedecer rigorosamente às determinações da Prefeitura Municipal e demais Órgãos Públicos competentes referentes à utilização e aproveitamento do(s) lote(s), não podendo, outrossim, fazer instalações prejudiciais ao(s) lote(s) vizinho(s), responsabilizando-se inteiramente por eventuais infrações às leis, regulamentos e posturas que devam ser observadas.

Parágrafo Primeiro - os projetos necessários às construções deverão ser elaborados por profissionais habilitados (arquitetos, engenheiros) devidamente contratados pelo(s) COMPRADOR(ES) às suas expensas, que se responsabilizarão pelos atos praticados, bem como pelo acompanhamento da obra junto a Prefeitura Municipal e demais Órgãos Públicos competentes;

Parágrafo Segundo - fica expressamente proibida a habitação no loteamento antes da concessão do "habite-se", emitido pela Prefeitura Municipal.

Parágrafo Terceiro - o(s) COMPRADOR(ES) responde(m) por todo e qualquer acidente de que natureza for, que ocorrer a pessoas, animais ou bens, por negligência sua ou de terceiros contratados, deixando poços abertos, alicerces sem proteção e obras inacabadas, bem como pelos prejuízos que causar(em) ou vier(em) a causar a terceiros;

Parágrafo Quarto - fica estabelecido que tanto a VENDEDORA como quaisquer dos compradores, em conjunto ou isoladamente, poderá(ão) promover ação judicial ou tomar outras providências pertinentes, a fim de impedir construções em desacordo com as restrições urbanísticas previstas neste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS RESTRIÇÕES DE USO E OCUPAÇÃO

Erasmundo

[Handwritten signature]



As construções que o(s) COMPRADOR(ES) ou titular de direitos a qualquer título do lote de terras integrante do loteamento "**RESIDENCIAL ANTÔNIO CARLOS PIRES**", além de obedecer às determinações legais da Prefeitura Municipal de Goiânia, bem como outros órgão do Poder Público, ficará(o) adstrito(s) à observância das normas para edificação, uso e ocupação do solo adiante consignadas e estabelecidas, como restrições urbanistas convencionadas, declarando desde já que tomou(ram) conhecimento do perfil topográfico do(s) lote(s), percorrendo pessoalmente suas divisas e achando-as conforme as especificações e confrontações aqui constantes:

Parágrafo Primeiro - Tratando-se de lote residencial, fica vedada a construção e utilização de qualquer tipo de estabelecimento industrial, comercial ou de prestação de serviços de qualquer espécie, além de estabelecimentos políticos, religiosos e recreativos, devendo a finalidade ser respeitada por herdeiros e/ou sucessores,

Parágrafo Segundo - As construções respeitarão, obrigatoriamente, os afastamentos mínimos das divisas dos lotes em que se situem, e, somente poderão ser iniciadas após a aprovação dos respectivos projetos pela Associação de Proprietários, se for o caso, bem como, obtido o respectivo alvará de obra expedido pela Prefeitura Municipal de Goiânia.

Parágrafo Terceiro - Quaisquer benfeitorias feitas fora dos limites do(s) imóvel(is) serão removidas, sendo certo que, ~~as despesas daí decorrentes ficarão a cargo e~~ responsabilidade do(s) proprietário(s).

Parágrafo Quarto - Fica a Associação de Proprietários, se for o caso, com expressos poderes de embargar as construções feitas em desacordo com os itens acima discriminados, correndo todas as despesas judiciais e/ou extrajudiciais, inclusive honorários advocatícios, por conta exclusiva do infrator.

Parágrafo Quinto - Qualquer construção no loteamento deverá ter sua planta, previamente analisada pela Associação de Proprietários que, se limitará a proceder a verificação quanto às exigências concernentes às restrições urbanísticas estabelecidas e ora convencionadas, para depois ser entregue ao(s) proprietário(s), para aprovação junto às autoridades públicas competentes, sendo certo que, a assinatura aposta pela Associação no projeto, jamais implicará qualquer responsabilidade quanto à aceitação ou recusa do projeto por parte do Poder Público.

Parágrafo Sexto - Aprovado o projeto, deverá ser entregue uma via do mesmo, bem como cópia do alvará de construção à Associação dos Proprietários para controle e arquivo.

Parágrafo Sétimo - Se unidos dois ou mais lotes contíguos de modo a formar um lote maior, todas as obrigações e restrições constantes deste contrato continuarão a ser aplicadas a esse novo lote resultante;

Parágrafo Oitavo - Fica terminantemente proibido o desmembramento de lote do loteamento, mesmo que a legislação assim o permita;

Parágrafo Nono - São proibidos letreiros e anúncios de qualquer natureza nos terrenos e nas edificações, inclusive placas referentes à venda ou locação do(s) imóvel(is), a exceção

Guimarães

[Handwritten signature]



de placas indicativas de construtores, responsáveis técnicos e autores de projetos de obras, somente durante o seu período de construção.

Parágrafo Décimo - Enquanto não edificar(em), o(s) COMPRADOR(ES) deverá(ão) providenciar a limpeza de seu(s) lote(s), pelo menos uma vez por ano, conservando plantadas todas as árvores existentes;

Parágrafo Décimo Primeiro - Não será permitida a construção de mais de uma residência por lote, sendo que esta residência se destinará exclusivamente à habitação e moradia de uma família e seus empregados, ficando certo que, na hipótese de descumprimento pelo COMPRADOR(ES) dos termos deste parágrafo, dará direito a VENDEDORA de requerer, imediatamente, a rescisão do presente instrumento, por culpa única e exclusiva do(s) COMPRADOR(ES), e este(s) estará(ão) sujeito(s) a multa convencional equivalente a 5% (cinco por cento) do valor total do contrato, e mais as demais penalidades aqui previstas.

Parágrafo Décimo Segundo - Não será permitida a ocupação de lote(s) vizinho(s) para fins de canteiros de obras, depósito de materiais ou quaisquer outras finalidades sem prévia autorização, por escrito, do proprietário/possuidor do(s) lote(s) que se pretende ocupar.

Parágrafo Décimo Terceiro - Não será permitida a realização de qualquer obra de terraplanagem no(s) lote(s), ou construção de muros nas divisas, sem que haja projeto de construção devidamente aprovado pelos órgãos públicos competentes, devendo os serviços de terraplanagem atender aos requisitos da construção a ser erguida;

Parágrafo Décimo Quarto - Objetivando dotar o loteamento de características que beneficiem os futuros moradores e concorram para preservar as condições ambientais, o(s) COMPRADOR(ES), para supressão de cada árvore existente no lote, após a obtenção de autorização do órgão competente quando for o caso, deverão ser plantadas outras duas árvores em substituição à suprimida.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA CESSÃO E TRANSFERÊNCIA

O(s) COMPRADOR(ES) somente poderá(ão) ceder ou prometer ceder seus direitos decorrentes deste contrato, desde que:

- 1 – o documento de cessão ou promessa de cessão de direitos seja celebrado com o expreso consentimento da VENDEDORA.
- 2 – celebrado por instrumento público, ou se celebrado por instrumento particular seja elaborado pela Administradora do loteamento a empresa TROPICAL IMÓVEIS LTDA.

Parágrafo Único - Ocorrendo à cessão de direitos à revelia da VENDEDORA, o(s) COMPRADOR(ES) responderá(ão) solidariamente com o terceiro adquirente pelo pagamento das parcelas vincendas até final liquidação do saldo do preço, sendo certo que, mesmo nessa hipótese, à VENDEDORA será facultado, como segunda alternativa, a rescisão do contrato, arcando o(s) COMPRADOR(ES) com perdas e danos.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA OUTORGA DA ESCRITURA DEFINITIVA

Shaimuride

[Handwritten signature]

Verificado o integral cumprimento das obrigações assumidas pelo(s) COMPRADOR(ES) neste contrato, VENDEDORA e COMPRADOR(ES) se obrigam e se comprometem a outorgar a escritura definitiva de compra e venda, no prazo máximo de até 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data da efetiva quitação do preço.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Na hipótese do(s) COMPRADOR(ES) deixar(em) de cumprir com a obrigação de receber o referido instrumento público de compra e venda, estará(ão) obrigado(s) pelo pagamento da importância que corresponder a 1% (um por cento) do valor total do contrato, a título de taxa de guarda, manuseio e arquivamento dos documentos do imóvel ou imóveis de propriedade do(s) COMPRADOR(ES). Para todos os fins e efeitos, fica pactuado que a cobrança da referida taxa de guarda, manuseio e arquivamento, será feita por cada período de 360 dias, e calculada "**pro-rata-tempore**", a partir da data de vencimento do prazo mencionado no caput desta, até a data da outorga definitiva da escritura pública.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Na hipótese da VENDEDORA deixar de cumprir com sua obrigação de outorga do instrumento definitivo de compra e venda ao(s) COMPRADOR(ES), ficará sujeita a multa irredutível de 0,1% por mês de atraso, calculada sobre o valor total do contrato, que será calculada a partir da data de vencimento do prazo pactuado no caput desta cláusula, até a outorga da escritura definitiva.

PARÁGRAFO TERCEIRO – Em respeito ao disposto na lei 8.935/94, quanto a escolha do Tabelião pelas partes, fica convencionado entre os contratantes, que a escritura definitiva de compra e venda será celebrada no Tabelionato de Notas de escolha da VENDEDORA, cuja finalidade e a manutenção de acervo único dos instrumentos públicos celebrados.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA IRREVOGABILIDADE

O presente contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se as partes por si e seus sucessores, vedado o arrependimento e admitida a sua rescisão apenas nos casos previstos em lei e neste instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA HIPÓTESE DE RESCISÃO

Fica convencionado que, na eventual hipótese de ser admitida a rescisão do presente contrato e assim ocorrendo, fica assegurada a devolução das quantias até então pagas pelo(s) COMPRADOR(ES) aplicando-se a multa rescisória de acordo com os seguintes critérios:

- a)** 5% (cinco por cento) sobre o valor total de aquisição, devidamente atualizado monetariamente pelos índices pactuados nas cláusulas acima, que corresponde a despesas de comercialização, promoção, publicidade;
- b)** 10% (dez por cento) sobre os valores pagos pelo(s) COMPRADOR(ES), excluindo-se os valores de juros e multa, devidamente atualizados monetariamente pelos índices pactuados nas cláusulas acima, a título de despesas administrativas e tributárias;

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA SOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS POR ARBITRAGEM

Swain Lund

SECRETARIA DE REGISTRO E IMPLANTACAO DE EMPRESAS
FISCAL Nº 10
25 MAR 2010

Todo litigio ou controvérsia originário ou decorrente deste instrumento será definitivamente decidido por arbitragem, sem que os procedimentos de execução e/ou de reintegração de posse sofram solução de continuidade.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - As partes, para todos fins e efeitos legais e contratuais, estabelecem que todas as questões oriundas do presente contrato, serão resolvidas de forma definitiva, via conciliatória ou arbitral, na 2ª CORTE DE CONCILIAÇÃO E ARBITRAGEM desta Capital, com sede na Avenida D, número 354, Setor Oeste, consoante aos preceitos ditados pela de nº 9.307 de 23/09/1.996 e pelos procedimentos adotados por esta Corte, cujo regulamento as partes declaram conhecer e aceitam se submeterem.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Os procedimentos porventura não abrangidos pela competência das Cortes de Arbitragem, e somente estes, serão processados na Justiça Comum, sendo que as partes elegem o foro da comarca de Goiânia, Estado de Goiás para tanto.

PARÁGRAFO TERCEIRO - A estipulação da solução de controvérsia por arbitragem prevista nesta escritura observa os requisitos exigidos pelo Artigo 4º, da Lei nº 9.307/96, estando redigida em negrito e com visto especial para esta cláusula.

E, por estarem justos e acertados, assinam o presente instrumento em 03 (Três) vias, de igual teor e forma, na presença de ~~02~~ (duas) testemunhas.

Goiânia, 08/05/2010.


SPE ORLA 1 LTDA


Raimundo Nonato Trindade


1ª Testemunha **Denilson de Palma Oliveira**
CPF: 012.646.461-86
Central de Reservas e Contratos


2ª Testemunha **Thiago Ruas**
Central de Reservas e Contratos
CPF: 012.646.461-86