

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE TERRENO URBANO E OUTRAS AVENÇAS JURÍDICAS.

Contrato: 43.234, Quadra: 00021, Lote: 17

Pelo presente instrumento particular de compromisso de compra e venda de terreno urbano para construção e outras avenças jurídicas, que as partes adiante nominadas, qualificadas e consignantes firmam entre si, o presente compromisso de compra e venda, de conformidade com o que se estabelece abaixo, mediante os termos, as cláusulas e as condições seguintes.

QUADRO RESUMO

1 - DAS PARTES CONTRATANTES

1.1 – DO(S,A,AS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES,A,AS)

PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES,A,AS)- GOIÂNIA – GYN 101 SPE LTDA, pessoa jurídica estabelecida nesta capital, CNPJ nº 12.794.754/0001-40, neste ato representado por seu sócio, **LEONARDO CAIRO RIZZO**, brasileiro, empresário, casado, portador do RG nº 554.754 - SSP-GO e CPF nº 133.773.291-53, residente e domiciliado nesta capital, sob intermediação da **LEONARDO RIZZO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.**, com sede na Rua 94, nº 831, Setor Sul, Goiânia-GO. Telefone: (62) 3095-9000 www.leonardorizzo.com.br.

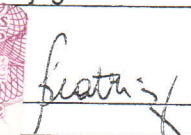
1.2 - DO(S,A,AS) PROMISSÁRIO(S,A,AS) COMPRADOR(ES,A,AS)

EDUARDO DE SOUZA VAZ, Brasileiro(a), Casado(a), Administrador(a), CPF: 864.476.101-34, e R.G.: 3714240 2ª VIA-DGPC-GO, residente e domiciliado à RUA ELO-25, QD. 25 LT. 1 CASA 3, PARQUE ELDORADO OESTE, GOIANIA, casado(a) com **BEATRIZ DA SILVA OLIVEIRA**, Brasileiro(a), Farmaceutico(a), C.P.F. número 890.298.011-15, Identidade número 3858147 DGPC GO.

1.3 - INTERVENIENTE ANUENTE - BROOKFIELD CERRADO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.241.384/0001-09, com sede na Av.T-9 nº. 1.423, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais **Antonio Fernando de Oliveira Maia**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da C.I nº. 847.698 SSP/GO e do CPF/MF nº. 285.559.701-30, e **Mateus Leandro de Oliveira**, brasileiro, casado, advogado, portador da C.I nº. 207.425 OAB/SP e do CPF/MF sob nº. 285.960.208-96, conforme o mandato de procuração outorgado por instrumento particular datado de 12/11/2010.

2- DO EMPREENDIMENTO

A PROMITENTE VENDEDORA declara, por este ato contratual, que o imóvel ora tomado em compromisso de compra e venda faz parte integrante do empreendimento imobiliário de sua propriedade denominado **RESIDENCIAL JARDINS DO CERRADO 1**, conforme instrumento de procuração datado de 12/11/2010, tudo de acordo com as plantas e projetos devidamente aprovados pela

Rubrica das partes			Página 1 de 12
Promitente Vendedor	Promissário Comprador	Cônjuge	
	 Márcio Luiz Morais Pereira		



Prefeitura Municipal da Cidade de Goiânia - GO, através do Decreto **Nº 3.291**, de 21 de Agosto de 2009, registrado sob o nº **R1-189.876** no Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição – Goiânia-GO.

3 - DO PREÇO E DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

- 3.1 - PREÇO TOTAL NESTA DATA: R\$ 60.342,58 (sessenta mil e trezentos e quarenta e dois reais e cinquenta e oito centavos);**
3.2 – À VISTA (NO ATO): R\$ 0,00 ();
3.3 – SALDO DEVEDOR: R\$ 60.342,60 (sessenta mil e trezentos e quarenta e dois reais e sessenta centavos);
3.4 – A SER PAGO EM: 12 PARCELAS DE: R\$ 5.028,55 (cinco mil e vinte e oito reais e cinquenta e cinco centavos) + TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DE COBRANÇA DE R\$ E ATUALIZAÇÃO DO ITEM “3.6”.
3.5 - VENCIMENTO DA PRIMEIRA PARCELA: 05/02/2011;
3.6 - ÍNDICE DE ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA: IGPM (FGV) MENSAL.
3.7 - PERIODICIDADE DE REAJUSTE: MENSAL;
3.8 - JUROS DE MORA: 0,0333% ao dia;
3.9 - MULTA POR ATRASO: 2% após o vencimento.
3.10 - JUROS DE INCIDENTES NO VALOR PARCELADO: 0,99% AO MÊS.

PARÁGRAFO ÚNICO – As parcelas do preço total, previstas no item 3.4 do presente instrumento, serão fixas. Entretanto, caso haja atraso em seus respectivos pagamentos, será cobrada a correção monetária prevista no item 3.6, *pro rata die*, taxa de juros remuneratórios prevista no item 3.10 e moratórios do item 3.8, mais a multa por atraso, constante do item 3.9.

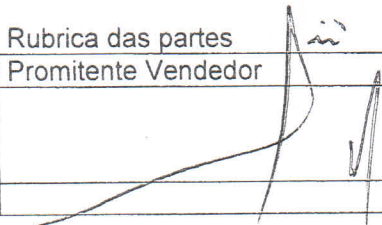
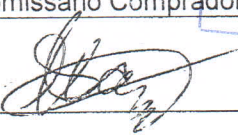
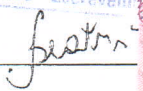
4 - INFRA-ESTRUTURA E/OU BENFEITORIAS:

O (S,A,AS) PROMISSÁRIO (S,A,AS) COMPRADOR (ES,A,AS) declara(m) estar(em) ciente(s) de que o loteamento contará com:

- A) Rede de energia elétrica e pontos de iluminação pública nos cruzamentos, quando houver posteamento;
- B) Rede de distribuição e abastecimento de água potável;
- C) Abertura de vias de circulação;
- D) Demarcação dos lotes, quadras e áreas publicas;
- E) Obras de escoamento de águas pluviais, através de nivelamento e terraplenagem;
- F) Obras de pavimentação asfáltica, galerias de águas pluviais e sarjetas.

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 **INTERVENIENTE ANUENTE**, e será entregue de acordo o prazo previsto no Decreto Municipal nº. 3.291/2009.

Parágrafo Segundo – Para efeito de se considerar a infra-estrutura como pronta, bastará que o(s,a,as) **PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES,A,AS)** formalize(m) junto

Rubrica das partes			
Promitente Vendedor		Promissário Comprador	Cônjuge
			

FRANCISCO FAVEIRA
REGISTRO CIVIL E TABELionato DE NOTAS
Av. J. J. ... 2012

A presente cópia CONFERE com o original apresentado

Página 2 de 12



aos órgãos competentes, um pedido de recebimento do loteamento, sendo desnecessário que se aguarde a resposta dos referidos órgãos.

Loja de Atendimento - Centro

20 ABR 2012

5 - DO IMÓVEL:

5.1 - Loteamento:	JARDINS DO CERRADO 1		
5.2 - Quadra	00021	5.3 - Lote:	17
5.5 - Frente:	D=12,00 m	5.4 - ÁREA M ²	365,32
5.6 - Fundo:	D=12,36 m	Confront:	AVENIDA BRASIL
5.7 - Lado esquerdo:	30,00 m	Confront:	LOTES 25 E 26
5.8 - Lado direito:	30,00 m	Confront:	LOTE 16
5.9 - Chanfro:	0,00	Confront:	LOTE 18
5.10 - Variante:	0,00	Confront:	
5.11 - Zona de uso:		Confront:	

CLÁUSULAS GERAIS

1 - DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS

1.1 - O(S,A,AS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES,A,AS) declara(m), por este instrumento contratual, que o imóvel ora tomado em compromisso de compra e venda encontra-se livre de ônus reais ou pessoais.

1.2 - O(S,A,AS) PROMISSÁRIO(S,A,AS) COMPRADOR(ES,A,AS) declara(m) ter conhecimento exato da localização do lote dentro do loteamento (rua, quadra, número do lote, medidas e área) conforme descrição do campo "5" do Quadro Resumo e assume(m) ainda a obrigação de contratar topógrafo para fazer sua medição, conforme cláusula "4.3" adiante. Declara(m) ainda, que o lote foi a ele(s,a,as) mostrado, bem como todas as condições físicas da unidade imobiliária em referência.

1.3 - O(S,A,AS) PROMISSÁRIO(S,A,AS) COMPRADOR(ES,A,AS), obriga(m)-se desde já a registrar o presente contrato no cartório de registro de imóveis da circunscrição constante no Campo "02" do Quadro Resumo.

1.4 - Na hipótese de serem dois ou mais COMPRADORES, estes ficam solidariamente responsáveis por todas as obrigações assumidas em razão deste contrato, nomeando-se todos os COMPRADORES, reciprocamente, bastantes procuradores uns dos outros, para o fim especial de receberem notificações ou citações judiciais ou extrajudiciais, que visem o cumprimento ou rescisão de quaisquer obrigações estabelecidas neste contrato.

1.4.1 - O(S,A,AS) PROMISSÁRIO(S,A,AS) COMPRADOR(ES,A,AS), sob sua inteira e única responsabilidade, declara(m) seu estado civil constante no campo "1.2" do Quadro Resumo deste instrumento.

1.4.2 - Se o estado civil do(s,a,as) **PROMISSÁRIO(S,A,AS) COMPRADOR(ES,A,AS)** for o de casado, ambos os cônjuges, desde já, se nomeiam, reciprocamente, bastantes procuradores, para os mesmos fins previstos no item "1.4" supra.

1.5 - O valor pago no ato da aquisição do imóvel, à vista, conforme contrato de prestação de serviço entre **O(S,A,AS) PROMISSÁRIO(S,A,AS) COMPRADOR(ES,A,AS)**, imobiliária, e o corretor é destinado à comissão do

Rubrica das partes		
Promitente Vendedor	Promissário Comprador	Cônjuge



corretor de imóveis, cujo profissional é liberal, e para todos os efeitos legais será a título de arras ou sinal, ou ainda presunção de negócio, que se efetuará nos termos dos arts. 417 e seguinte do Código Civil (Lei nº 10.406, de 10/01/2002), referente ao instrumento particular de compromisso de compra e venda, renunciando-se, desde já, a toda e qualquer disposição de lei contrária da que aqui se alude, por considerar o referido valor como remuneração de prestação de serviços já executados.

2 - DO PREÇO, LOCAL E FORMA DE PAGAMENTO

2.1 – O preço da venda do lote acima descrito é o constante no campo “3” item “3.1” do Quadro Resumo que poderá ser pago à vista, conforme valor especificado no item “3.2” do Quadro Resumo e o saldo devedor constante no campo “3.3” (se houver) dividido em parcelas, a serem pagas mensalmente, atualizadas pelo índice de atualização monetária eleito no contrato previsto no campo “3” item “3.6” do Quadro Resumo, mais os juros mensais à taxa prevista no item “3.10”, que o(s,a,as) **PROMISSÁRIO(S,A,AS) COMPRADOR(ES,A,AS)** confessa(m) dever e se compromete(m) a pagar nas condições definidas no quadro resumo e ainda observando as cláusulas abaixo:

2.1.1 - A atualização monetária de que trata esta cláusula será aplicada mensalmente de acordo com o índice previsto no campo “3” item “3.6” publicados pela FGV (Fundação Getúlio Vargas), correspondente ao segundo mês anterior ao do vencimento da parcela, incidente sobre o valor atual das parcelas, sempre que esta variação for positiva, observadas as condições deste contrato.

2.2 - As parcelas devidas no compromisso firmado deverão ser pagas ao(s,à,às) **PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES,A,AS)**, através de cobrança bancária, acrescidas das correspondentes taxas de administração de cobrança de acordo com o valor cobrado pela administradora e/ou instituição financeira que venha a assumir o financiamento conforme item “5.2”.

2.2.1 – Fica facultado ao(s,à,às) **PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES,A,AS)**, ceder(em) para terceiros os recebíveis que lhes cabem, mediante securitização ou qualquer outra modalidade de negociação desses títulos, o que fica, desde já, autorizado pelo(s,a,as) **PROMISSÁRIO(S,A,AS) COMPRADOR(ES,A,AS)**.

2.2.2 - Caso a boleta bancária não seja entregue até 5 (cinco) dias antes do vencimento, caberá ao(s,à,às) **PROMISSÁRIO(S,A,AS) COMPRADOR(ES,A,AS)** acessar o site www.leonardorizzo.com.br para retirar o boleto ou solicitar junto à **Leonardo Rizzo Participações Imobiliárias Ltda** ou à instituição que porventura venha a assumir os recebíveis, a emissão de outra via.

2.2.3 - O não recebimento da boleta bancária, não será, sob hipótese alguma, aceita como justificativa por parte do (s,a,as) **PROMISSÁRIO(S,A,AS) COMPRADOR(ES,A,AS)** para o não cumprimento de suas obrigações, não sendo, portanto, liberada a multa e/ou outros encargos que venham aditar à parcela devida.

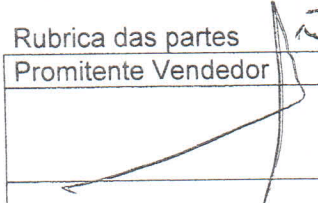
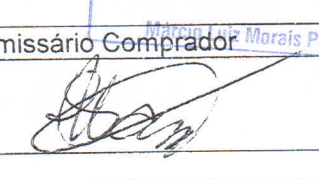
2.3 - Todo e qualquer pagamento previsto neste contrato, quando efetuado através de cheque, somente se considerará quitado após o respectivo ato de compensação bancária. No caso de não haver provisão de fundos do cheque aqui referido no momento compensatório ora mencionado, a(s) parcela(s), ou dívida(s) não se dará(ão) por solvida(s), implicando neste caso em mora contratual e nas cominações deste instrumento contratual, ressalvadas as sanções penais e civis correspondentes.

Rubrica das partes

Promitente Vendedor

Promissário Comprador

4 de 12

		
---	--	---

2.4 – Em face do avençado quanto ao preço, parcelas, reajuste, etc., o pagamento de qualquer parcela, corrigida de maneira diversa da estabelecida neste contrato, inclusive perante terceiros autorizados a recebê-las, não implicará na quitação do respectivo débito. Qualquer diferença verificada entre os pagamentos efetuados pelo(s,a,as) **PROMISSÁRIO(S,A,AS) COMPRADOR(ES,A,AS)** e a sistemática de cálculos dos valores estabelecidos neste instrumento, deverá ser imediatamente paga pelo(s,a,as) **PROMISSÁRIO(S,A,AS) COMPRADOR(ES,A,AS)**, no prazo de 48(quarenta e oito) horas, contados do aviso que o(s,a,as) **PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES,A,AS)** lhe(s) dirigir(em) neste sentido.

2.4.1 - Não será aceito o pagamento de qualquer parcela sem que estejam quitadas as parcelas anteriormente vencidas, sendo que, na eventualidade de tal fato ocorrer, o pagamento realizado quitará tão somente a parcela referida no boleto, permanecendo em aberto a parcela que deveria ter sido paga pela ordem cronológica de vencimento.

2.4.2 – A tolerância do(s,a,as) **PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES,A,AS)** no recebimento de quaisquer parcelas ou encargo, de maneira diversa da estabelecida neste contrato não poderá ser invocada como precedente ou novação, e sim decorrente de mera liberalidade.

2.5 – A liquidação antecipada das parcelas devidas, deverá, necessariamente, incorporar reajuste integral dos índices de atualização monetária previstos neste ajuste, fazendo-se o cálculo **pro-rata tempore**, quando não for considerado o mês inteiro.

2.6 – Não será permitida a antecipação das parcelas em períodos de congelamento de preços ou anomalia econômica, ou quando for iminente o aumento extraordinário da correção das parcelas em decorrência de fato previsível.

2.7 – Na eventualidade do(s,a,as) **PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES,A,AS)**, vir(em) a estar(em) impossibilitado(s,a,as) de aplicar(em) os reajustes devidos, em consequência de medidas legais ou judiciais, as partes desde já pactuam que as parcelas e o saldo devedor continuarão sendo reajustados como antes previsto, e as parcelas de reajuste que porventura deixarem de ser aplicadas às parcelas mensais serão corrigidas e incorporadas, de uma única vez, na primeira que se vencer após a revogação da medida que impossibilitou a aplicação dos reajustes previstos.

2.8 - 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.

2.9 – A data do vencimento das parcelas não tem qualquer vínculo com o andamento das obras de infra-estrutura do loteamento, de responsabilidade da **INTERVENIENTE ANUENTE**.

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 monetária *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

Rubrica das partes			
Promitente Vendedor	Comprador	Cônjuge	



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 atualização monetária na forma das alíneas anteriores; **d)** a taxa de fruição 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, 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.

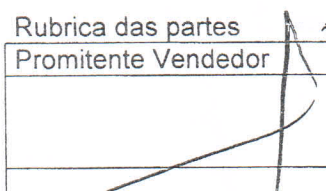
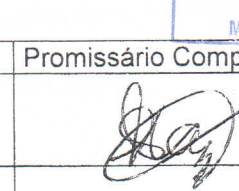
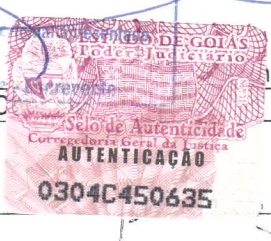
3.2 - O(S,A,AS) PROMISSÁRIO(S,A,AS) COMPRADOR(ES,A,AS), se declara(m) ciente(s) de que todas as correspondências, inclusive notificações, serão enviadas para o endereço informado por ele no presente ajuste, mais precisamente no item "1.2.", do Quadro Resumo, obrigando-se a informar(em) eventuais mudanças **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 construir no imóvel sem que haja a devida demarcação topográfica, feita por profissional da área devidamente inscrito no CREA e contratado pelo PROMISSÁRIO(S,A,AS) COMPRADOR(ES,A,AS), e com base no laudo técnico assinado pelo mesmo. As

Rubrica das partes		
Promitente Vendedor	Promissário Comprador	C
		

despesas de demarcação serão por conta
PROMISSÁRIO(S,A,AS) COMPRADOR(ES,A,AS).

exclusiva do(s,a,as)
Loja de Instrumentos - Gen

4.3.1 - Antes de construir no imóvel, o(s,a,as) **PROMISSÁRIO(S,A,AS) COMPRADOR(ES,A,AS)** se compromete(m) 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 áreas 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 compromissado, 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,às) **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, de acordo com os índices e juros previstos neste contrato, a título de despesas de administração da transferência e/ou sub-rogação deste termo de compromisso de compra e venda, a serem pagos diretamente à Leonardo Rizzo Participações Imobiliárias Ltda a título de serviços prestados. 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 de recompra sobre o bem.

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)**, submeter(em) à análise de capacidade de pagamento da dívida e solvabilidade do pretenso cessionário e deixar de anuir com a operação

Rubrica das partes

Página 7 de 12

Promitente Vendedor	Prom	Cônjuge

GOIÂNIA 13 ABR. 2012



caso se verifique indícios de insolvência do mesmo ou incapacidade econômico financeira para assumir a obrigação.

4.5 - Cumpridas as obrigações financeiras contratadas conforme campo "3" do Quadro Resumo, o(s,a,as) **PROMISSÁRIO(S,A,AS) COMPRADOR(ES,A,AS)** receberá(ão) do(s,da,das) **PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES,A,AS)**, dentro do prazo improrrogável de 60 (sessenta) dias, salvo, um comunicado por escrito, para que o(a) mesmo(a) retire no endereço constante no item "1.1" a Autorização para Escritura Definitiva de Compra e Venda do Imóvel objeto deste contrato, correndo por conta do(s,a,as) **PROMISSÁRIO(S,A,AS) COMPRADOR(ES,A,AS)** todas e quaisquer despesas referentes à mencionada transmissão. As partes estabelecem que as despesas administrativas ou judiciais de liberação de escritura, assim como pagamento de imposto de transmissão, serão de inteira responsabilidade do (s,da,das) **PROMISSÁRIO(S,A,AS) COMPRADOR(ES,A,AS)**.

4.5.1 – O(S,A,AS) **PROMISSÁRIO(S,A,AS) COMPRADOR(ES,A,AS)** deverá(ao) escriturar o imóvel e registrar a escritura na margem da matrícula, no prazo de até 60 (sessenta) dias da data da retirada da Autorização para Escritura. **Decorrido este prazo sem que o(s,a,as) PROMISSÁRIO(S,A,AS) COMPRADOR(ES,A,AS) tenha(m) escriturado e registrado a escritura à margem da matrícula o(s) mesmo(s) incorrerá(ão) em multa mensal de 0,5% (meio por cento) sobre o valor total atualizado do referido imóvel.**

4.5.2 – Os prazos acima fixados, somente poderão ser descumpridos na hipótese de caso fortuito ou por força maior, ou ainda, em condições que decorram de fator alheio à vontade das partes.

4.5.3 – O endereço para envio do comunicado previsto no item "4.5" é aquele informado pelo(s,a,as) **PROMISSÁRIO(S,A,AS) COMPRADOR(ES,A,AS)** no item "1.2", obrigando-se ele a informar eventuais mudanças, por escrito.

5 – DA CESSÃO DE CRÉDITO E DAS GARANTIAS

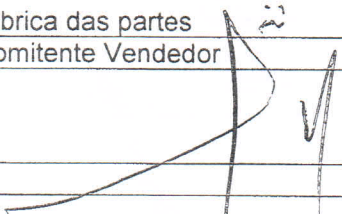
5.1 – A venda do imóvel descrito no campo "5" está sendo feita conforme condições previstas nesse ajuste.

5.2 – O saldo remanescente poderá ser financiado por uma instituição financeira indicada pela(s,a,as) **PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES,A,AS)** ou outra, a critério do(s,a,as) **PROMISSÁRIO(S,A,AS) COMPRADOR(ES,A,AS)**, cuja finalidade será a quitação do lote perante a(s,a,as) **PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES,A,AS)**.

5.2.1 – Para efeito da garantia a ser constituída, o(s,a,as) **PROMISSÁRIO(S,A,AS) COMPRADOR(ES,A,AS)**, que passará(ão) a ser(em) titular da posse precária do lote, promoverá(ão), no mesmo ato, a alienação fiduciária da sua propriedade resolúvel decorrente da presente compra e venda de imóvel, nos termos do art. 22 e seguintes da lei 9.514/97 de 20/11/97, em favor da(s,do,dos) **PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES,A,AS)**, que passará(ão) a ser(em) a(s,o,os) credora(s,es) fiduciária(s,o,os), tendo o(s,a,as) **PROMISSÁRIO(S,A,AS) COMPRADOR(ES,A,AS)** ciência de que a alienação fiduciária, no caso de falta de pagamento, implica na devolução da propriedade para a(s,o,os) **PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES,A,AS)**, após a tramitação dos procedimentos previstos no art. 26 e parágrafos da lei 9.514/97, com possibilidade de venda extrajudicial do bem, mediante leilão.

5.2.2 – Todas as despesas com escritura serão, obrigatoriamente, suportadas pelo(s,a,as) **PROMISSÁRIO(S,A,AS) COMPRADOR(ES,A,AS)**, assim como o pagamento de impostos, registro, lavratura, taxas e tudo que se fizer necessário

Rubrica das partes

Promitente Vendedor	Promissário Comprador
	

Mário Luiz Moraes Pereira - Escrevente



para regularizar a situação do imóvel em nome do(s,da,das) **PROMISSÁRIO(S,A,AS) COMPRADOR(ES,A,AS)**, ainda que criados por lei posterior.

6 - DA RESCISÃO CONTRATUAL

6.1- Cancelamento Automático: este contrato será rescindido automaticamente e de pleno direito, caso não seja pago o sinal na data em que o(s,a,as) PROMISSÁRIO(S,A,AS) COMPRADOR(ES,A,AS), se comprometeu(ram) a fazê-lo no CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE CORRETAGEM DE IMÓVEL (OPÇÃO DE COMPRA).

6.2 - Fica pactuado entre as partes que vencida e não paga 01 (uma) ou mais parcelas, o(s,a,as) **PROMISSÁRIO(S,A,AS) COMPRADOR(ES,A,AS)** será(ão) notificado(s,a,as) judicial ou extrajudicialmente, para num prazo de 30 (trinta) dias contados da intimação, purgar a mora, conforme dispõe o art. 32 e parágrafos, da Lei. 6.766/79.

6.3 - O(s,a,as) **PROMISSÁRIO(S,A,AS) COMPRADOR(ES,A,AS)** será(ão) constituído(s,a,as) em mora, através de Carta com Aviso de Recebimento (AR) ou notificação extrajudicial pelo cartório de títulos e documentos, e, apenas na hipótese de não comunicação de endereço, conforme restou previsto na letra "h" da cláusula "3.1", será publicado edital.

6.4 - Purgada a mora convalescerá o contrato. Porém, na hipótese de não purgação da mora, o contrato será considerado rescindido após 30 (trinta) dias contados da constituição em mora, independentemente de quaisquer outras interpelações. Rescindido o presente contrato, o(s,a,as) **PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES,A,AS)** poderá(ão) dispor e usar livremente da(s) unidade(s) imobiliária(s) aqui comprometida(s) em compra e venda, podendo, por isso, proceder a transcrição do dito imóvel a terceiro, com vistas da rescisão contratual aqui estabelecida.

6.5 - Apesar da condição resoluta acima firmada, o(s,a,as) **PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES,A,AS)** poderá(ão), caso lhe(s) convenha, tolerar a mora do(s,a,as) **PROMISSÁRIO(S,A,AS) COMPRADOR(ES,A,AS)**, não se constituindo, referida tolerância, em novação contratual, renúncia de direitos, ou ainda direitos adquiridos para a parte última.

6.6. - Em havendo rescisão do contrato, os valores pagos serão devolvidos da seguinte forma:

6.6.1. - Haverá perda do sinal (arras), utilizados para pagamento dos honorários de corretagem, na forma do artigo 725 do Código Civil;

6.6.2. - Serão ainda excluídos dos valores a serem devolvidos, os juros de mora e multa;

6.6.3. - Do saldo restante, serão deduzidos 10% (dez por cento) de taxa de administração, mais 10% (dez por cento) de impostos não recuperáveis, despesas de correio (AR), despesas de cartório (averbação, registro, notificação extrajudicial, etc), despesas processuais (caso tenha ação em trâmite) e honorários advocatícios na base de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito (em caso de cobrança extrajudicial) e até 20% (vinte por cento) sobre o valor do débito (em caso de ação judicial).

Rubrica das partes		Página 9 de 12
Promitente Vendedor	Prom	Cônjuge

GOIÂNIA, 13 ABR 2012

A presente cópia foi autenticada em cartório

ESTADO DE GOIÁS

4º REGISTRO CIVIL E TABELionato de Notas

Av Tocantins, 282 Centro, Goiânia, GO

Autenticidade

0304C45063B

6.6.4. - Após efetivadas todas as devoluções, os valores serão corrigidos pelo mesmo índice eleito no contrato, e o saldo restante será devolvido em parcelas mensais conforme acordo entre as partes.

6.6.4.1. - Para que se efetive a devolução prevista no item **"6.6.4"**, é necessário que o (s,a,as) **PROMISSÁRIO(S,A,AS) COMPRADOR(ES,A,AS)**, apresente(m) os comprovantes de pagamento das despesas com ITU/IPTU, energia, água, taxa de lixo, além de certidão atualizada da margem da matrícula do imóvel, a fim de comprovar que o mesmo está livre e desembaraçado de qualquer ônus, tal como foi vendido.

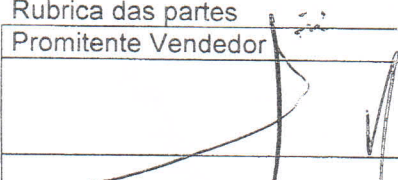
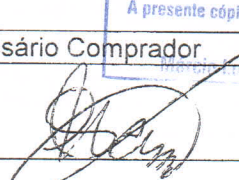
6.6.4.2. - Na hipótese de não apresentação dos documentos relacionados no item "6.6.4.1" retro, e ainda, restando impagas as obrigações contidas nesse item, o (s,a,as) PROMITENTE(S) VENDEDOR (ES,A,AS) deverá(ão) fazer o seu pagamento, e deduzir dos valores a serem devolvidos ao (s,à,às) PROMISSÁRIO(S,A,AS) COMPRADOR(ES,A,AS). Só então, será feita a devolução do saldo restante, em parcelas mensais, a pedido do PROMISSÁRIO(S,A,AS) COMPRADOR(ES,A,AS) na sede da PROMITENTE(S) VENDEDOR (ES,A,AS).

6.7 - Mantendo a rescisão contratual deste negócio jurídico, nas condições previstas no item **"6.3"** supra, fica(m) o(s,a,as) **PROMISSÁRIO(S,A,AS) COMPRADOR(ES,A,AS)** obrigado(s) a desocupar(em) e devolver(em) o imóvel aqui comprometido em compra e venda, independentemente de quaisquer interpelações, sob pena de retomada judicial, sob inteiro custo da parte inadimplente. Na hipótese de resistência da devolução do já dito imóvel, na situação de direito ora acertada, já fica estabelecido uma taxa de fruição mensal, a título de indenização, correspondente a 1% (um por cento) do preço do imóvel atualizado.

6.8 - 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 compromissado, 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.

6.8.1 - 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)**.

6.9 - 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 interveniência 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)

Rubrica das partes	
Promitente Vendedor	Promissário Comprador
	

A presente cópia CONFERTADA

Página 10 de 12

ESTADO DE GOIÁS
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Seção de Registro de Imóveis
Seção de Autenticidade
Corregedoria Geral da Justiça
AUTENTICAÇÃO
0304C450640

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 repactuação unilateral deste contrato, ressalvadas as condições resilitivas antes estabelecidas por consenso das partes e por seguridade 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, ressaltando-se o direito do(s,a,as) **PROMISSÁRIO(S,A,AS) COMPRADOR(ES,A,AS)** de buscar eventuais 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)**

Rubrica das partes	Pror	Cônjuge
Promitente Vendedor		

GOIÂNIA. 13/03/2012

Selo de Autenticidade
Correspondência Geral da Justiça
AUTENTICAÇÃO
03040450639

Página 11 de 12

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.

7.9 - A INTERVENIENTE ANUENTE qualificada no campo "1" do Quadro Resumo, concorda com todos os termos do presente Instrumento Particular, relativamente à venda e compra do imóvel objeto deste contrato.

8 - As partes elegem como foro para processamento de qualquer questão decorrente da interpretação, da execução ou da inexecução das obrigações estabelecidas no presente contrato de compra e venda – inclusive rescisão contratual por inadimplemento de qualquer parcela e acessórios, a instituição arbitral denominada 8ª Corte de Conciliação e Arbitragem de Goiânia, com sede nesta Capital, na Av. Portugal, com a rua 36, n.º 1267, Qd.J-17 Lt.12, St. Marista, Goiânia-GO, a quem competirá decidir a questão instituindo a arbitragem conforme os procedimentos previstos em suas próprias regras – as quais as partes declaram conhecer, **a Lei 9.307** e a legislação brasileira, 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.

Goiânia, 30 de novembro de 2010.

Dalton Egídio B. de Carvalho
Diretor Geral
Leonardo Rizzo Part. Imob. Ltda

PROMITENTE VENDEDOR

Marluce de Brito Oliveira
CPF: 219.416.371-01
RG: 1078902 SSP/GO

Dalton Egídio B. de Carvalho
Diretor Geral
Leonardo Rizzo Part. Imob. Ltda

Marluce de Brito Oliveira
CPF: 219.416.371-01

INTERVENIENTE ANUENTE

Francisco Taveira
4º REGISTRO CIVIL E TABELIONATO DE NOTAS
Av. Tocantins 263 Centro Goiânia - GO

Eduardo de Souza Vaz

EDUARDO DE SOUZA VAZ

Beatriz da Silva Oliveira

BEATRIZ DA SILVA OLIVEIRA

TESTEMUNHAS:

Hilka Lopes Silva
CPF: 024.458.921-56
RG: 1165506/SPTC-SO

Rubrica das partes

Marluce de Brito Oliveira
CPF: 219.416.371-01
RG: 1078902 SSP/GO



Promitente Vendedor	Promissário Comprador	Cônjuge
<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>