

CONTRATO N.º _____ FIRMADO EM _____ DE _____ DE 20__.
QUADRO RESUMO AO CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E
VENDA DE UNIDADE DE LOTEAMENTO URBANO NÃO PERFORMADO
LOTEAMENTO ESPAÇO NOBRE II – QUADRA _____ LOTE _____ CASCAVEL/CE

1. PROMITENTE VENDEDORA			
<p>ESPAÇO NOBRE CONSTRUTORA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.224.294/0001-96, com sede à Rua Cesar Correia, nº 1343, bairro Floresta, em Fortaleza/CE, CEP 60.336-244, com Contrato Social devidamente arquivado na Junta Comercial do Estado do Ceará, sob o NIRE 23.200.887.512, neste ato representado por seus sócios ALOTEAR URBANISMO E CONSTRUÇÕES EIRELI, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n.º 16.745.013/0001-20, com sede em Fortaleza/CE, representada por seu administrador RICARDO TORQUATO ROCHA, brasileiro, divorciado, engenheiro civil, inscrito no CREA-CE sob o n.º 10.017-D, CPF n.º 389.042.093-15, residente e domiciliado em Fortaleza/CE; e RICARDO SOUZA LENG RUBER, brasileiro, solteiro, corretor de imóveis, portador da cédula de identidade n.º 1497202 SSP/DF, inscrito no CPF sob o n.º 833.545.067-68, residente e domiciliado em Fortaleza/CE.</p>			
2. PROMISSÁRIO COMPRADOR			
Nome:			
Nacionalidade:	Profissão:		
Data de nascimento:	Local:		
CPF:	RG/órgão expedidor:		
Estado civil:	Regime de Casamento:		
Cônjuge:	CPF:		
Endereço:			
Bairro:	Município:	UF:	CEP:
Telefone:	e-mail:		
3. LOTE			
ENDEREÇO:			
Quadra:	Número do Lote:	Área:	
Confinantes	Norte: Sul: Leste: Oeste:		
<p>3.1 LOTEAMENTO ESPAÇO NOBRE II, aprovado na forma do Decreto Municipal nº 57/2020, de 12 de agosto de 2020, expedido pela PREFEITURA MUNICIPAL DE CASCAVEL/CE, com planta e memorial devidamente registrados perante o Registro Geral de Imóveis do 2º Ofício da Comarca de Cascavel/CE, conforme Matrícula nº 4.493, do Cartório de Registro de Imóveis de Cascavel/CE, sendo a área loteada de 154.051,08m², com área verde de 108.873,50m², área institucional de 19.159,84m², fundo de terras de 19.087,55m² e sistema viário de 63.073,31m².</p>			

4. PREÇO TOTAL A SER PAGO PELO IMÓVEL E FORMA DE PAGAMENTO

O PREÇO TOTAL DO LOTE É R\$ _____, a ser pago à vista em ____/____/____, OU em ____ parcelas no valor unitário de R\$ _____, com vencimento da primeira parcela em ____/____/____. As demais parcelas vencerão nos mesmos dias dos meses subsequentes.

Correção Monetária: Todas as parcelas do saldo devedor serão pagas em moeda nacional, atualizadas pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo-IPCA, sendo aplicada anualmente, incidente desde a assinatura do contrato até a quitação do preço.

4.1 O VALOR DA CORRETAGEM IMOBILIÁRIA/SINAL/ARRAS/COMISSÃO é de R\$ _____, a ser paga à vista, em ____/____/____ ou em ____ parcelas, no valor de R\$ _____ pelo PROMISSÁRIO COMPRADOR, diretamente à imobiliária/corretor: _____ com demais condições estipuladas em Contrato de prestação de serviços firmado entre o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** e o **corretor/imobiliária**.

4.2 A posse no lote pelo PROMISSÁRIO COMPRADOR está condicionada a celebração de **Termo de Imissão na Posse** e só será efetivada no ato da assinatura da **Escritura Pública Definitiva de Compra e Venda**, contanto que o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** tenha quitado o valor total atualizado do lote. Se for o caso de pagamento parcelado, aprovado o crédito pela PROMITENTE VENDEDORA, o PROMISSÁRIO COMPRADOR obriga-se a celebrar, concomitantemente à imissão na posse do lote, **Escritura definitiva de Compra e Venda com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária**, conforme minuta a ser apresentada pela **PROMITENTE VENDEDORA**.

4.3 O COMPRADOR declara ter ciência de que somente poderá construir no lote após a efetivação do Registro do Pacto de Alienação Fiduciária no Cartório de Registro de Imóveis competente, pelo que fica terminantemente proibido o início de qualquer construção e/ou colocação de material no lote, seja de que a natureza for, e ainda, antes que haja a expedição do Termo de Autorização para Construir pela VENDEDORA.

5. PRAZO PARA CONCLUSÃO DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA

5.1 As obras de infraestrutura do Loteamento tem previsão de execução por até 36 (trinta e seis meses), contados a partir da assinatura do presente instrumento, podendo ser prorrogada por prazo de até 180 (cento e oitenta) dias.

5.2 Conforme disposto acima, na hipótese de a entrega do lote estender-se por prazo superior a 180 (cento e oitenta dias), e não se tratando de resolução do contrato, será devida ao **COMPRADOR adimplente**, por ocasião da entrega do lote, indenização de 0,5% (meio por cento) do valor efetivamente pago à **PROMITENTE VENDEDORA**, para cada mês de atraso, *pro rata die*, sendo certo, ainda, que na hipótese de existência de saldo devedor, a referida indenização será representada por uma dedução do saldo com base no mesmo percentual supracitado. A atualização se dará conforme o índice e forma ora contratados. O pagamento ou dedução da indenização será feito mensalmente até a data da efetiva entrega do lote objeto do presente instrumento.

6. RESCISÃO DO CONTRATO E SEUS EFEITOS

6.1 Ocorrendo o desfazimento do presente instrumento celebrado exclusivamente com a **PROMITENTE VENDEDORA**, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente à **PROMITENTE VENDEDORA**, excluídos todos os valores recebidos a título de juros compensatórios e encargos moratórios, observadas as regras abaixo, delas **DEDUZIDAS CUMULATIVAMENTE**, contudo, limitado a valor equivalente a 10% (dez por cento) do valor do

contrato atualizado para as deduções de despesas administrativas e pena convencional, conforme Lei 13.786/2018:

- a) a integralidade da comissão de corretagem, caso esteja integrada ao preço e/ou não tenha sido objeto de Contrato específico;
- b) a pena convencional de 50% (cinquenta por cento) da quantia paga;
- c) Se o imóvel já tiver sido colocado à disposição do PROMISSÁRIO COMPRADOR, será descontado, ainda: (i) o percentual de 0,75% (zero vírgula setenta e cinco por cento) sobre o valor atualizado do contrato *pro rata die*, cujo prazo iniciará a partir da transmissão da posse; (ii) quantias correspondentes aos impostos reais incidentes sobre o lote; (iii) contribuições devidas a associação de moradores; (iv) demais encargos incidentes sobre o lote e despesas previstas no contrato.
- d) As despesas efetuadas pela PROMITENTE VENDEDORA relativas a publicidade do empreendimento.
- e) As despesas efetuadas pela PROMITENTE VENDEDORA relativas à colocação do imóvel ao seu estado primitivo, ou seja, terreno se for o caso, de acordo com o laudo e orçamento a serem elaborados pela PROMITENTE VENDEDORA, com base nos preços de materiais e de mão-de-obra vigentes no mercado local.
- f) Os encargos de mora, incluindo as custas judiciais e honorários de advogado, estes à razão de 10% (dez por cento) do valor pago em caso de intervenção extrajudicial e 20% (vinte por cento) no caso de judicial, atualizado monetariamente.
- g) A contribuição sobre movimentação financeira ou qualquer outro tributo, taxa ou encargo que incida ou venha a incidir sobre a operação de restituição dos valores a serem devolvidos ao tempo do ressarcimento.
- h) Todos os tributos e contribuições sociais pagos em decorrência do recebimento das prestações do preço.

6.2 Obtido o saldo após as deduções acima descritas, o PROMISSÁRIO COMPRADOR receberá os valores que lhe são devidos em até 12 (doze) parcelas mensais, na forma prevista no parágrafo 1º do art. 32-A da Lei 6.766/1979, ressalvadas as seguintes carências: i) 180 (cento e oitenta) dias após o prazo previsto para conclusão, para loteamento com obra em andamento; ii) 12 (doze) meses após a formalização da rescisão contratual para loteamento com obra concluída.

6.3 Na hipótese de rescisão, judicial ou extrajudicial, deste contrato, a PROMITENTE VENDEDORA terá livre disponibilidade sobre o lote, podendo, inclusive, aliená-lo a terceiros ainda que não tenha restituído as quantias devidas ao PROMISSÁRIO COMPRADOR na forma deste contrato, inclusive no caso em que este deixar de recebê-las, por sua ação ou omissão.

Visto e aceite do PROMISSÁRIO COMPRADOR: _____

7. ÔNUS INCIDENTES SOBRE O IMÓVEL

7.1 O PROMISSÁRIO COMPRADOR declara ter conhecimento, e desde já concorda, que a PROMITENTE VENDEDORA poderá constituir parte do imóvel do LOTEAMENTO ESPAÇO NOBRE II em **hipoteca legal**, na forma do disposto no art. 18, V, da Lei 6.766/79.

7.2 A PROMITENTE VENDEDORA poderá, a seu critério, **sub-rogar, caucionar, ceder os direitos e/ou deveres deste contrato a terceiros, inclusive negociar o saldo devedor, através de antecipação de recebíveis**, hipóteses em que a PROMITENTE VENDEDORA poderá oferecer o imóvel e/ou os recebíveis decorrentes deste contrato em garantia, com o que o PROMISSÁRIO COMPRADOR desde já anui expressamente.

7.3 O presente compromisso de compra e venda de lote, a eventual emissão de Cédula de Crédito Imobiliário-CCI, Certificado de Recebíveis Imobiliários-CRI, a cessão dos Créditos Imobiliários

decorrentes do presente instrumento e a sua securitização serão instrumentos coligados, desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados e que tem por diretriz a legislação em vigor.

7.4 Caso seja realizada a **securitização de créditos** prevista nesta cláusula, passará a ser vedado às partes alterar ou de qualquer forma modificar os termos e condições definidos neste contrato, inclusive aquelas relativas ao preço e sua forma de atualização e reajuste, salvo mediante expressa anuência escrita da cessionária, a qual, quando da cessão de crédito, se sub-rogará em todos os direitos da PROMITENTE VENDEDORA previstos neste contrato.

8. DIREITO DE ARREPENDIMENTO

8.1 Em obediência ao disposto no item VIII do artigo 35-A da Lei nº 4.591/64 (acrescido pela Lei nº 13.786/2018), declara o PROMISSÁRIO COMPRADOR, neste ato, na presença das testemunhas abaixo assinadas, que o presente instrumento contratual foi firmado no escritório sede da PROMITENTE VENDEDORA, pelo que tem plena, total e inequívoca ciência de que **não cabe o exercício do direito de arrependimento** previsto no artigo 49 da Lei nº 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor).

9. DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES

9.1 Este **QUADRO RESUMO** é parte integrante, complementar e indissociável do **CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE DE LOTEAMENTO URBANO NÃO PERFORMADO - LOTEAMENTO ESPAÇO NOBRE II, QUADRA ____ LOTE ____** celebrado entre as Partes nesta data, simultaneamente com o presente, o qual estabelece todas as demais condições desta promessa, e de que aqui, se destacam as reportadas nos itens acima descritos, constituindo assim o preâmbulo do aludido instrumento.

9.2 As cláusulas e condições, notadamente aquelas concernentes ao preço, a forma de pagamento, ao prazo e à forma de implantação dos lotes e das obras de infraestrutura, estabelecidas no presente instrumento substituem e revogam quaisquer outras anteriormente divulgadas ao público ou ajustadas com o **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, ou por este simplesmente pleiteada na fase de intermediação de venda, nada podendo, conseqüentemente, ser invocado em desacordo com o ora pactuado.

Os presentes firmam, abaixo, as suas assinaturas, juntamente com as testemunhas, como sinal de que leram e compreenderam todo o conteúdo desta parte do contrato e com ele acordaram, sem qualquer ressalva.

Fortaleza, ____ de _____ de 20__

ESPAÇO NOBRE CONSTRUTORA LTDA
PROMISSÁRIA VENDEDORA

PROMISSÁRIO COMPRADOR

Testemunhas: Nome e CPF

Vendedora

Comprador

Testemunhas

CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE DE LOTEAMENTO URBANO NÃO PERFORMADO - LOTEAMENTO ESPAÇO NOBRE II

As partes indicadas no **QUADRO RESUMO** têm justo e contratado o negócio jurídico abaixo, que se regerá mediante as cláusulas e condições prévia e reciprocamente outorgadas e aceitas, a saber:

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- a) O presente Contrato de promessa de compra e venda consiste em operação de comercialização de unidade integrante de loteamento urbano não performado com pagamento parcelado, razão pela qual se encontra regulado pela Lei 6.766/73, a qual trata do parcelamento de solo urbano e a Lei 9.514/97 e suas alterações, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário-SFI, sendo certo que, por força da aludida legislação, o presente ajuste foi firmado com as mesmas condições previstas para as entidades autorizadas a operar no âmbito do SFI, observadas, ainda, as disposições da Lei 10.931/2004.
- b) os créditos imobiliários resultantes do presente negócio (“Créditos Imobiliários”) poderão ser cedidos à instituição financeira, companhia securitizadora ou outro veículo de investimento e poderão ser vinculados a títulos de crédito que circularão no mercado, mediante **securitização**, sem qualquer alteração nas condições pactuadas neste instrumento, **com o que o PROMISSÁRIO COMPRADOR desde logo concorda expressamente;**
- c) fica a cessionária desde já autorizada a tomar todas as providências para a realização de tal operação de securitização, incluindo as divulgações que forem necessárias para a Comissão de Valores Imobiliários e terceiros;
- d) desde já o PROMISSÁRIO COMPRADOR e a PROMITENTE VENDEDORA se comprometem a fornecer toda documentação e/ou informação necessária à operação de securitização imobiliária, desde que expressamente prevista na regulamentação em vigor quando da referida operação;
- e) tendo em vista que os recebíveis provenientes deste contrato poderão ser cedidos, será vedado ao PROMISSÁRIO COMPRADOR, neste caso, compensar qualquer débito que possua ou venha a possuir em face da PROMITENTE VENDEDORA;
- f) fica desde já ajustado entre as partes que a cessão pela PROMITENTE VENDEDORA dos créditos imobiliários decorrentes deste contrato limitar-se-á à cessão de créditos, não representando em nenhuma hipótese, a assunção, pela cessionária, da posição contratual da PROMITENTE VENDEDORA neste contrato;
- g) o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** declara, sob responsabilidade penal, neste ato que o seu estado civil atual é aquele mencionado no preâmbulo deste Contrato, obrigando-se a imediatamente comunicar por escrito à **PROMITENTE VENDEDORA** qualquer alteração de seu estado civil. Caso eventualmente não se declare casado, declara, sob responsabilidade civil e criminal, que firma o presente ajuste para fins de adquirir a unidade objeto do presente pacto, sem realizá-lo na constância de união estável prevista nos artigos 1.723 a 1.727 do Código Civil, de tal modo que a celebração deste contrato, assim como seu aperfeiçoamento, não depende de anuência ou concordância de terceiros;
- h) o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** fica obrigado a comunicar a **PROMITENTE VENDEDORA**, por escrito, quaisquer alterações havidas em seu endereço, tanto residencial quanto comercial, constantes do preâmbulo, sob pena de infração contratual e serem consideradas recebidas e válidas todas e quaisquer comunicações que forem dirigidas ao antigo endereço;

i) na hipótese deste instrumento ser firmado por dois ou mais **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, estes, neste ato, declaram-se devedores solidários da **PROMITENTE VENDEDORA**, no que diz respeito a todas as obrigações decorrentes do presente contrato e ainda nomeiam e se constituem mútua e reciprocamente procuradores, em caráter irrevogável e irretroatável, nos termos dos artigos 684 e 686, parágrafo único, do Código Civil Brasileiro, os quais ficam investidos de poderes especiais para receber avisos, cartas, comunicações, citações, intimações, interpelações, notificações judiciais ou extrajudiciais, notadamente no que diz respeito à execução decorrente deste instrumento e ainda rerratificar, aditar, resilir, distratar, confessar dívida, fazer acordos, receber e dar quitação, emitir, endossar e avalizar notas promissórias “pró-solvendo” ou “pro-soluto”, emitir ou aceitar cédulas hipotecárias ou letras de câmbio, realizar vistoria e assinar termo de entrega de chaves , além de constituir procuradores com poderes *ad judicium* para o foro em geral, tudo com referência ao presente instrumento, atos esses que darão como bons, firmes e valiosos, assim como se representarem perante repartições públicas, cartórios de imóveis e de notas, valendo o ato firmado e a diligência cumprida na pessoa de um deles como se cumprida na pessoa de todos.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DA PROPRIEDADE E DO EMPREENDIMENTO

1.1 A PROMITENTE VENDEDORA figura no presente contrato na qualidade de desenvolvedora do Loteamento descrito no item 3 do **Quadro Resumo**, a ser desenvolvido no terreno objeto da Matrícula n.º 4.493, do Cartório de Registro de Imóveis de Cascavel/CE, com todas as características constantes do projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Cascavel/CE.

1.2 O PROMISSÁRIO COMPRADOR, após leitura prévia do conteúdo do presente contrato, afirma ter ciência de tratar-se o mesmo de promessa de compra e venda do lote descrito no item 3 do **Quadro Resumo** acima, integrante de loteamento não performado, ou seja, cujas obras de implantação dos lotes e de infraestrutura ainda não foram concluídas pela **PROMITENTE VENDEDORA**, declarando assim, conhecer e aceitar plenamente todas as cláusulas e condições deste contrato, sem restrição ou reserva de espécie alguma, aderindo expressa e irrevogavelmente às disposições aqui contidas.

1.3 A infraestrutura do loteamento compreende a implantação de lotes, áreas verdes e de lazer, instalações de energia e água até o limite de cada lote, bem como demais características constantes no memorial descritivo.

1.4 Aplicam-se ao lote as restrições urbanísticas determinadas no Regulamento das Restrições de Construção, quanto a sua utilização e preservação, às quais o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** se compromete a respeitar, sem restrições de qualquer natureza.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO DO CONTRATO

2.1. O presente contrato, firmado pelas Partes em caráter irrevogável e irretroatável, tem como objeto a promessa de compra e venda, para entrega futura, do lote indicado no item 3 do **Quadro Resumo**, integrante do loteamento ali referido, que será desenvolvido pela **PROMITENTE VENDEDORA**.

2.2 As partes declaram, desde logo, que o presente negócio jurídico se caracteriza como promessa de compra e venda de unidade de loteamento urbano não performado, sem que haja qualquer relação contratual de empreitada ou outra prestação de serviços entre as partes.

2.3 Para o desenvolvimento do loteamento, a PROMITENTE VENDEDORA, **poderá firmar com agente financeiro, a qualquer tempo, financiamento para execução das obras de infraestrutura do loteamento, sendo de sua responsabilidade o adimplemento das obrigações respectivas.** Sendo assim a PROMITENTE VENDEDORA poderá obter recursos junto a instituições financeiras, em consequência do que o imóvel no seu todo, com as benfeitorias e construções que lhe forem acrescidas, poderá ser hipotecado, alienado fiduciariamente ou de outra forma gravado em garantia do empréstimo que for contraído, bem como poderão ser onerados os direitos creditórios resultantes da alienação de qualquer um dos lotes do empreendimento. Poderá, ainda, o imóvel ser onerado em favor da Prefeitura Municipal, em garantia da implantação das obras de infraestrutura exigidas quando da aprovação do empreendimento. Em razão disso, o PROMISSÁRIO COMPRADOR desde já concorda expressamente com o financiamento, se for o caso, para produção do Empreendimento objeto deste instrumento, bem como com a constituição da hipoteca e outras garantias sobre o terreno, acessões e benfeitorias que lhe forem acrescidas e sobre os direitos creditórios resultantes do presente contrato, conforme o caso, em favor da instituição financeira responsável pelo financiamento, ou da Prefeitura Municipal na hipótese de constituição de garantia para a implantação das obras de infraestrutura.

2.4 Em qualquer das hipóteses previstas no item 2.3. acima, obriga-se a PROMITENTE VENDEDORA a promover a liberação total de quaisquer ônus ou hipotecas que incidam sobre a unidade negociada com o PROMISSÁRIO COMPRADOR, a fim de possibilitar a outorga da competente escritura pública, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias após a conclusão da obras de implantação do loteamento, com a emissão do respectivo Termo de Vistoria de Obra, ou certificado equivalente, pela Prefeitura Municipal, ou ainda após a quitação de todas as obrigações contratuais **prevalecendo o que ocorrer por último.**

2.5 O PROMISSÁRIO COMPRADOR, independentemente de qualquer solicitação por parte da PROMITENTE VENDEDORA, **terá o prazo de até 30 (trinta) dias contados da quitação total do preço pactuado, para tomar todas as providências para o recebimento da escritura definitiva e registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.**

2.6 Todas as despesas decorrentes da Escritura Definitiva, tais como certidões negativas, custas e emolumentos com Tabelionato de Notas ou Cartório do Registro de Imóveis desta Comarca, para a legalização e transferência em seu nome e, ainda, o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis- ITBI, Imposto Predial e Territorial Urbano-IPTU e, eventualmente aforamentos que incidirem, ocorrerão por conta do PROMISSÁRIO COMPRADOR.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

3.1 Para os fins e efeitos do item 4, do Quadro Resumo, fica desde logo esclarecido que:

- a) Sistemas de Amortização são aqueles que disciplinam as formas pelas quais o principal do capital parcelado será amortizado pelo devedor ao credor;
- b) Tabela *Price* – TP, também denominada Sistema de Amortização Francês – SAF, é o sistema de amortização em que o valor das parcelas é igual ou constante durante todo o período.

Vendedora

Comprador

Testemunhas

3.2 O preço certo e ajustado entre as partes para o presente negócio jurídico é aquele descrito no **item 4 do Quadro Resumo**, devendo ser pago de acordo com as prestações pactuadas, aplicando-se a estas especialmente os preceitos constantes nesta cláusula.

3.3 O PROMISSÁRIO COMPRADOR declara ter ciência de que a comissão/sinal/arras não faz parte do preço e é objeto de contrato específico entre o PROMISSÁRIO COMPRADOR e o Corretor/Imobiliária, sendo paga de forma destacada.

3.4 Cabe à **PROMITENTE VENDEDORA**, no caso de pedido de quitação antecipada do contrato, ou seja, de forma diversa ao previsto no item 3.2, acima, verificar o atendimento das condições de amortização total e antecipada do saldo do preço pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, conforme previsto na Cláusula Quinta.

3.5 O PROMISSÁRIO COMPRADOR que optar por financiamento bancário e/ou quitação do seu saldo devedor ficará sujeito ao pagamento do respectivo reajuste, no período que decorrer entre a assinatura do contrato com o agente financeiro e a efetiva liberação do crédito em favor da **PROMITENTE VENDEDORA**, calculado conforme previsto na Cláusula Quarta.

3.6 A falta de recebimento do aviso de cobrança por qualquer motivo, não exime o PROMISSÁRIO COMPRADOR da obrigatoriedade de efetuar o pagamento na data e forma contratada, nem constitui justificativa para atraso na liquidação das parcelas, devendo o PROMISSÁRIO COMPRADOR quitá-las pontualmente.

3.6.1 A qualquer tempo, na hipótese de cessão ou **securitização** dos Créditos Imobiliários decorrentes do presente contrato, o PROMISSÁRIO COMPRADOR passará obrigatoriamente a efetuar o pagamento de todas as quantias por ele devidas **diretamente ao cessionário**, conforme indicado pela PROMITENTE VENDEDORA, mediante simples correspondência ou mediante apontamento da alteração no próprio aviso de cobrança.

3.6.2 Os pagamentos efetuados por cheques, **desde que expressamente autorizados pela PROMITENTE VENDEDORA**, somente serão computados, para fins de quitação do valor a que se destinarem, após a sua compensação bancária; e, se houver embaraço nessa compensação, que implique retardamento, os acréscimos e as consequências dele serão suportadas exclusivamente pelo PROMISSÁRIO COMPRADOR, considerando-se como atraso o prazo decorrido entre o vencimento da parcela e a data em que o cheque vier a ser compensado.

3.7 O PROMISSÁRIO COMPRADOR tem pleno conhecimento e concorda que o saldo devedor do preço, durante a vigência deste contrato, será composto, além das parcelas vincendas, devidamente atualizadas, de:

- a) Prestações ou parcelas vencidas e não pagas (valor nominal);
- b) atualização monetária capitalizada dessas mesmas prestações ou parcelas, vencidas e não pagas, conforme índice definido **no item 4 do Quadro Resumo**;
- c) correção ou ajuste de valores das prestações ou parcelas vencidas pagas ou não;
- d) eventuais encargos contratuais e/ou legais;
- e) diferenças encontradas, mensalmente, entre o valor nominal pago, e o valor devido, corrigido ou atualizado de cada uma das parcelas, bem como as correções e revisões dessas diferenças;

f) eventuais encargos, ônus, tributos ou outras obrigações incidentes sobre o lote objeto deste contrato, que seja de responsabilidade do **PROMISSÁRIO COMPRADOR** e venha a ser quitadas pela **PROMITENTE VENDEDORA**, tudo de acordo com o ajustado neste contrato;

g) toda e qualquer despesas incorrida para promoção da cobrança de eventual débito do **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, tais como exemplificativamente despesas com notificações, custas judiciais e extrajudiciais, emolumentos de cartório, entre outros.

3.8 A tolerância da **PROMITENTE VENDEDORA**, ou de seus prepostos, no recebimento de quaisquer parcelas e/ou encargos, de maneira diversa da pactuada neste contrato, não poderá ser invocada como precedente ou novação, e sim mera liberalidade. Da mesma forma, a não aplicação imediata da forma de correção, valores e vencimentos contratados e/ou das sanções previstas, não significará renúncia da **PROMITENTE VENDEDORA** de cobrar o que lhe é devido.

3.9 Fica pactuado entre as Partes que a **PROMITENTE VENDEDORA** terá direito de solicitar a qualquer tempo ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR** prova do pagamento de qualquer parcela do preço, sendo o recibo de pagamento da última parcela vencida não significa quitação da anterior.

3.10 Por motivo de segurança, inclusive do **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, é vedado o pagamento de qualquer parcela (em atraso ou não) na sede da **PROMITENTE VENDEDORA**. Fica vedado, ainda, qualquer tipo de crédito na conta corrente da **PROMITENTE VENDEDORA**, seja depósito, TED, DOC ou outro, sem o consentimento por escrito da **PROMITENTE VENDEDORA**, sendo que o respectivo comprovante não valerá como recibo, tampouco conferirá quitação.

3.11 As parcelas mensais serão pagas por meio da emissão pela **PROMITENTE VENDEDORA**, e em seu favor, de **BOLETOS BANCÁRIOS**, sendo que o não recebimento dos boletos não desobrigará o **PROMITENTE COMPRADOR** de realizar o pagamento das prestações na rede bancária, em conta apontada pela **PROMITENTE VENDEDORA**, somente mediante prévia e expressa comunicação.

CLÁUSULA QUARTA – ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DAS PARCELAS

4.1 As partes contratantes elegem como índice de atualização do saldo devedor nominal assumido aquele indicado no item 4 do **Quadro Resumo**, ou seja, o **IPCA**, ou na impossibilidade da utilização do mesmo, qualquer outro índice autorizado pelo Governo Federal, que passará a funcionar como índice alternativo, e será aplicado imediatamente.

4.2 O índice utilizado será sempre o de 2 (dois) meses anteriores, ou seja, para efeito de cálculo o índice do **IPCA** oficial de janeiro será usado em março, o de fevereiro em abril e assim sucessivamente.

4.3 O valor das prestações mensais, bem como do saldo devedor nominal, serão reajustados mensalmente, a contar da data da contratação, tomando como base de cálculo a soma dos índices **IPCA** positivos do período, sendo que, em caso de mudança na ordem econômica nacional, aonde se estabeleçam prazos inferiores de reajustes para contratos desta natureza, tais regras incidirão, automática e imediatamente na forma de pagamento e reajuste do presente contrato, para fim de manter o seu equilíbrio econômico e financeiro.

Vendedora

Comprador

Testemunhas

4.4 O pagamento das parcelas do preço, nas condições e prazos mencionados no **Quadro Resumo**, não tem qualquer vínculo com andamento ou conclusão das obras ou com a obtenção do financiamento pelo PROMISSÁRIO COMPRADOR.

4.5 Não se dispondo do índice na data de cobrança da parcela vincenda, o pagamento será efetuado provisoriamente. Neste caso, será utilizado o valor do último índice disponível na data do pagamento, sendo que eventual diferença de valores verificada entre a forma de reajuste acima e a forma de cobrança provisória não ensejará qualquer acréscimo ou redução das parcelas posteriores.

4.6 Na hipótese de extinção, congelamento ou não publicação dos índices pactuados, as partes estabelecem, desde já, que as prestações do preço vencidas e não pagas, e as vincendas, passarão, automaticamente e de pleno direito, a ser corrigidas monetariamente de acordo com **IPCA** ou, ainda, caso esse índice também venha a ser extinto ou não possa mais ser aplicado, pelo índice que vier a substituí-lo. Ainda, se, por disposição legal ou de autoridade competente, vier a ser admitida a atualização do saldo devedor do preço em períodos inferiores, as partes concordam que este passará a ser reajustado na menor periodicidade admitida, respeitadas as condições descritas nos itens anteriores.

4.7 Fica condicionada à quitação total do preço, a apuração posterior de eventuais diferenças não pagas, **em decorrência de liberalidades da PROMITENTE VENDEDORA ou de falhas no processamento de atualizações do saldo devedor**, ainda que tal ressalva não conste expressamente do respectivo recibo.

CLÁUSULA QUINTA – PAGAMENTO ANTECIPADO DO SALDO DEVEDOR

5.1 Na hipótese de antecipação, total ou parcial, do pagamento das parcelas do saldo devedor do preço, sempre tendo em vista resguardar o perfeito equilíbrio contratual, esta antecipação, ocorrida **por iniciativa do PROMISSÁRIO COMPRADOR**, importará na **atualização monetária das prestações**. Das prestações cujos valores estão acrescidos de juros, os mesmos serão abatidos proporcionalmente à data da antecipação, ficando estabelecido que as antecipações parciais terão sempre por objeto prestações com vencimento em ordem cronológica inversa, ou seja, do final para o início dos vencimentos, observando o plano de pagamento estabelecido no item 4 do **Quadro Resumo**. O pagamento das antecipações deverá ser feito, em cada mês, em igual dia ao do vencimento das prestações do pagamento do saldo do preço.

5.1.1 A liquidação antecipada de quaisquer valores do saldo devedor do preço fica sujeita ao cumprimento das seguintes condições:

- a) Notificação à PROMITENTE VENDEDORA, por escrito, com a antecedência de, no mínimo, 15 (quinze) dias do vencimento das prestações do pagamento do saldo do preço;
- b) o PROMISSÁRIO COMPRADOR esteja absolutamente em dia com os compromissos ora assumidos, principalmente os relacionados com os pagamentos e/ou parcelas do preço de aquisição e dos reembolsos dos tributos e das tarifas devidos à PROMITENTE VENDEDORA na forma deste instrumento; e,
- c) a liquidação antecipada pretendida não ocorra em períodos de excepcionalidade, tais como os de congelamento ou tabelamento de preços, **ou de outra maneira que cause prejuízo à PROMITENTE VENDEDORA, principalmente se decorrer de circunstância inegavelmente favorável ao PROMISSÁRIO COMPRADOR.**

5.1.2 O PROMISSÁRIO COMPRADOR não poderá pagar qualquer prestação do saldo do preço enquanto não tiverem sido pagas e quitadas aquelas que estiverem vencidas anteriormente. Nos meses

em que se verificarem vencimentos simultâneos de prestações do saldo do preço, conforme o caso, fica assegurado à PROMITENTE VENDEDORA o direito de recusar o recebimento de qualquer delas sem que se dê, concomitantemente, o pagamento da outra.

5.2 A amortização antecipada de parcela do saldo devedor, inclusive residuais, só será permitida e aceita pela PROMITENTE VENDEDORA, desde que o seu valor seja devidamente atualizado e corrigido pela variação positiva do índices e critérios de reajuste previstos na cláusula quarta deste contrato.

5.3 Em caso de amortização antecipada parcial ou total do saldo devedor, sempre tendo em vista resguardar a comutatividade ou equilíbrio deste contrato, o **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, desde já, fica ciente da responsabilidade no pagamento das diferenças encontradas, mensalmente, entre o valor nominal pago e o valor devido, corrigido ou atualizado de cada uma das parcelas, bem como as correções e revisões dessas diferenças, entre as datas de seu vencimento e as datas dos pagamentos, que passa a ser denominadas de resíduos e passam a fazer parte do saldo devedor.

5.4 A eventual quitação do saldo devedor não implicará a obrigação de imediata outorga da escritura definitiva de venda e compra nem transferência da posse do lote ora prometido em venda, iniciativas estas que somente ocorrerão na forma pactuada neste instrumento.

CLÁUSULA SEXTA – DA INADIMPLÊNCIA

6.1 A mora do **PROMISSÁRIO COMPRADOR** ocorrerá sempre de pleno direito, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, de modo que a falta de pagamento de qualquer das prestações do preço, no respectivo vencimento, acarretará a **incidência de juros moratórios de 12% (doze por cento) ao ano, contados dia a dia, e de multa, que será de 2% (dois por cento), calculados tanto os juros quanto a multa sobre o valor do principal da parcela devida, inclusive com a atualização monetária** até à data do efetivo pagamento, devendo o principal e seus acessórios ser pagos diretamente à **PROMITENTE VENDEDORA**, com a inclusão dos honorários advocatícios previstos no item 6.3 infra.

6.2 Além dos encargos de mora previstos no item 6.1, acima, sempre que a PROMITENTE VENDEDORA tiver que adotar medidas judiciais ou extrajudiciais provocadas pela inadimplência do PROMISSÁRIO COMPRADOR, **este responderá também pelas custas cartoriais**, sejam do cartório de registro de títulos e documentos ou de protesto, e ainda pelas custas judiciais e pelos **honorários advocatícios sobre o montante devido**, estes convencionados no percentual de 10% (dez por cento), em caso de cobrança extrajudicial ou administrativa, e de 20% (vinte por cento), em caso de cobrança judicial.

6.3 O simples pagamento do principal, sem os encargos relacionados nos itens 6.1 e 6.3 **não** exonerará o PROMISSÁRIO COMPRADOR da responsabilidade de liquidar esses mesmos acréscimos, continuando em mora, para todos os fins e efeitos legais e contratuais.

6.4 Na hipótese de inadimplemento do PROMISSÁRIO COMPRADOR relativamente a quaisquer das obrigações deste pacto, poderá a PROMITENTE VENDEDORA, proceder com a devida inscrição daquele em instituições de restrição de crédito tais como **SERASA e SPC**, dentre outros, além de

proceder com o protesto do título respectivo, **correndo por conta do PROMISSÁRIO COMPRADOR todos os ônus e despesas relativos aos procedimentos a serem adotados**, bem como eventual baixa em caso de pagamento.

CLÁUSULA SÉTIMA – OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA PROMITENTE VENDEDORA E DA PROMITENTE COMPRADORA

7.1 Constituem obrigações da **PROMITENTE VENDEDORA**, dentre outras constantes deste contrato:

- a) Entregar as obras de infraestrutura no prazo previsto e de acordo com as especificações constantes do memorial de loteamento, observado o quanto previsto na Cláusula Décima Primeira;
- b) permitir ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR** visitar as obras, desde que atendidas às normas de segurança aplicáveis ao estágio das mesmas obras e mediante agendamento prévio, observados os dias e horários fixados por ela, **PROMITENTE VENDEDORA**;
- c) prestar as informações que forem solicitadas pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, a respeito do andamento das obras;
- d) esclarecer ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR** quanto à forma de reajuste do preço das prestações e seus acréscimos, discriminando-os nos recibos e documentos que fornecer;
- e) efetuar as baixas necessárias referentes à hipoteca legal em garantia à consecução do empreendimento.

7.2 São obrigações do **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, dentre outras constantes deste contrato:

- a) Pagar pontualmente as parcelas do preço e outros débitos que forem devidos em favor da **PROMITENTE VENDEDORA**;
- b) pagar no prazo os encargos fiscais, associativos e outros a que estiver sujeito, ressarcindo pontualmente a **PROMITENTE VENDEDORA** quando esta for compelida a fazê-lo em seu nome;
- c) transferir para o seu nome quaisquer obrigações relativas à unidade no ato da entrega do lote, incluindo, mas não se limitando o IPTU, bem como a conta de energia elétrica, água e esgoto, caso aplicável.

7.3 A partir da expedição do competente Termo de Verificação de Obras ou a partir da comunicação de disponibilização do lote ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, o que ocorrer primeiro, **todos os tributos e qualquer outro encargo, seja de que natureza for, ou parcelas vincendas de um ou de outro**, que incidam sobre aludido lote, serão de inteira responsabilidade do **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, mesmo que lançados em nome da **PROMITENTE VENDEDORA**, tais como:

- a) **Os foros, impostos, taxas, IPTU, seguro contra incêndio e outros encargos, fiscais ou não**, que já incidam na data do contrato ou que venham a incidir sobre a unidade comprometida, ainda que lançadas em nome da **PROMITENTE VENDEDORA** ou de terceiros, que deverão ser pagos regular e pontualmente, de modo a colocá-la, **PROMITENTE VENDEDORA**, a salvo de qualquer cobrança ou ônus a eles relativos;
- b) **todas as despesas de escritura e de transferência da unidade comprometida** tais como certidões negativas, quitações fiscais, custas e emolumentos de cartórios, impostos, taxas, laudêmos, se houver, emolumentos de avaliação, taxas de agente financeiro e outros;
- c) **quaisquer outros pagamentos que forem exigidos pelos órgãos públicos**; e
- d) as despesas de ligação e consumo individuais **de luz, gás, telefone e outros serviços** relativos ao lote ora prometido a venda, bem como aquelas indispensáveis à instalação, funcionamento e regulamentação da associação de moradores, caso constituída.

7.4 As despesas, custas e tributos acima deverão ser pagos nos respectivos vencimentos. Se o pagamento for feito pela **PROMITENTE VENDEDORA** ou por terceiros, o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** deverá efetuar o correspondente reembolso no prazo de 3 (três) dias contados do recebimento do aviso de cobrança juntamente com a cópia do respectivo comprovante de pagamento. A falta de pagamento implicará na cobrança do valor devido acrescido das penalidades previstas neste contrato.

CLÁUSULA OITAVA – DA IMISSÃO NA POSSE E DA ESCRITURA DEFINITIVA

8.1 O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** será imitado na posse do lote objeto do presente, condicionada a celebração **Termo de Imissão na Posse e só será efetivada no ato da assinatura da Escritura Pública Definitiva de Compra e Venda, contanto que o PROMISSÁRIO COMPRADOR tenha quitado o valor total atualizado do lote.**

8.1.1 O **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, independentemente de qualquer solicitação por parte da **PROMITENTE VENDEDORA**, **terá o prazo de até 30 (trinta) dias contados da quitação total do preço pactuado, para tomar todas as providências para o recebimento da Escritura Definitiva e registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.**

8.1.2 Todas as despesas decorrentes da Escritura Definitiva, tais como certidões negativas, custas e emolumentos com Tabelionato de Notas ou Cartório do Registro de Imóveis desta Comarca, para a legalização e transferência em seu nome e, ainda, o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU e, eventualmente aforamentos que incidirem, ocorrerão por conta do **PROMISSÁRIO COMPRADOR.**

8.1.3 Para o recebimento da minuta da Escritura, deverá o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** comprovar a inexistência de débitos fiscais sobre o(s) lote(s) compromissado(s), mediante a apresentação da competente certidão negativa de tributos, além de providenciar as certidões exigidas por lei, mesmo que em nome da **PROMITENTE VENDEDORA**, se forem públicas.

8.1.4 Caso o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** pretenda por promover a quitação do preço mediante financiamento diretamente com a **PROMITENTE VENDEDORA**, observados os termos e condições previstos na Cláusula Décima Segunda, abaixo, a imissão do **PROMISSÁRIO COMPRADOR** na posse do(s) lote(s) objeto do presente instrumento **só será efetivada no ato do registro da Escritura de Venda e Compra com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária no Cartório de Imóveis competente**, e contanto que o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** esteja em dia com o pagamento do preço, conforme definido no item 4 - **PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO** do **QUADRO RESUMO.**

8.2 Caso o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** não tome as providências que lhe competir dentro do prazo supracitado, poderá a **PROMITENTE VENDEDORA** providenciar a outorga de referida Escritura Definitiva, contratando terceiros para tanto e pagando as respectivas despesas. À **PROMITENTE VENDEDORA** cobrará então do **PROMISSÁRIO COMPRADOR** a importância de um salário mínimo vigente à época, referente as despesas realizadas com a contratação de terceiros, além das despesas requeridas para a emissão da escritura e o registro do imóvel. A cobrança poderá ser realizada através de boleto bancário. **O PROMISSÁRIO COMPRADOR** não poderá se recusar de assinar qualquer documento necessário, nem deixar de ressarcir a **PROMITENTE VENDEDORA** pelas despesas.

8.3 Uma vez imitado na posse do lote, e concluídas as obras de infraestrutura do Loteamento, com a expedição do competente Termo de Verificação de Obras, o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** poderá iniciar, a seu exclusivo encargo, as modificações e benfeitorias que julgar necessárias, respeitando as restrições legais dos códigos, posturas e construções da Prefeitura Municipal, bem como o disposto no Regulamento de Restrição de Construção do Loteamento.

8.3.1 Quaisquer modificações ou benfeitorias, mesmo as consideradas necessárias ou úteis, que o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** desejar executar antes da imissão da posse, bem como quaisquer interferências que deseje fazer em andamento da obra, só serão possíveis com autorização expressa e por escrito da **PROMITENTE VENDEDORA**.

8.4 Se o **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, por qualquer meio ou forma, ocupar seu lote sem ter previamente cumprido todas as suas obrigações, cometerá infração ao presente contrato, sendo considerado, assim, esbulhador, e, nesta hipótese, fica assegurado à **PROMITENTE VENDEDORA** o exercício dos direitos ali previstos, através das medidas legais e judiciais, sendo que essa ocupação indevida ensejará, inclusive, sua reintegração da posse, com mandado *initio litis*.

8.5 O Início de qualquer obra e/ou construção, por parte dos **COMPRADORES**, antes da expedição do termo de autorização para construir retromencionado, ou a simples colocação de material de construção no lote será considerada infração contratual, motivadora de rescisão deste pacto, ficando os **COMPRADORES** sujeitos as penalidades previstas no presente instrumento.

8.6 Ocorrendo à hipótese do item 9.4. supra, o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** será obrigado a pagar multa diária no valor estipulado no **Quadro Resumo**.

CLÁUSULA NONA - RESCISÃO

9.1 Não obstante o presente instrumento ser firmado em caráter irrevogável e irreatável ajustam as partes que o presente pacto será automaticamente rescindido se:

a) Verificado o inadimplemento do **PROMISSÁRIO COMPRADOR** pelo atraso no pagamento de **3 (três) ou mais parcelas, consecutivas ou não, ou uma parcela com atraso de 90 (noventa) dias, ou de quaisquer outros encargos contratuais expressamente pactuados neste instrumento, inclusive débito de IPTU, o PROMISSÁRIO COMPRADOR será constituído em mora no prazo de 30 (trinta) dias**, com base no Novo Código Civil Brasileiro, do Código de Processo Civil, aplicando-se a regra disposta no artigo 62 da Lei Federal 13.097/2015, que altera a redação do artigo 1º do Decreto Lei nº 745/69, e nos termos dos artigos 32 e 49 da Lei Federal nº 6.766/79, **ensejando inadimplência absoluta e a rescisão imediata e automática do presente compromisso, sem prejuízo das demais cominações legais previstas (perdas e danos e lucros cessantes)**, ficando a **PROMITENTE VENDEDORA** IMITIDA IMEDIATAMENTE na posse do lote.

b) o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** que não purgar a mora contratual, após ter sido regularmente interpelado pela **PROMITENTE VENDEDORA**, nos termos previstos no Decreto-lei nº 745/1969;

c) se não forem adimplidos nas suas condições e prazos os pagamentos de todos os tributos, tarifas, seguro ou taxas, incidentes sobre o imóvel, conforme disposto no artigo 49 da Lei nº 10931/2004;

d) se ocorrer a cessão, a promessa de venda, a alienação do imóvel, ou a constituição sobre o mesmo de quaisquer ônus, seja de que natureza for, ou ainda a transferência pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR**

de seus direitos e obrigações decorrentes deste contrato, desde que sem a prévia e expressa autorização da PROMITENTE VENDEDORA;

- e) se o PROMISSÁRIO COMPRADOR, na eventual hipótese de a PROMITENTE VENDEDORA outorgar a **posse precária** do lote objeto deste instrumento, **realizar sem o prévio e expresso consentimento da PROMITENTE VENDEDORA obras de construção, alteração ou acréscimos;**
- f) se contra o PROMISSÁRIO COMPRADOR for movida ação ou execução ou decretada medida judicial que de algum modo afete o lote objeto deste compromisso, no todo ou em parte;
- g) Se o PROMISSÁRIO COMPRADOR constituir sobre o lote qualquer ônus real; e
- h) Se o PROMISSÁRIO COMPRADOR fizer composição moratória com seu credor, oferecendo em garantia os direitos decorrentes deste compromisso.

9.2 Na hipótese de inadimplemento do PROMISSÁRIO COMPRADOR, conforme previsto acima, em não sendo atendida a interpelação, o presente instrumento **considerar-se-á, rescindido de pleno direito, caso em que, de imediato, a PROMITENTE VENDEDORA terá restituída a posse do lote, podendo vendê-lo ou prometer vendê-lo, a terceiros.**

9.3 Ocorrendo quaisquer das hipóteses de descumprimento do presente pacto, especialmente aquelas previstas acima, poderá a PROMITENTE VENDEDORA optar pela adoção de qualquer uma das medidas abaixo descritas:

- a) Promover mediante NOTIFICAÇÃO OU INTERPELAÇÃO EXTRAJUDICIAL OU JUDICIAL, para que, **no prazo máximo e improrrogável de 30 (trinta) dias, liquide integralmente o débito, sob pena de se operar a rescisão contratual por inadimplemento absoluto**, eis que fica revestida tal disposição de caráter resolutório expressa nos termos do artigo 474 do Código Civil e ainda conforme disposto no artigo 62 da Lei 13.097/2015; ou
- b) Promover a cobrança ou a execução judicial de toda a dívida, vencida e vincenda, caso em que o PROMISSÁRIO COMPRADOR **pagará o débito corrigido monetariamente, na forma ora prevista, acrescido dos encargos estipulados, das custas judiciais e dos honorários de advogado, fixados à base 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação no caso de cobrança judicial e ou 10% (dez por cento) no caso de cobrança extrajudicial.**

9.4 A PROMITENTE VENDEDORA poderá também considerar rescindida a presente promessa de compra e venda, caso restem configuradas as seguintes hipóteses:

- a) Se o PROMISSÁRIO COMPRADOR, convocado para receber o lote, não promover a liquidação do saldo devedor, seja mediante a utilização de recursos próprios, financiamento bancário, ou, na hipótese de financiamento direto com a PROMITENTE VENDEDORA, mediante a celebração da **Escritura de Venda e Compra com Pacto de Alienação Fiduciária**, observado o quanto previsto na Cláusula Décima Segunda, abaixo;
- b) Se o PROMISSÁRIO COMPRADOR não purgar a mora contratual, após ter sido regularmente interpelado pela PROMITENTE VENDEDORA, nos termos previstos no Decreto-Lei nº 745/1969;
- c) Se não forem adimplidos nas suas condições e prazos os pagamentos de todos os tributos, tais como IPTU, tarifas ou seguro, incidentes sobre o lote;
- d) Se ocorrer a cessão, a promessa de venda, a alienação do lote, ou a constituição sobre o mesmo de quaisquer ônus, seja de que natureza for, ou ainda a transferência pelo PROMISSÁRIO COMPRADOR de seus direitos e obrigações decorrentes deste contrato, desde que sem a prévia e expressa autorização da PROMITENTE VENDEDORA.

9.5 Fica assim expressamente convencionado e ajustado entre os contratantes que incidindo o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** em mora, e não sendo a mesma purgada em tempo hábil, a **PROMITENTE VENDEDORA** terá a seu exclusivo critério o direito de:

(i) Considerar rescindido o presente contrato, não obstante seu caráter de irrevogabilidade e irretratabilidade, promovendo, se lhe convier, as medidas judiciais cabíveis. Neste caso, o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** receberá em devolução o valor pago, na forma prevista na **Cláusula 6ª do Quadro Resumo**;

(ii) considerar vencida em sua totalidade e por antecipação a dívida, hipótese em que o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** pagará além do principal as parcelas vencidas e não pagas e as parcelas vinculadas com as suas correções, juros e multas, promovendo a **PROMITENTE VENDEDORA** a cobrança ou a execução judicial de toda a dívida, vencida e vincenda;

(iii) por mera liberalidade da **PROMITENTE VENDEDORA**, receber pura e simplesmente as quantias devidas, acrescidas dos encargos contratuais (correções, juros e multas).

9.6 Após a apuração do saldo residual, a ser ressarcido ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, o pagamento será efetuado na forma prevista na **CLÁUSULA 6ª do QUADRO RESUMO**.

9.7 O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** poderá evitar a rescisão desde que, no prazo da notificação prevista no item 10.1., acima, pague o valor de seu débito com o reajuste e encargos previstos neste contrato, ou cumpra a obrigação inadimplida, conforme o caso.

9.8 Anuem o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** que após o decurso do prazo de purga da mora previsto no item 10.1, e não sendo a mesma purgada em tempo hábil, em face de constituída o inadimplemento absoluto, a **PROMITENTE VENDEDORA** poderá, desde logo, providenciar a comercialização da unidade a terceiros.

9.9 Caso restem configuradas quaisquer das hipóteses de rescisão do presente contrato, a **PROMITENTE VENDEDORA** deverá proceder com a devolução, a título de reembolso dos valores recebidos, tudo conforme acima mencionado, revertendo em prol da **PROMITENTE VENDEDORA** a posse do lote com todas as suas acessões e benfeitorias, sem que possa o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** invocar o direito de retenção a qualquer título ou pretexto, bem como pleitear qualquer indenização relativa às benfeitorias e acessões supra mencionadas, seja qual for o valor atribuído ou atribuível às mesmas.

9.10 A multa prevista no item 5.2 do Quadro Resumo, em hipótese alguma, poderá ser cumulada com as penalidades estabelecidas para inexecução total da obrigação.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA SUB-ROGAÇÃO, CAUÇÃO, CESSÃO DE DIREITOS E/OU DEVERES DA PROMITENTE VENDEDORA

10.1 O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** poderá ceder ou prometer ceder os direitos e obrigações constantes deste contrato desde que obtida à **prévia e expressa anuência da PROMITENTE VENDEDORA** e da instituição financeira da obra, caso a unidade esteja onerada em favor de tal instituição, e que:

Vendedora

Comprador

Testemunhas

- a) O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** esteja em dia, na ocasião, com os pagamentos e demais obrigações ora por ele assumidas;
- b) o cessionário do **PROMISSÁRIO COMPRADOR** seja financeiramente idôneo, a critério da **PROMITENTE VENDEDORA**;
- c) o cessionário do **PROMISSÁRIO COMPRADOR** se sub-rogue em todas as obrigações assumidas pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR** no presente contrato;
- d) seja efetuado o recolhimento do Imposto de Transmissão referente à cessão dos direitos, e apresentada para a **PROMITENTE VENDEDORA** a cópia autenticada da guia de recolhimento devidamente quitada, para arquivo, além de qualquer outro eventual tributo e/ou contribuições incidentes sobre a realização de tal ato, sendo certo que tal responsabilidade persistirá mesmo que a pendência seja verificada posteriormente a cessão e/ou lançada em nome da **PROMITENTE VENDEDORA**;
- e) seja paga a taxa de transferência no valor de **R\$ 1.000,00 (hum mil reais)** à **PROMITENTE VENDEDORA**.

10.2 Se a cessão ocorrer no ato da escritura de venda e compra o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** deverá comparecer naquela escritura, na qualidade de **ANUENTE**.

10.3 A **PROMITENTE VENDEDORA** poderá, a seu critério, sub-rogar, caucionar, ceder os direitos e/ou deveres deste contrato a terceiros, inclusive negociar o saldo devedor, através de antecipação de recebíveis, hipóteses em a **PROMITENTE VENDEDORA** que poderá oferecer o imóvel e/ou os recebíveis decorrentes deste contrato em garantia, com o que o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** desde já anui expressamente.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO FINANCIAMENTO DIRETO COM A
PROMITENTE VENDEDORA E DA ESCRITURA DE VENDA E COMPRA COM
PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

11.1 Caso venha o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** a optar pelo financiamento direto com a **PROMITENTE VENDEDORA**, deverá iniciar o processo de análise de crédito junto à **PROMITENTE VENDEDORA**, com antecedência de **90 (noventa) dias** da data definida para entrega das obras de infraestrutura no item 5 do Quadro Resumo.

11.2 O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** deverá apresentar a documentação abaixo indicada, relacionada à aprovação do crédito perante a **PROMITENTE VENDEDORA**:

- (a) Comprovante de residência;
- (b) comprovante de renda;
- (c) declaração de Imposto de Renda, na hipótese de mudança de ano base de declaração;
- (d) certidão de estado civil, caso tenha havido mudança desta condição; e,
- (e) outros que porventura a **PROMITENTE VENDEDORA** solicitar, por entender necessários a sua análise de crédito.

11.2.1 O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** autoriza a **PROMITENTE VENDEDORA**, a instituição financeira da obra ou qualquer outra instituição financeira, a consultar as informações do **PROMISSÁRIO COMPRADOR** perante o **SERASA**, a qualquer tempo da vigência deste Contrato.

11.2.2 Serão de responsabilidade exclusiva do **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, os custos relativos à prestação de serviços de terceiros por ele contratados, caso assim o faça, com vistas à assessoria para

obtenção de financiamento junto a PROMITENTE VENDEDORA, por meio do financiamento direto, ou mesmo junto a instituição financeira da obra ou qualquer outra instituição financeira.

11.3 Aprovado o crédito pela PROMITENTE VENDEDORA, o PROMISSÁRIO COMPRADOR obriga-se a celebrar com a PROMITENTE VENDEDORA, concomitantemente à imissão na posse do(s) lote(s), **ESCRITURA DEFINITIVA DE COMPRA E VENDA COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, conforme minuta a ser apresentada pela PROMITENTE VENDEDORA.

11.3.1 A **PROMITENTE VENDEDORA** só poderá optar por contratar a alienação fiduciária do lote objeto deste contrato, sem garantia do cumprimento das obrigações ora assumidas pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, após o pagamento do mútuo à instituição financeira da obra e consequente cancelamento do eventual gravame incidente sobre do lote.

11.3.2 Na referida escritura definitiva haverá a transferência da propriedade do lote ora compromissado ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, que pagará o saldo devedor do preço de aquisição na forma estabelecida na Cláusula Terceira deste contrato, observada a correção monetária estabelecida na Cláusula Quarta.

11.3.3 **No mesmo ato da outorga de aludida escritura, em garantia do cumprimento das obrigações ainda pendentes, o PROMISSÁRIO COMPRADOR transferirá à PROMITENTE VENDEDORA, em CARÁTER FIDUCIÁRIO, a propriedade e a posse indireta do lote objeto deste, reservando-se a posse direta na forma da lei, e obrigar-se-á, por si e por seus sucessores, a fazer esta alienação fiduciária sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção, tudo na forma da lei.**

11.3.4 A referida **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** abrangerá o lote objeto deste contrato e todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidos e vigorará pelo prazo necessário à quitação integral das obrigações pendentes e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário, e permanecerá vigente até que o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** cumpra integralmente todas as demais obrigações contratuais ou legais vinculadas ao presente negócio.

11.3.5 A posse direta em que fica investido o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** manter-se-á enquanto este estiver adimplente, obrigando-se o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** a manter, conservar, guardar e defender o lote, ficando o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** incumbido de pagar pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidem ou venham a incidir sobre o lote ou que seja inerente à garantia.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DECLARAÇÕES DO PROMISSÁRIO COMPRADOR

12.1 O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** responsabiliza-se pelas seguintes declarações que consubstanciam condições prévias à assinatura deste contrato, obrigando-se a cumpri-las quando solicitado pela **PROMITENTE VENDEDORA**:

- a) Inexistência de responsabilidade oriunda de tutela, curatela ou testamentária porventura a seu cargo;
- b) inexistência de débitos fiscais, cambiais ou quaisquer ações contra si ajuizadas, que possam afetar os direitos creditórios da **PROMITENTE VENDEDORA**;
- c) veracidade das indicações sobre sua identidade, estado civil, nacionalidade, profissão, endereço, cadastro fiscal e econômico-financeiro;
- d) aceita e concorda com todos os termos, cláusulas e condições deste contrato, os quais foram estruturados a fim de manter o equilíbrio contratual entre as Partes e viabilizar a consecução do

empreendimento, seu financiamento e comercialização, constituindo o presente contrato um ato jurídico perfeito e acabado, de caráter irrevogável e irretroatável, não podendo o seu teor e a vontade das partes serem prejudicadas ou alteradas por atos e fatos posteriores, tal como previsto constitucionalmente; e) ciência sobre as hipóteses de constituição de ônus reais dispostas neste instrumento.

12.2 Para quaisquer efeitos e finalidades previstas nas cláusulas contratuais, as comunicações, notificações e interpelações de qualquer das partes se farão por escrito e serão consideradas efetivas quando entregues pessoalmente contra recibo ou remetidas pelo correio sob registro ao endereço constante do contrato.

12.3 As Partes comunicarão uma a outra, por escrito, qualquer alteração do seu endereço constante do preâmbulo, autorizando desde já sua convocação, intimação, notificação ou citação através de edital, se não fizer aquela comunicação.

12.4 O PROMISSÁRIO COMPRADOR autoriza expressamente à **PROMITENTE VENDEDORA** ou quaisquer outras empresas do grupo a enviar-lhe comunicação via e-mail, SMS, ou qualquer outro meio de comunicação sobre datas comemorativas e referente ao imóvel ora prometido à venda, incluindo, mas não se limitando ao andamento da obra, alteração do projeto de construção, posição financeira, previsão de entrega, agendamento de vistorias ou quaisquer outras informações relacionadas a empreendimentos lançados.

12.5 O PROMISSÁRIO COMPRADOR declara que antes de assinar este Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda, recebeu da **PROMITENTE VENDEDORA** uma minuta para análise e elaboração de contraproposta, se for o caso, bem como recebeu as informações necessárias e suficientes para sua convicção de compra.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA ASSOCIAÇÃO

13.1 O PROMISSÁRIO COMPRADOR poderá, se assim desejar, constituir uma associação de moradores ou outra sociedade civil com objetivo de promover a manutenção do loteamento e demais serviços de conservação, assim como a execução de melhoramentos complementares de interesse de seus associados tais como clubes para uso exclusivos dos associados, implantação e manutenção de sistema de segurança com instalação de portarias e guaritas, manutenção das áreas verdes públicas e serviços de coleta de lixo dentro do loteamento.

13.2 Na hipótese da criação da associação de moradores, os custos de manutenção serão rateados entre todos os associados, sendo que o valor das taxas associativas, se houver, será decidido e estabelecido em assembleia, conforme proposta e votação de todos os associados.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DO FORO

Fica eleito o foro da comarca de Fortaleza, no estado do Ceará, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser, para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste instrumento.

Vendedora

Comprador

Testemunhas



E por estarem assim justos e contratados assinam o presente em três vias de igual teor e forma, para todos os fins de direito e na presença de duas testemunhas, abaixo firmadas.

Fortaleza, _____ de _____ de 2020

**ESPAÇO NOBRE CONSTRUTORA LTDA
PROMISSÁRIA VENDEDORA**

PROMISSÁRIO COMPRADOR

Testemunhas:

Nome/CPF:

Nome/CPF:

Vendedora

Comprador

Testemunhas