

CLÁUSULAS GERAIS

XIV – DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – O(A/S) COMPROMISSADO(S) ALIENANTE(S) declara(m), por este instrumento contratual, que o imóvel ora tomado em compromisso de compra e venda faz parte integrante do empreendimento imobiliário de sua propriedade devidamente descrito na **CLÁUSULA TERCEIRA**. O referido empreendimento imobiliário contém a(s) infraestrutura(s) e/ou benfeitorias constantes na **CLÁUSULA DÉCIMA**.

Parágrafo Primeiro – Fica facultado ao(s) **COMPROMISSADO(S) ALIENANTE(S)**, ceder(em) para terceiros os recebíveis do objeto do contrato, que lhes cabem, mediante securitização ou qualquer outra modalidade de negociação desses títulos vincendo(s), o que fica, desde já, autorizado pelo(a/s) **COMPROMISSADO(S) ADQUIRENTE(S)**.

Parágrafo Segundo – **O(A/S) COMPROMISSADO(S) ADQUIRENTE(S)** autoriza(m) o(a/s) **COMPROMISSADO(S) ALIENANTE(S)** a ceder(em) o(s) Direito(s) e Dever(es) decorrente(s) do presente Contrato à terceiros, seja esta, pessoa física ou jurídica, empresa ou entidade, cujo objeto social seja a aquisição de ativos de terceiros (BANCOS) ou operações de fundo imobiliário, que, após o adimplemento de todas as parcelas do preço, outorgará, como sucessor(a/es) do(a/s) **COMPROMISSADO(S) ALIENANTE(S)** a respectiva Escritura Pública e definitiva do imóvel objeto do contrato aqui comprometido em Compra e Venda.

Parágrafo Terceiro – A(s) cobrança(s) e/ou recebimento(s) da(s) parcela(s) de pagamento(s), da carteira gerada em decorrência das vendas parceladas dos imóveis pertencentes ao **CONDOMÍNIO QUINTAS DO CERRADO**, será(ão) realizadas pela empresa **ABL PRIME LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 97.551.411/0001-07, com sede estabelecida sito a Av. Deputado Jamel Cecílio com Rua 56, nº 2.929 Edifício Brookfield Towers, Torre B Corporate, 8º andar CEP 74.810-240, Jd. Goiás - Goiânia/GO, empresa está legalmente contratada pelo(a/s) **COMPROMISSADO(S) ALIENANTE(S)**.

Parágrafo Quarto – **O(A/S) COMPROMISSADO(S) ADQUIRENTE(S)** declara(m) por este instrumento contratual e sob as penas da Lei, que, a condição de cumprimento financeiro desta negociação não ultrapassa a **30,00% (trinta por cento) DE SUA(S) RENDA(S) MENSAL(IS) BRUTA(S)**.

XV – DO TÍTULO EXECUTIVO

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – **Fica desde já certo e ajustado entre as partes aqui contratantes que o presente Contrato é Título Executivo Extrajudicial na forma do Art.784, Inciso III, do Código de Processo Civil.**

XVI – DO OBJETO CONTRATUAL COMPROMISSADO EM COMPRA E VENDA E AFINS

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – Por determinação do Poder Público Municipal da situação e localização do imóvel objeto deste negócio jurídico qualificado na Cláusula Terceira, o(a/s) **COMPROMISSADO(S)**

ADQUIRENTE(S), não poderá(ão) utilizar(em) o referido imóvel senão para os fins a que se destina o empreendimento imobiliário do qual faz parte o citado imóvel, objeto deste Instrumento, bem como, fica(m) no compromisso de obedecer(em) ao Código de Postura do Município quando da(s) edificação(ões) no imóvel, sendo que o(a/s) **COMPROMISSADO(S) ADQUIRENTE(S)** ficará(ão) obrigado(a/s), sob as penas da Lei, antes de iniciar(em) a execução de qualquer(qualsquer) tipo(s) de obra(s), em procurar(em) a Secretaria de Planejamento Municipal, a fim, de aprovar(em) junto à mesma o projeto de arquitetura e todos os demais projetos técnicos complementares, tudo sob o(s) seu(s) inteiro(s) custo(s) e responsabilidade(s), ficando ainda, ciente(s) que a construção da **FOSSA SÉPTICA E SUMIDOURO SERÁ REALIZADO PELO(A/S) COMPROMISSADO(S) ALIENANTE(S), CONFORME O PADRÃO CONSTRUTIVO ESTABELECIDO NO PROJETO 09/2022, APROVADO PELA SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO, HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA, DO MUNICÍPIO DE TRINDADE-GO.**

Parágrafo Primeiro – Qualquer construção no lote somente poderá ser feita após a Conclusão das Obras de Infraestrutura pelo(a/s) **COMPROMISSADO(S) ALIENANTE(S)**, conforme Cronograma de Obras aprovado pela municipalidade local, e a realização da Assembleia Geral da Associação dos Proprietários do Condomínio Quintas do Cerrado que formalize a entrega das Obras aos **COMPROMISSADO(S) ADQUIRENTE(S)**.

Parágrafo Segundo – A(s) benfeitoria(s) que se fizer(em) no imóvel objeto deste ato contratual, deverá(ão) obedecer rigorosamente às determinações da Prefeitura Municipal de Trindade, Goiás e demais órgãos públicos competentes referentes à utilização e aproveitamento do imóvel, não podendo, outrossim, fazer(em) instalação(ões) prejudicial(is) ao(s) imóvel(is) vizinho(s) e/ou confrontante(s), responsabilizando-se inteiramente por eventuais infrações às Leis, regulamentos e posturas que devam ser observadas.

Parágrafo Terceiro – Fica pactuado entre as partes que as benfeitorias realizadas em desacordo com as determinações da Prefeitura Municipal de Trindade, Goiás e demais órgãos públicos competentes, bem como “Caderno de normas Construtivas” e “Estatuto Social dos Proprietários do Condomínio Quintas do Cerrado”, referentes à utilização e aproveitamento do imóvel, em conforme parágrafos quinto e sexto desta Cláusula, no caso de distrato ou rescisão contratual não serão indenizadas pelo(a/s) **COMPROMISSADO(S) ALIENANTE(S)**.

Parágrafo Quarto – O(A/S) **COMPROMISSADO(S) ADQUIRENTE(S)**, obriga(m)-se desde já a não construir(em) no terreno ora compromissado, qualquer edificação com telhas de 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 e “Caderno de normas Construtivas”.

Parágrafo Quinto – Fica definido que antes de dar(em) INÍCIO A QUALQUER(QUAISQUER) TIPO(S) DE CONSTRUÇÃO(ÕES) E/OU EDIFICAÇÃO(ÕES) NO IMÓVEL OBJETO DO PRESENTE INSTRUMENTO o(a/s) **COMPROMISSADO(S) ADQUIRENTE(S)** FICAM OBRIGADO(A/S) A CONTRATAR(EM) UM TOPÓGRAFO E/OU AGRIMENSOR, DEVIDAMENTE(S) INSCRITO(S) E CREDENCIADOS NO(S) ÓRGÃO(S) COMPETENTE(S), PARA CONFIRMAÇÃO DOS LIMITES, CONFRONTAÇÕES E DEMARCAÇÃO(ÕES) REAL(IS) E LEGAL(IS) DO MESMO.

Parágrafo Sexto – O(s) projeto(s) necessário(s) à(s) construção(ões) e/ou edificação(ões), seja(m) ela(s) qual(is) for(em), deverá(ão) ser(em) elaborado(s) por profissional(is) habilitado(s) (Arquitetos e/ou Engenheiros) devidamente contratado(s) pelo(a/s) **COMPROMISSADO(S) ADQUIRENTE(S)** às suas expensas, o(s) qual(is) se responsabilizará(ão) pelo(s) ato(s) praticado(s), bem como, pelo acompanhamento da(s) obra(s), conforme “**CADERNO DE NORMAS CONSTRUTIVAS**” e aprovados junto a Prefeitura Municipal e demais Órgãos Públicos competentes.

Parágrafo Sétimo – Quaisquer benfeitoria(s) feita(s) fora do(s) limite(s) do imóvel objeto deste Compromisso de Compra e Venda, poderá(ão) ser(em) removida(s), via de notificação(ões) extrajudicial ou judicial, sendo que, o(a/s) **COMPROMISSADO(S) ALIENANTE(S)** não se responsabiliza(m) pela(s) construção(ões) irregular(es) e nem pela(s) eventual(is) despesa(s) decorrente(s) da(s) referida(s) remoção(ões), sendo de total responsabilidade do(a/s) **COMPROMISSADO(S) ADQUIRENTE(S)**.

Parágrafo Oitavo – O(A/S) **COMPROMISSADO(S) ADQUIRENTE(S)** responde(m) por todo(s) e quaisquer acidente(s) e/ou incidente de que natureza for(em), e/ou que ocorrer(em), a bens móveis e/ou imóveis, pessoas e/ou animais, por negligência(s) sua(s) e/ou de terceiro(s) contratado(s), e ainda por poço(s) aberto(s), alicerce(s) sem proteção(ões) e/ou obra(s) inacabada(s), bem como, pelo(s) prejuízo(s) que causar(em) ou vier(em) a causar a terceiro(s).

Parágrafo Nono – O(A/S) **COMPROMISSADO(S) ADQUIRENTE(S)** neste ato declara(m) que está(ão) ciente(s), que em eventual(is) pedido(s) de ligação(ões) de energia elétrica, junto a concessionária **EQUATORIAL** será(ão) de responsabilidade exclusiva da(s) mesma(s) a efetiva disponibilização do(s) serviço(s) e produto(s), portanto, o(a/s) **COMPROMISSADO(S) ALIENANTE(S)** não se responsabiliza(m) pelo(s) prazo(s) e/ou demanda(s) de liberação(ões) deste(s) serviço(s) pela(s) a(s) empresa(s) concessionária(s).

Parágrafo Décimo – Com relação ao fornecimento de água da unidade autônoma está será realizada por meio de rede interna do próprio condomínio, executado pelo o(a/s) **COMPROMISSADO(S) ALIENANTE(S)**. O hidrômetro/medidor de água deverá ser instalado pelo **COMPROMISSADO(S) ADQUIRENTE(S)** na mesma mureta do padrão de energia, cujo modelo de mureta está indicado no “**CADERNO DE NORMAS CONSTRUTIVAS**”.

O Sistema de Tratamento, Captação e Reservação da água até o Loteamento é de responsabilidade da **ASSOCIAÇÃO TERRA SANTA**, associação civil sem fins lucrativos, com objetivo de buscar otimizar a operação, compartilhando as melhores práticas, manter a harmonia entre os **RESIDENCIAIS**, bem como a redução dos custos operacionais de cada um, tais como, segurança, portaria, recepção, administração, paisagismo, manutenção, distribuição e tratamento de água; não limitados a estes - e demais assuntos de interesse comum aos **RESIDENCIAIS**.

Parágrafo Único – O(A/S) **COMPROMISSADO(S) ADQUIRENTE(S)** declara(m) conhecimento que o Loteamento “**CONDOMÍNIO QUINTAS DO CERRADO**” será associado à **ASSOCIAÇÃO TERRA SANTA**, ficando vedado aos O(A/S) **COMPROMISSADO(S) ADQUIRENTE(S)**, em caráter permanente, a prática de quaisquer atos que possam prejudicar a associação e/ou cumprimento do Estatuto da ASSOCIAÇÃO.

ASSINATURA DO COMPROMISSADO(S) ADQUIRENTE(S)

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – O(A/S) COMPROMISSADO(S) ADQUIRENTE(S) declara(m) haver(em) vistoriado o imóvel objeto desta transação para assim recebê-lo, e declara(m) ainda, ter(em) visitado o empreendimento e o lote objeto deste contrato com o Corretor de Imóveis autorizado, confirmando, neste ato ter(em) sido mostrado a ele(s), a rua, a quadra e o lote referido com suas devidas medidas e confrontações.

Parágrafo Primeiro – O(A/S) COMPROMISSADO(S) ADQUIRENTE(S) será(ão) imitido(s) na **Posse Direta e Precária** do imóvel, objeto deste compromisso, somente após à apresentação de todo(s) documento(s) pertinentes e assinatura do presente Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Lote Urbano e Outras Avenças Jurídicas.

Parágrafo Segundo – O(A/S) COMPROMISSADO(S) ADQUIRENTE(S) fica(m) no dever de pagar(em) toda(s) e qualquer(qualquer) taxa(s), imposto(s) e/ou emolumento(s) que recair(em) sobre o bem imóvel aqui compromissado em compra e venda, à época em que for(em) cobrado(s) e/ou exigido(s) pelo(s) Poder(es) Público(s) competente(s), e isso, a partir da assinatura do presente compromisso contratual, face à Posse Direta Precária do bem imóvel descrito na Cláusula Quinta deste instrumento, a qual, se dá por transmitida neste ato.

Parágrafo Terceiro – Se todo(a/s) e quaisquer taxa(s), imposto(s) e/ou emolumento(s) a que se refere o parágrafo anterior não for(em) satisfeito(s) no devido tempo pelo(a/s) **COMPROMISSADO(S) ADQUIRENTE(S)**, poderá(ão) o(a/s) **COMPROMISSADO(S) ALIENANTE(S)** pagar(em), exigindo assim, o reembolso do que houver(em) despendido, acrescidos de juros de **1,00% (hum por cento) ao mês e multa de 10,00% (dez por cento)** sobre o(s) valor(es), e, sobre este(s) será(ão) cobrada(s) a(s) variação(ões) "pro-rata" do(s) **indexador(es)**, pelo(s) dia(s) em atraso.

Parágrafo Quarto – O não reembolso pelo(a/s) **COMPROMISSADO(S) ADQUIRENTE(S)** da(s) importância(s) paga(s) pelo(a/s) **COMPROMISSADO(S) ALIENANTE(S)**, com o(s) acréscimo(s) a que se refere o parágrafo retro, o(a/s) **COMPROMISSADO(S) ADQUIRENTE(S)** desde já, fica(m) ciente(s), que será sustada a Escritura Pública de transferência de domínio e sujeitar-se-á este contrato ao cancelamento pelo(s) inadimplemento(s) de Cláusula(s) Contratual(is).

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – Os ônus fiscais e tributários, bem como, a(s) tarifa(s) de consumo(s) de água, energia elétrica e outra(s) que recaírem sobre o imóvel aqui comprometido em Compra e Venda, são de obrigação do(a/s) **COMPROMISSADO(S) ADQUIRENTE(S)** a partir da assinatura deste instrumento de negócio jurídico, assim, quaisquer interpelação(ões) feita(s) à pessoa do(a/s) **COMPROMISSADOS(A/S) ADQUIRENTE(S)** em relação ao referido bem imóvel, será(ão) sub-rogada(s) e atribuída(s) a esse(a/s) nos termos deste ato contratual e nas condições da Lei pelo(a/s) **COMPROMISSADO(S) ALIENANTE(S)**.

XVII – DA IMISSÃO DA POSSE PRECÁRIA NO OBJETO

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – No ato da assinatura deste contrato de compromisso de Compra e Venda, o(a/s) **COMPROMISSADO(S) ALIENANTE(S)** transmite(m), sob as condições de precariedade e transitoriedade, face às condições Contratuais estabelecidas neste Instrumento jurídico, a **POSSE DIRETA E PRECÁRIA** do bem imóvel objeto do presente Compromisso de Compra e Venda, ficando, porém, o(a/s) o(a/s) **COMPROMISSADO(S) ADQUIRENTE(S)** como Fiel(is) Depositário(s); Obrigando(a/s), o(a/s) conservar(em) sob sua(s) responsabilidade(s) o mesmo bem imóvel e sua(s) benfeitoria(s), esbulho(s) e/ou turbação(ões) até que se dê a sua definitiva transmissão de Posse Definitiva e transcrição imobiliária via escritura pública.

Parágrafo Primeiro – A Posse Direta e Precária do imóvel será transferida ao(s) **COMPROMISSADO(S) ADQUIRENTE(S)** no ato da assinatura deste instrumento, que poderá(ão) usar o imóvel como melhor lhe(s) aprouver(em), após a Conclusão definitiva das Obras de Infraestrutura e entrega formal do Empreendimento, desde que, respeitadas as limitações e condições estabelecidas na legislação municipal vigente; A posse definitiva lhe(s) será transmitida assim que quitado integralmente o preço do imóvel objeto do contrato e as obrigações descritas neste instrumento.

Parágrafo Segundo – A Posse Precária, assim tolerada, cessará de pleno direito em caso de inadimplemento do(a/s) **COMPROMISSADOS(A/S) ADQUIRENTE(S)** ou de rescisão deste instrumento contratual, quaisquer que seja(m) a(s) sua(s) causa(s), hipótese(s) em que o(s) mesmo(s) deverá(ão) restituir(em) o imóvel objeto do contrato ao(s) **COMPROMISSADO(S) ALIENANTE(S)** no prazo de até **15 (quinze)** dias após a sua Notificação, sob pena de constituir-se em possuidor de má fé e caracterizar-se esbulho, sujeito a reintegração liminar, independentemente de qualquer outra ação ou procedimento cautelar visando o cumprimento ou execução deste contrato.

Parágrafo Terceiro – **O(A/S) COMPROMISSADO(S) ADQUIRENTE(S)** obrigam(a/s)-se, o(a/s) a conservar(em) sob sua(s) inteira responsabilidade(s) o imóvel objeto do contrato e sua(s) benfeitoria(s) de qualquer esbulho(s) e/ou turbação(ões) até que se dê a sua definitiva transmissão de posse e transcrição imobiliária do bem imóvel aqui prometido em compra e venda

Parágrafo Quarto – **O(A/S) COMPROMISSADOS(A/S) ADQUIRENTE(S)** se obriga(m) a manter o terreno do imóvel objeto do contrato adquirido devidamente limpo, capinado e livre de lixo; Se o(a/s) **COMPROMISSADOS(A/S) ADQUIRENTE(S)** descumprir(em) essa obrigação, é facultado ao(s) **COMPROMISSADO(S) ALIENANTE(S)** executar o serviço de limpeza por conta do(a/s) **COMPROMISSADOS(A/S) ADQUIRENTE(S)**, ficando, o(a/s) **COMPROMISSADO(S) ALIENANTE(S)** com o direito de ser imediatamente reembolsado(a/s) por aquilo, que tiver despendido, além de poder cobrar ainda, multa por descumprimento contratual, referente a **50% (cinquenta por cento)** do valor da parcela mensal paga pelo(a/s) **COMPROMISSADOS(A/S) ADQUIRENTE(S)**.

Parágrafo Quinto – **O(A/S) COMPROMISSADO(S) ADQUIRENTE(S)** fica(m) na obrigação de defender(em) e responder(em) sob ônus próprio pela Posse do imóvel objeto deste contrato, a partir da imissão desta, quer seja, em juízo ou fora deste, sob pena de ser(em) constituído(a/s) em mora e submetido(a/s) a rescisão do presente contrato.

Parágrafo Sexto – Quaisquer interpelação(ões) sofrida(s) pelo(a/s) **COMPROMISSADO(S) ALIENANTE(S)**, em relação ao referido bem imóvel objeto do contrato, será sub-rogada na(s) pessoa(s) ora responsabilizada(s) do(a/s) **COMPROMISSADO(S) ADQUIRENTE(S)**, garantindo ao(s)

Compromissado(s) Alienante(s), o direito de regresso em face do(a/s) **COMPROMISSADO(S) ADQUIRENTE(S)**.

XVIII – DO PREÇO DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

CLÁUSULA VIGÉSIMA – As parcelas vencíveis mensalmente e devidas perante o compromisso firmado, deverão ser pagas ao(s) **COMPROMISSADO(S) ALIENANTE(S)**, através da rede bancária integrada até a data do(s) seu(s) vencimento(s). Após este(s) prazo(s) deverá(ão) dirigir-se ao Departamento de Cobrança da **COMPROMISSADO(S) ALIENANTE(S)** para retirar(em) novo(s) boleto(s) de pagamento(s) acrescida(s) da(s) penalidade(s) estabelecida(s) na **CLÁUSULA NONA** e Itens a) b) c) e), mais as despesas de cobrança extrajudicial ou judicial e honorários advocatícios conforme o **Art. 395 do Código Civil Brasileiro de 2002**, estes a razão da previsão legal, além de outras cominações processuais e legais.

Parágrafo Primeiro – Caso o(s) carnê(s) de pagamento(s) não seja(m) entregue(s) em até 5 (cinco) dias antes do seu vencimento, caberá(ao) ao(s) **COMPROMISSADO(S) ADQUIRENTE(S)** solicitar(em) para a **ADMINISTRADORA** outra(s) via(s), sendo que não será aceito como justificativa para o não cumprimento de suas obrigações, ficando desde já estabelecido entre as partes que em caso de atraso não será liberada a multa e/ou outros encargos que venham aditar à parcela do preço do imóvel objeto do contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – O não pagamento da comissão de corretagem nos valores e nas datas descritas no Quadro Resumo na Cláusula Oitava deste instrumento, incidirá sobre as mesmas, correção monetária, com base no índice pactuado e vigente, juros **pro-rata-die de 0,0333% ao dia**, multa de **2%** e honorários advocatícios de **20 %** (vinte por cento) sobre o valor do débito, calculados até a data do efetivo pagamento.

Parágrafo Único – Este contrato será cancelamento automaticamente ou rescindido de pleno direito, caso não seja paga a comissão de corretagem na data em que o(a/s) **COMPROMISSADO(S) ADQUIRENTE(S)**, se comprometeu(ram) a fazê-lo.

XIX – DOS ÍNDICES DE REAJUSTES E DAS FORMAS DE APLICAÇÃO

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – A fim de manter o equilíbrio econômico financeiro do Contrato aqui firmado e/ou das obrigações aqui contratadas, convencionam as partes que:

Parágrafo Primeiro – A cada período de **12 (doze)** meses ou na menor periodicidade, observando o que trata a **CLÁUSULA OITAVA Item “c”**, para aplicação de reajuste(s) na(s) parcela(s), será realizada automaticamente a revisão do presente contrato para apurar-se o saldo devedor do valor atualizado do bem objeto deste instrumento, atualizando portanto os valores especificados no **CLÁUSULA QUINTA**, calculado segundo o critério da tabela Gradiente.

Parágrafo Segundo – Havendo modificação da periodicidade legal mínima para reajuste do(s) valor(es) do contrato, será automaticamente aplicada a nova fixação admitida pelo Governo Federal ou a contratual mensal, se admitida, inclusive em caso **“pro-rata-die”** de proporcionalidade de dias, onde aplica-se a correção calculada com base no índice do 2º(segundo) mês anterior ao pagamento, apurando-se nessa ocasião, o novo

saldo devedor do contrato.

Parágrafo Terceiro – Em caso de revogação legal, extinção, congelamento, modificação(ões) e/ou não publicação do **IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE)** aqui contratado, então, o(s) reajuste(s) da(s) parcela(s) vencida(s) e/ou vincenda(s) e/ou de todo o saldo devedor, será(ão) calculado(s) tendo-se em consideração a variação do(s) índice(s) do **INPC – (Índice Nacional de Preços ao Consumidor - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE)** ou do **IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado – Fundação Getúlio Vargas – FGV)**, sendo os referidos índices publicados mensalmente pelo(s) site(s) Fundação Getúlio Vargas (<http://portal.fgv.br/>), Portal Brasil (<http://www.portalbrasil.net/>) e IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (<http://www.ibge.gov.br/home/>).

Parágrafo Quarto – Não sendo estabelecido um novo índice pelo Governo o(a/s) **COMPROMISSADO(S) ALIENANTE(S)** notificará(ão) o(a/s) **COMPROMISSADO(S) ADQUIRENTE(S)** para comparecimento ao escritório da Administradora ou outro local que esta venha a indicar, com antecedência mínima de **10 (dez) dias**, para que fique ajustada de comum acordo, uma nova forma de liquidação do saldo devedor do preço apurado e atualizado, bem como, de manter o atual equilíbrio econômico e financeiro da relação contratual.

Parágrafo Quinto – As eventuais diferenças encontradas, relativas ao(s) valor(e/s) pago(s) pelo(a/s) o(a/s) **COMPROMISSADO(S) ADQUIRENTE(S)** e o saldo devedor do valor apurado e atualizado, deverá ser pago por este(s) em uma única vez, através de parcela complementar a ser emitida pela Administradora, via boleto bancário, cujo vencimento, dar-se-á no mês imediatamente posterior ao encerramento de cada período de reajuste legalmente permitido.

Parágrafo Sexto – Em decorrência da atualização do saldo devedor, como indicado nesta Cláusula e seus Parágrafos, fica condicionada a quitação total do valor do imóvel à apuração de eventuais diferenças verificadas após a liquidação da última parcela, no prazo de **30 (trinta) dias**, ainda que tal ressalva não conste expressamente nos avisos de pagamento, diferença(s) esta(s) que constitui(em) obrigação(ões) única(s) e indivisível(is) da(s) parcela(s) do preço ajustado, portanto líquidas e certas.

Parágrafo Sétimo – O(s) encargo(s) e atualização(ões) monetária(s) incidente(s) sobre as parcela(s) prevista(s) neste Contrato e sobre o saldo devedor do preço do imóvel, serão **pós-fixados**, e em decorrência, não estão sujeitos à desindexação ou deflação a qualquer título.

Parágrafo Oitavo – As partes aqui contratantes reconhecem por este ato de Compromisso de Compra e Venda, que, a manutenção dos reajustes ora contratados é condição indispensável e essencial do negócio que firma(m) entre si, cujos critérios de reajustes se constituem no **equilíbrio econômico financeiro desta Avença Jurídica**.

Parágrafo Nono – Está condicionando a este ato contratual a eventual mudança de moeda nacional e/ou a possibilidade de substituição dos valores do presente e sua atualização tendo como base o valor do contrato e/ou saldo devedor atualizado do mesmo.

XX – DA ANTECIPAÇÃO DO PAGAMENTO DE PARCELAS

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA – As partes estabelecem, por consenso, interesse mútuo e liberalidade, que, no caso de liquidação e/ou antecipação(ões) de quaisquer da(s) parcela(s) devida(s) e pactuadas conforme **CLÁUSULAS QUINTA E SÉTIMA** e seus Parágrafos, e de igual modo, o saldo devedor e diferenças apuradas, todas, serão reajustadas pro-rata-die pelo(s) índice(s) eleito(s) na **CLÁUSULA OITAVA** e itens deste Contrato, tomando-se como base o(s) índice(s) do mês anterior à data do efetivo pagamento.

Parágrafo Primeiro – Fica estabelecido, que, em caso de antecipação(ões) de pagamento(s) de quaisquer da(s) parcela(s) aqui estabelecida(s), o(a/s) **COMPROMISSADO(S) ADQUIRENTE(S)** deverá(ão) fazê-la(s) sempre da última para a primeira parcela, devendo, por isso, ser(em) quitada(s) a(s) parcela(s) vincenda(s), o que se fará nos critérios de correção firmados na **CLÁUSULA OITAVA** e itens deste contrato, no período compreendido entre a data de assinatura deste contrato e a data do efetivo pagamento, e que, somente se fará em caso de não haver inadimplência por parte do(a/s) **COMPROMISSADO(S) ADQUIRENTE(S)**.

Parágrafo Segundo – Fica(m) vedada(s) a(s) antecipação(ões) do(s) pagamento(s) de parcela(s) em períodos de congelamento(s) de preço(s), ou ainda, em épocas em que se noticiar extraordinário e iminente aumento(s) do(s) índice(s) eleito(s) neste negócio jurídico e aplicável(eis) na(s) parcela(s) estabelecida(s) na(s) **CLÁUSULAS QUINTA E SÉTIMA** e seus Parágrafos deste contrato, como também, em situações de anomalias econômicas do País, por isso, pactuam as partes aqui contratantes, que, o recebimento de quaisquer parcela(s) prevista(s) e aqui referida(s) na(s) condição(ões) ora mencionada(s), não se constitui novação contratual, nem tampouco, se constitui em direito adquirido para as partes, ou ainda, perante terceiros, mas, configura-se referido ato em mera tolerância do(a/s) **COMPROMISSADO(S) ALIENANTE(S)**.

XXI – DA MORA E INADIMPLEMENTO

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA – Fica estabelecido, que, decorridos 60 (sessenta) dias após o vencimento de quaisquer obrigação(ões) do preço e/ou de **3 (três)** parcelas de vencimentos mensais, será(ão) o(a/s) **COMPROMISSADOS(A/S) ADQUIRENTE(S)** Notificado(a/s) e interpelado(a/s) via Cartório de Registro de Títulos e Documentos ou correspondência por AR(Aviso de Recebimento) ou mediante critério legal, para escolher, tácita ou expressamente, entre a rescisão ou a manutenção deste contrato, cuja opção última, será através da obrigatória purgação da mora, dentro do prazo de **30 (trinta) dias**; A purga da mora será feita sobre o(s) débito(s) total(is) encontrado(s) e corrigido(s) monetariamente, ou seja, sobre o(s) débito(s) principal(is), incluirá(ão) toda(s) a(s) mora(s), acessório(s) deste, devidamente reajustado(s) pelo(a/s) variação(ões) do(s) indexador(es), adotando-se o critério de "**pro-rata-die**", custas processuais e honorários advocatícios, a razão de 20,00% (vinte por cento) sobre o(s) débito(s) e tudo o mais devido na conformidade deste Contrato e nos termos do art. 32 da Lei 6.766/79, art. 389, 394/395 e 475 do Código Civil Brasileiro de 2002.

Parágrafo Primeiro – Uma vez constituído(a/s) em mora o(a/s) **COMPROMISSADO(S) ADQUIRENTE(S)**, nos termos descrito(s) desta Cláusula o(a/s) **COMPROMISSADO(S) ALIENANTE(S)** rescindirá(ão) o presente ato contratual de pleno direito, com a aplicação das penalidades aqui pactuadas e deduções previstas na **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA** e itens.

Parágrafo Segundo – Não havendo primeiro a purgação da mora contratual, nos termos e condições

acertados, o(a/s) **COMPROMISSADO(S) ALIENANTE(S)** fica(m) no direito de rescindir os termos deste ato contratual, nas formas aqui acertadas, sendo portanto reintegrado(a/s) na Posse do bem imóvel objeto deste contrato, independentemente de quaisquer interpelação(ões) e/ou notificação(ões), quer seja, Extrajudicial(is) e/ou até judicial(is).

Parágrafo Terceiro – As sanções serão automaticamente aplicadas pelo(s) não pagamento(s) no(s) vencimento(s) de quaisquer parcela(s) do preço aqui pactuado conforme **CLÁUSULAS NONA** e seus Parágrafos, sem dependência de Notificação(ões) Extrajudicial(is), e sem prejuízo das cominação(ões) deste Contrato, sendo certo, que o(s) recebimento(s) de parcela(s) em atraso não constituirá(ão) novação ou renúncia às estipulações e garantias aqui previstas e em Lei.

Parágrafo Quarto – Apesar da condição resolutores acima firmada, o(a/s) **COMPROMISSADO(S) ALIENANTE(S)** poderá(ão) tolerar, caso lhe convenha(m), a mora do(a/s) **COMPROMISSADO(S) ADQUIRENTE(S)**, não se constituindo referida tolerância em novação contratual, renúncia de direitos ou ainda direito adquirido para a parte última aqui nominada.

Parágrafo Quinto – Não será aceito o pagamento de quaisquer parcela(s) sem que esteja(m) quitada(s) a(s) parcela(s) anteriormente vencida(s), 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.

XXII – DAS POSSES E DA ESCRITURA PÚBLICA DO OBJETO

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA – A Posse Precária ou transitória do imóvel objeto desta avença, caracterizada como sendo aquela ocorrida antes da quitação das obrigações aqui contratadas, não gera para o(a/s) **COMPROMISSADO(S) ADQUIRENTE(S)** direitos de Posse Definitiva ou quaisquer tipo(s) de indenização(ões) por esta, ressalvadas as devoluções firmadas em **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA E CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMEIRA**, Itens e Parágrafos.

Parágrafo Primeiro – A Posse Definitiva do imóvel aqui comprometido em compra e venda somente se dará com a respectiva lavratura da Escritura Pública, ficando ainda, pactuado entre as partes aqui contratantes, que, este ato, ocorrerá exclusivamente mediante a quitação total do preço e condição(ões) estabelecido(a/s) na **CLÁUSULAS SÉTIMA E OITAVA** e seus Parágrafos deste instrumento e demais obrigações aqui avençadas.

Parágrafo Segundo – Logo após a quitação total deste imóvel objeto do contrato o(a/s) **COMPROMISSADO(S) ADQUIRENTE(S)** deverá(ão) retirar junto à **ADMINISTRADORA** a Autorização para Escritura Pública de Compra e Venda do imóvel aqui adquirido, sendo que, esta Autorização terá validade de **90 (noventa) dias** a contar da data de vencimento da última parcela; Após este prazo, o(a/s) **COMPROMISSADO(S) ADQUIRENTE(S)** que ainda não tenha(m) escriturado o referido imóvel, pagará(ão) **4,00%(quatro por cento)** do valor do imóvel devidamente corrigido, a título de **MULTA** por atraso de escrituração do lote.

Parágrafo Terceiro – Após a assinatura deste contrato, a Escritura Pública de Compra e Venda do imóvel aqui comercializado, poderá, a critério do(a/s) **COMPROMISSADO(S) ADQUIRENTE(S)**, ser outorgada pelo(a/s) **COMPROMISSADO(S) ALIENANTE(S)**, em Cartório competente, e, caso haja saldo devedor,

este ficará vinculado na Escritura Pública com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária.

Parágrafo Quarto – Toda(s) a(s) despesa(s) decorrentes da efetiva Escritura Pública de Compra e Venda do presente imóvel, conforme parágrafo retro após sua quitação definitiva e integral junto o(a/s) **COMPROMISSADO(S) ALIENANTE(S)**, seja(m) elas, do Cartório de Notas, do Cartório Registro de Imóveis, do(s) Imposto(s) **ISTI/ITBI/ITCD/ITU/IPTU**, emissão(ões) de Documento(s) e/ou **Certidão(ões)** e/ou CND's e/ou outro(a/s) inerentes ao(s) ato(s), será(ão) de exclusiva responsabilidade e ônus do(s) **COMPROMISSADO(S) ADQUIRENTE(S)**, tudo em conformidade com o **Art. 490 do Código Civil Brasileiro de 2002**.

Parágrafo Quinto – A(s) responsabilidade(s) e ônus citada(o/s) no Parágrafo retro não se acham incluídas no preço que se atribui ao objeto deste contrato.

Parágrafo Sexto – Não será fornecida a Autorização para a Escrituração do lote objeto desse contrato ao(s) **COMPROMISSADO(S) ADQUIRENTE(S)** caso não tenha sido cumprido o disposto no Parágrafo Segundo da **CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA TRIGÉSIMA**.

XXIII – DA NATUREZA JURÍDICA CONTRATUAL

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA – Atribui-se a este ato de Compromisso de Compra e Venda de bem imóvel o caráter de **Irrevogabilidade e Irretratabilidade**, (Art. 25 da lei 6.766/79) pelo que não se admite arrependimento e/ou repactuação unilateral deste contrato, ressalvada as condições rescisórias antes estabelecidas por consenso das partes aqui contratantes e por seguridade legal e nos moldes aqui avençados.

Parágrafo Primeiro – O presente contrato obriga em todos os seus Termos, Cláusulas, Parágrafos, Itens, Subitens e Condições, não só ao(s) o(a/s) **COMPROMISSADO(S) ALIENANTE(S)** e o(a/s) **COMPROMISSADO(S) ADQUIRENTE(S)**, mas também seus o(s) herdeiro(s) e/ou sucessor(es) nas condições da Lei.

Parágrafo Segundo – Fica(m) o(s) herdeiro(s) e/ou sucessor(es) ou legatários obrigados a respeitar(em) o presente instrumento em todos os seus termos e condições.

XXIV – DA CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DO(S) DIREITO(S) E DEVER(ES)

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA – O(a/s) **COMPROMISSADO(S) ADQUIRENTE(S)** somente poderá(ão) transferir(em) a terceiro(s) o imóvel objeto deste contrato de Compra e Venda, com anuência expressa do(a/s) **COMPROMISSADO(S) ALIENANTE(S)**; Ficando ainda, a(s) parte(s) **CEDENTE(S)** e/ou **CESSIONARIO(A/S)** na obrigação de pagar(em) todo(s) o(s) tributo(s) e emolumento(s) devido(s) do imóvel objeto do contrato aqui compromissado, bem como, a Taxa de Expediente de **2,00% (dois por cento)** sobre o valor total do imóvel devidamente atualizado.

Parágrafo Primeiro – O(A/S) **COMPROMISSADO(S) ALIENANTE(S)** se reservam no direito de dar anuência em qualquer(quaisquer) tipos de negociação(ões) que envolva(m) o imóvel objeto deste Contrato, mesmo, que esse documento seja feito de maneira particular e/ou pública, e ainda, observando o que segue abaixo:

a) Caso não haja concordância expressa e por escrito do(a/s) **COMPROMISSADO(S) ALIENANTE(S)**, haverá a pena convencional de nulidade do ato praticado pelo(a/s) **COMPROMISSADO(S) ADQUIRENTE(S)**;

b) Ao(s) **COMPROMISSADO(S) ALIENANTE(S)** fica assegurado o Direito de Preferência em caso de Cessão de Direitos e Deveres deste contrato, levando-se em conta, preço por preço, condição(ões) de negociação(ões) e de pagamento(s).

Parágrafo Segundo – O(a/s) COMPROMISSADO(S) ADQUIRENTE(S) declara(m) ter ciência e se obriga(m) a transferir o cadastro do IPTU/ITU, as contas de consumo de energia elétrica e água, para o seu nome e figurará(ão) como titular(es) responsável(eis) pelo pagamento do consumo das respectivas contas a partir da data da assinatura do presente instrumento.

Parágrafo Terceiro – O(a/s) COMPROMISSADO(S) ADQUIRENTE(S) poderá(ão) Registrar o contrato no Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição competente portanto obriga(m)-se desde já a informar ao(s) **COMPROMISSADO(S) ALIENANTE(S)** do aludido registro mediante Certidão(ões); sendo toda(s) despesa(s) por Conta do(a/s) **COMPROMISSADO(S) ADQUIRENTE(S)**.

XXV – DAS COMUNICAÇÕES, NOTIFICAÇÕES E INTERPELAÇÕES

CLÁUSULA VIGÉSIMA OITAVA – Para quaisquer efeitos e finalidades previstas em todas as **CLÁUSULAS** deste contrato, bem como, as comunicações, notificações, cartas, avisos, correspondência(s), interpelações e citações de quaisquer das partes, se farão, por escrito e serão consideradas válidas quando entregues pessoalmente contra recibo ou remetidas pelos Correios sob registro ao endereço constante do Contrato e/ou cadastro junto a **ADMINISTRADORA**, ou seja, o mais atualizado.

Parágrafo Primeiro – O(a/s) COMPROMISSADO(S) ADQUIRENTE(S) obriga(m)-se a comunicar(em) ao(s) **COMPROMISSADO(S) ALIENANTE(S)**, toda(s) a(s) vez(es) que mudar(em) de domicílio(s), sob pena de não o fazendo, ser(em) considerado(a/s) como estando em local incerto e não sabido, sofrendo as consequências de tal caracterização.

Parágrafo Segundo – Em caso de impossibilidade do ao(s) **COMPROMISSADO(S) ALIENANTE(S)** em notificar(em) o(a/s) **COMPROMISSADO(S) ADQUIRENTE(S)** inadimplente(s), para fins de constituição em mora e rescisão contratual e/ou outra(s) notificações, ficará o presente contrato rescindido de pleno direito sem possibilidade de qualquer reclamação futura.

XXVI – CONDIÇÃO(ÕES) EXPRESSA(S) DA(S) AVENÇA(S) JURIDICA(S)

CLÁUSULA VIGÉSIMA NONA – Nos termos do Art. 242 do Código de Processo Civil/15, o(a/s) COMPROMISSADO(S) ADQUIRENTE(S), isoladamente ou em conjunto, por tudo que se relacionar com o presente contrato, nomeia(m)-se e constitui(em)-se entre si, como “BASTANTES PROCURADORES”, em caráter de Irrevogabilidade e Irretratabilidade, com poderes especiais, para um(uns) pelo(s) outro(s), receber(em) Citações, Notificações, Intimações, Interpeleções, bem como ainda, transigir(em), conciliar(em), confessar(em), desistir(em), renunciar(em), pagar(em), receber(em), dar quitação(ões), assinar(em) termo de compromisso arbitral, e distratar, quando por qualquer motivo, um do(s) comprador(es) não for(em) encontrado(s).

Parágrafo Único – Caso o estado civil do(a/s) **COMPROMISSADO(S) ADQUIRENTE(S)** for o de casado, ambos os cônjuges desde já se nomeiam reciprocamente **“BASTANTES PROCURADORES”** para os mesmos fins previstos na Cláusula retro supra.

XXVII – CLÁUSULA(S) RESOLUTIVA(S)

CLÁUSULA TRIGÉSIMA – Consideram-se vencidas por antecipação de pleno direito todas e quaisquer(quaisquer) obrigações aqui contratadas, independentemente de quaisquer avisos, ou interpelações, ou notificações, com as mesmas cominações antes estabelecidas, nos seguintes casos:

- a) Por qualquer infração contratual cometida pelo(a/s) **COMPROMISSADO(S) ADQUIRENTE(S)**;
- b) Se o(a/s) **COMPROMISSADO(S) ADQUIRENTE(S)** constituir(em) quaisquer ônus, seja(m) reais e/ou pessoais sobre o imóvel objeto do contrato comprometido em compra e venda neste ato sem a expressa autorização e/ou interveniência do(a/s) **COMPROMISSADO(S) ALIENANTE(S)**;
- c) Em caso de insolvência e/ou falência do(a/s) **COMPROMISSADO(S) ADQUIRENTE(S)** e/ou ainda cessão, promessa e/ou transferência dos direitos e deveres aqui avençados, sem a devida anuência do(a/s) **COMPROMISSADO(S) ALIENANTE(S)**.
- d) Em caso do(a/s) **COMPROMISSADO(S) ADQUIRENTE(S)** construir(em) no bem imóvel objeto do contrato fora das condições aqui avençadas, e/ou, quaisquer tipo(s) de construção(ões) feita(s) com materiais impróprios e/ou inadequado(s) para construção civil, como **casas de pau a pique, palafita, lonas, folhas de zinco, tapumes, adobes, pré-moldados, , madeiras, e outros materiais congêneres**;
- e) Se contra o(a/s) **COMPROMISSADO(S) ADQUIRENTE(S)** for(em) movida(s) ação(ões) e/ou execução(ões) e/ou decretada(s) quaisquer(quaisquer) medida(s) jurídica(s) que de algum modo afetem o **IMÓVEL OBJETO DO CONTRATO** aqui comprometido em compra e venda.
- f) Se **O(a/s) COMPROMISSADO(S) ADQUIRENTE(S)** não pagar(em) toda(s) e quaisquer taxa(s), imposto(s) e/ou emolumento(s) que recair(em) sobre o imóvel objeto do contrato, à época em que for(em) cobrado(s) e/ou exigido(s) pelo(s) Poder(es) Público(s) competente(s), a partir da assinatura deste instrumento contratual.

XXVIII – DA RESCISÃO CONTRATUAL

CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMEIRA – Havendo a rescisão contratual desse negócio jurídico, fica(m) o(a/s) **COMPROMISSADO(S) ADQUIRENTE(S)** obrigado(a/s) a desocupar(em) e devolver(em) o imóvel objeto do contrato aqui comprometido em compra e venda, independentemente de quaisquer interpelação(ões) sob a(s) pena(s) de retomada Judicial, sob inteiro custo da(s) parte(s) inadimplente(s).

Parágrafo Primeiro – Na hipótese de resistência da devolução do imóvel objeto do contrato na situação de direito, ora acertada, fica estabelecida uma multa diária de **0,75%a.m. (zero virgula sessenta e cinco por cento ao mês)** do valor atualizado do referido imóvel objeto do contrato, sem prejuízo das consequências da rescisão, abatendo-se o previsto nos itens a) a e), estabelecida na **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA**.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA – Independentemente da causa que der origem à rescisão do presente instrumento, somente serão indenizadas e/ou restituídas as benfeitorias que forem feitas de acordo com o Código de Edificações do Município e desde que estejam dentro das Normas, Leis, Averbacões e

Alvarás necessários a legalização de qualquer construção, sendo, que em nenhuma hipótese, o (a/s) Compromissado(s) Adquirente(s), poderá(ão) alegar direito de retenção e/ou indenização, na forma **do artigo 34, Parágrafo Primeiro e Segundo da Lei 6.766/79.**

Parágrafo Único – Caso as benfeitorias estejam regularizadas na forma prevista acima, o(a/s) **COMPROMISSADO(S) ALIENANTE(S)** poderá(ão) a seu(s) critério(s) alienar(em) o imóvel objeto do contrato via registro imobiliário mediante atos de Leilão Judicial ou Extrajudicial, nos termos da **Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.**

XXIX – DA EXECUÇÃO DE OBRAS

CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCEIRA – O(a/s) COMPROMISSADO(S) ALIENANTE(S) se compromete(m) a executar(em) todas as obras de infraestrutura do empreendimento, quais sejam: **(i)** Rede de abastecimento de água; **(ii)** Fossa séptica e sumidouro; **(iii)** Fechamento perimetral; **(iv)** Rede de drenagem pluvial/galerias; **(v)** Pavimentação das vias de circulação; **(vi)** Eletrificação Urbana, que contempla a Iluminação Pública, de acordo com o **Cronograma Físico-Financeiro Quintas do Cerrado** aprovado pela SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO, HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA, DO MUNICÍPIO DE TRINDADE-GO.

Parágrafo Primeiro – **O(a/s) COMPROMISSADO(S) ALIENANTE(S)** não se responsabiliza(m) pelo(s) **FORNECIMENTO(S)** de Energia Elétrica, serviços esses, de responsabilidade(s) da(s) concessionária(s) Autorizada(s).

Parágrafo Segundo – O(s) pagamento(s) de quaisquer parcela(s) do preço não tem quaisquer vínculo(s) com o(s) andamento(s) das obras de infraestrutura(s) do loteamento.

XXXI – DA FACULDADE CONFERIDA AO PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E OUTORGA DE PODERES

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUARTA – O(a/s) COMPROMISSADO (A/S) ADQUIRENTE(S) concorda e está ciente de que o crédito imobiliário resultante do presente instrumento poderá ser cedido ou transferido, no todo ou em parte, inclusive mediante securitização de créditos imobiliários, em conformidade com o disposto na Lei 9.514 de 1997, com as alterações da Lei 10.931/04, independente de sua anuência ou notificação, hipótese em que a propriedade fiduciária do Imóvel será transmitida ao novo credor, ficando este sub-rogado em todos os direitos, ações e obrigações.

Parágrafo Primeiro - O crédito ora constituído poderá servir de lastro para a emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), de Cédulas de Crédito Imobiliário (“CCI”) ou outros títulos, cuja emissão e negociação independe, nos termos da legislação aplicável e vigente nesta data, de aviso ou concordância do(a/s) **COMPROMISSADO (A/S) ADQUIRENTE(S).**

Parágrafo Segundo – **O(a/s) COMPROMISSADO (A/S) ADQUIRENTE(S)** autoriza desde já o(a/s) **COMPROMISSADO(S) ALIENANTE(S)** a proceder às operações acima mencionadas independentemente de notificação ou de qualquer outro ato similar, devendo para tanto informar ao(s) **COMPROMISSADO (A/S) ADQUIRENTE(S)** a quem deverão ser pagas as parcelas do preço.

Parágrafo Terceiro: – O(a/s) **COMPROMISSADO (A/S) ADQUIRENTE(S)** nomeia e constitui como seu bastante procurador o(a/s) **COMPROMISSADO(S) ALIENANTE(S)** para representá-lo junto aos órgãos competentes, para assinar a Escritura Pública de Compra e Venda com Alienação Fiduciária ou qualquer aditivo ao presente instrumento que eventualmente venham a ser exigido pelo agente financeiro para assegurar o respeito às garantias aqui mencionadas.

Parágrafo Quarto - É facultado o(a/s) **COMPROMISSADO(S) ALIENANTE(S)**, durante o prazo de vigência deste contrato, optar por outorgar, antecipadamente, a respectiva escritura definitiva, ou o Contrato Particular de Venda e Compra, com força de Escritura Pública, do imóvel ao **PROMITENTE COMPRADOR**, o qual se obriga a receber o instrumento que for eleito, sendo que no mesmo ato, então na qualidade de Proprietário Fiduciante devedor, em garantia do pagamento integral do preço pactuado neste instrumento, também se obriga a transferir ao(s) **COMPROMISSADO(S) ALIENANTE(S)**, essa então na qualidade de fiduciária [(credora)], ou à entidade autorizada a operar no SFI, a propriedade resolúvel do imóvel objeto do presente, nos termos da Lei 9.514/97, com as alterações da Lei 10.931/04, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário e institui a alienação fiduciária em garantia de bem imóvel.

Parágrafo Quinto - Sobrevindo a garantia fiduciária, a mesma abrangerá o imóvel todas as acessões, benfeitorias, construções e instalações que lhe forem acrescidos e vigorará pelo prazo necessário ao pagamento do saldo devedor, reajustado, e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário, devendo permanecer íntegra até que o(a/s) **COMPROMISSADO (A/S) ADQUIRENTE(S)** cumpra plenamente todas as demais obrigações contratuais e legais vinculadas ao presente negócio, valendo como prova de extinção da garantia ora estipulada somente o termo de quitação fornecido pelo(a/s) **COMPROMISSADO(S) ALIENANTE(S)**, ou de quem vier a sucedê-la como credor, ao(a/s) **COMPROMISSADO (A/S) ADQUIRENTE(S)** no prazo de 30 (trinta) dias, resolvendo-se a propriedade fiduciária do imóvel, nos termos do artigo 25 e parágrafos da Lei 9.514/97.

Parágrafo Sexto - O(a/s) **COMPROMISSADO (A/S) ADQUIRENTE(S)** manifesta plena ciência de que em caso da “Venda e Compra com Alienação Fiduciária em Garantia”, desta cláusula, deverá suportar todas as obrigações dela emanadas, em especial as da escritura pública, do registro da escritura pública ou do contrato, do registro da alienação fiduciária e do recolhimento do ITBI (Imposto de Transmissão de Propriedade Imóvel).

Parágrafo Sétimo - Por mera liberalidade, o(a/s) **COMPROMISSADO(S) ALIENANTE(S)** poderá assumir a obrigação de responder pelos encargos relativos aos registros do ato de “Compra e Venda com Alienação Fiduciária” com escopo de garantia, bem como pelo recolhimento do ITBI. Mas para a fruição desse benefício deverá o(a/s) **COMPROMISSADO (A/S) ADQUIRENTE(S)** atender as exigências que se lhes incumbir dentro do prazo que vier a ser fixado pelo(a/s) **COMPROMISSADO(S) ALIENANTE(S)**.

Parágrafo Oitavo - Exercendo, ainda, o(a/s) **COMPROMISSADO(S) ALIENANTE(S)** a opção da assinatura antecipada da “Venda e Compra com Alienação Fiduciária em Garantia”, e caso haja qualquer conflito entre as disposições deste ajuste e as regras que regem a espécie, ou seja, a Lei 9.514/97 com as alterações da Lei 10.931/04 fica expressamente convencionado a prevalência das normas veiculadas no precitado diploma legal.

Parágrafo Nono - Sobrevindo a “Venda e Compra com Alienação Fiduciária em Garantia”, caput desta cláusula, e, havendo inadimplemento absoluto decorrente de mora não purgada, e, por força da Lei 9.514/97 deverá proceder-se ao Público Leilão, que far-se-á sempre na modalidade extrajudicial.

XXXII – DAS DISPOSIÇÕES CONTRATUAIS FINAIS

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA – Em caso de desapropriação por necessidade ou utilidade pública, direta ou indireta, mesmo sob forma de servidão pública ou ocupação temporária do imóvel objeto deste contrato, o(a/s) **COMPROMISSADO(S) ALIENANTE(S)** fica(m) isento(s) de quaisquer responsabilidade(s) contratual(is) e legal(is), não respondendo pelo(s) dito(s) ato(s) público(s) oficial(is), seja(m) ele(s), federal(is), estadual(is) e/ou municipal(is), porém, ressaltando-se o(s) direito(s) do(a/s) **COMPROMISSADO(S) ALIENANTE(S)** de buscar(em) o(s) prejuízo(s) gerado(s) pelo(s) poder(es) desapropriante(s), bem como, de observar(em) o que trata a **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA e seus Parágrafos** deste instrumento.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEXTA – O(a/s) **COMPROMISSADO(S) ADQUIRENTE(S)** concorda(m) desde já que o o(a/s) **COMPROMISSADO(S) ALIENANTE(S)** 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(a/s) **COMPROMISSADO(S) ALIENANTE(S)**, permitindo para esse fim o acesso dos profissionais credenciados.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SÉTIMA – Fica claro, certo e avençado entre os o(a/s) **COMPROMISSADO(S) ALIENANTE(S)** e o(s) **COMPROMISSADO(S) ADQUIRENTE(S)**, que, durante todo processo de relação comercial de compra e venda havida perante este instrumento de avenças, poderá(ão) o(s) **COMPROMISSADO(S) ALIENANTE(S)**, decidir(em) e aprovar(em) a seu(s) mero(s) critério(s), em caráter momentâneo e excepcional, fazer(em) acordos e/ou promover(em) entendimento(s) com o(s) **COMPROMISSADO(S) ADQUIRENTE(S)**, em relação à aplicação(ões) de índice(s) indexador(es), pagamento(s), mora(s) de parcela(s) do preço e/ou valor(es) de distrato(s) do imóvel objeto desta avença, mas isso, sem com que, ocorra(m) nenhum tipo de relação e/ou situação de termo aditivo, novação contratual e/ou quebra de contrato.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA OITAVA – Perante a totalidade e integralidade desta avença imobiliária, fica(m) ciente(s) e obrigado(s) não só o(a/s) **COMPROMISSADO(S) ALIENANTE(S)**, como também, todo(s) seu(s) herdeiro(s) e/ou sucessor(es), os quais, desde já, se obriga(m) a fazer sempre boa, firme e valiosa a presente transação, respondendo civil e criminalmente pelos seus atos, inclusive, pela Evicção de Direitos, e isso, a qualquer tempo, hora e condição.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA NONA – Fica eleito o foro da comarca de situação do lote, nos termos da lei, como único competente para nele dirimir as questões decorrentes, direta ou indiretamente, do presente contrato, com renúncia de todos os outros, por mais privilegiados ou especiais que sejam.

CLÁUSULA QUADRAGÉSSIMA – Este Contrato poderá ser celebrado eletronicamente pelas Partes e por duas testemunhas, que o assinam de forma eletrônica, por meio da plataforma de assinatura. As Partes, desde já, concordam, aceitam e reconhecem tal meio como válido para comprovar a autenticidade e integridade deste documento em forma eletrônica, nos termos do parágrafo 2º do

Artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, das disposições aplicáveis do Código Civil e do Código de Processo Civil, para produzir todos os seus efeitos. Em vista das questões relativas à formalização eletrônica deste Contrato, as Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente Contrato retroagem à data abaixo descrita

E, por estarem justos, compromissados e contratados, assinam este Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda e Outras Avenças Jurídicas em 2 (duas) vias de igual teor e valor, se assinado em via física, ou em via única se assinado digitalmente, para que dessa mesma forma, surtam seus legais e jurídicos efeitos, o que faz(em) em conjunto com duas testemunhas abaixo identificadas, que também, conhecem o teor e valor, por si, seus herdeiros e sucessores na melhor forma de direito.

Trindade - Goiás, 24 de Janeiro de 2025

ALVARENGA SANTA MARIA PARTICIPAÇÕES LTDA
COMPROMISSADO(A/S) ALIENANTE(S)

ALVARENGA SANTA MARIA PARTICIPAÇÕES LTDA
COMPROMISSADO(A/S) ALIENANTE(S)

TESTEMUNHAS:

NOME: LEONARDO NEVES MACEDO
CPF: 876.102.141-68

NOME: LUZICLEIA GALVÃO MATOS
CPF: 615.628.633-04