

INSTRUMENTO PARTICULAR DE
COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE
IMÓVEL

I – SÃO PARTES NO PRESENTE INSTRUMENTO:

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, feito em três vias de igual teor e firmado juntamente com duas testemunhas, os signatários adiante nomeados e qualificados, têm, entre si, certo e ajustado o presente compromisso de venda e compra, que se regerá pelas cláusulas e condições mutuamente aceitas e reciprocamente outorgadas, a saber:

Como PROMITENTE VENDEDORA, doravante designado simplesmente **VENDEDORA**:

FORTAL AUTOMÓVEIS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 07.332.331/0001-78, com sede na Avenida Aguanambi, nº 2213, Bairro Fátima, Fortaleza/CE, CEP: 60.415-390, representada por **JORGE BATISTA DA SILVA FILHO**, brasileiro, separado judicialmente, empresário, portador do RG nº 198361 SSP/PI, inscrito no CPF sob o nº 284.046.106-49, residente e domiciliado à Rua Armando Madeira, nº 3459, Bairro São Cristóvão, CEP: 64055060, Teresina/PI.

Como PROMISSÁRIA COMPRADORA, doravante designado simplesmente **COMPRADORA**:

GUANABARA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº: 03.123.001/0001-11, com sede na Avenida Brasil, nº 8.255, 5º andar-parte, CEP: 21.030-000, Bairro Ramos, Rio de Janeiro/RJ, neste ato representada na forma estabelecida em seu Contrato Social.

Como FIADOR, doravante designado simplesmente **FIADOR**:

FIADOR: JORGE BATISTA DA SILVA FILHO, brasileiro, separado judicialmente, empresário, portador do RG nº 198361 SSP/PI, inscrito no CPF sob o nº 284.046.106-49, residente e domiciliado à Rua Armando Madeira, nº 3459, Bairro São Cristóvão, CEP: 64.055-060, Teresina/PI.

Por este instrumento particular e na melhor forma de direito as partes, qualificadas no preâmbulo, resolvem celebrar o presente **INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL**, tendo por objeto o imóvel abaixo descrito, observadas as cláusulas e condições seguintes:

II - DO IMÓVEL OBJETO DA PROMESSA DE VENDA E COMPRA

CLÁUSULA 1ª - A **VENDEDORA**, qualificada no preâmbulo, declara, sob as penas da lei, e para os devidos fins e efeitos de direito, que é a única legítima proprietária, titular do domínio e da posse, inteiramente livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos, responsabilidades, dúvidas, litígios, dívidas de qualquer natureza, mesmo fiscais, tributos e hipotecas, mesmos legais, inexistindo quaisquer indícios que permitam supor a existência de fato que impeça ou restrinja o total exercício direito de propriedade do imóvel urbano, matrícula 29.985, situado na Avenida Aguanambi nº 2213 – Bairro de Fátima, na cidade de Fortaleza, Ceará, ressalvado o objeto da Ação Civil Pública ajuizada pelo Ministério Público Estadual contra a **VENDEDORA**, sob nº 0892361-70.2014.8.06.0001.

III - DO PREÇO

CLÁUSULA 2ª - Por esta e na melhor forma de direito, a **VENDEDORA** se compromete a vender a **COMPRADORA** e esta a comprar daquela o imóvel descrito na **Cláusula 1ª** do presente instrumento, pelo preço certo e ajustado de **R\$8.000.000,00 (oito milhões de reais)**, pagos da



seguinte forma:

- R\$4.000.000,00 (quatro milhões de reais) será pago como sinal (arras) e princípio de pagamento, sendo R\$2.000.000,00 (dois milhões) a ser pago no ato da assinatura deste contrato e R\$2.000.000,00 (dois milhões) em até 72h (setenta e duas horas) após o deferimento pelo Poder Público da Consulta Prévia de Adequabilidade Locacional para uso da área do imóvel pela **COMPRADORA**.
- O saldo remanescente de R\$4.000.000,00 (quatro milhões de reais) será pago no ato da lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda do Imóvel.

Parágrafo Primeiro – Os pagamentos serão realizados através de depósitos/transferências bancárias, na conta abaixo indicada:

BANCO	AGENCIA	CONTA	TITULAR	CNPJ/CPF
001	4249-8	30629-0	FORTAL AUTOMÓVEIS LTDA	07.332.331/0001-78

Parágrafo Segundo – Os valores supracitados não serão corrigidos e nem atualizados monetariamente.

Parágrafo Terceiro – Caso a Consulta Prévia de Adequabilidade Locacional seja indeferida pelo poder público a **VENDEDORA** se compromete a devolver integralmente os valores já pagos pela **COMPRADORA** no prazo de 72h (setenta e duas horas), a partir da ciência da **VENDEDORA**, corrigidos desde a data de assinatura deste contrato até a data do efetivo pagamento, com base no Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M, divulgado pela fundação Getúlio Vargas - FGV, ou naquele que o substituir, observados, ainda, em caso de atraso, os termos previstos na Cláusula 7ª deste instrumento.

IV – DA POSSE E DA ESCRITURA DEFINITIVA

CLÁUSULA 3ª - (POSSE) - A **COMPRADORA** imitirá na posse do imóvel a partir da assinatura do contrato.

Parágrafo Primeiro – Correrão por conta da **COMPRADORA** as despesas de IPTU, bem como outros impostos e/ou taxas incidentes, ou que venham a incidir sobre o imóvel a partir da imissão da posse.

Parágrafo Segundo – Até a data de imissão de posse da **COMPRADORA**, todos os valores e despesas de IPTU, bem como outros impostos e/ou taxas incidentes sobre o imóvel, são de responsabilidade da **VENDEDORA**, os quais deverão ser quitados até a lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda do imóvel.

Cláusula 4ª - (ESCRITURA DEFINITIVA) - A **VENDEDORA** se compromete outorgar a Escritura Pública de Compra e Venda ao **COMPRADOR** no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias corridos, contados do pagamento da segunda parcela do sinal, conforme consta na **Cláusula 2ª**.

Parágrafo Primeiro - A **VENDEDORA**, dentro do prazo acima estipulado, deverá providenciar todos os documentos e as certidões em seu nome necessárias para a lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda, bem como a certidão da matrícula do imóvel atualizada, arcando com as despesas para tanto.

Parágrafo Segundo – A **VENDEDORA** se compromete em baixar, às suas expensas, todo e qualquer apontamento nas certidões emitidas que impeçam ou venham a impedir sua lavratura e/ou o seu registro no Cartório de Registro de Imóveis.

2 de 5



Parágrafo Terceiro - O COMPRADOR deverá, as suas expensas, providenciar a emissão e o pagamento da Guia de Recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), além de arcar com os emolumentos do Ofício de Notas (custas e despesas notariais) e do Registro de Imóveis (custas e despesas registrais).

CLÁUSULA 5^a - O presente contrato é celebrado sob a égide da Lei nº 10.406, de 10.01.2002 – Código Civil, atendendo aos princípios da boa fé e transparência exigidas pela norma, em caráter definitivo, ressalvado o eventual inadimplemento da **COMPRADORA** ou **VENDEDORA** e a ocorrência de quaisquer das condições resolutivas referidas na **Cláusula 6^a** deste instrumento;

CLÁUSULA 6^a – (CONDIÇÕES RESOLUTIVAS) - O presente negócio poderá ser rescindido nos seguintes casos:

- a) Caso a **COMPRADORA** deixe de pagar à **VENDEDORA**, a totalidade do preço na data e forma aqui ajustada na **Cláusula Segunda** deste instrumento, hipótese em que a **VENDEDORA** poderá após 30(trinta) dias de atraso no pagamento usar e dispor livremente do imóvel, inclusive requerendo a reintegração de posse;
- b) Caso a **VENDEDORA** caia em insolvência, ou sobrevier qualquer ação judicial que implique em gravame sobre o imóvel ora compromissado;
- c) Caso seja indeferida a Consulta Prévia de Adequabilidade Locacional;
- d) Caso a **VENDEDORA** não outorgue em favor da **COMPRADORA**, por qualquer motivo e no prazo acima estabelecido a competente Escritura Pública de Compra e Venda;
- e) Caso, por culpa da **VENDEDORA**, não seja possível efetuar o registro da Escritura Pública de Compra e Venda no Cartório de Registro e Imóveis competente.

V – DA PENALIDADE POR ATRASO NOS PAGAMENTOS E INADIMPLEMENTO

CLÁUSULA 7^a - Caso a **COMPRADORA** atrasse o pagamento da **Cláusula 2^a** deste instrumento, ficará o mesmo obrigado a pagar à **VENDEDORA** multa compensatória de 10 % (dez por cento) sobre tal parcela em atraso, além do juro de mora de 1% (um por cento) ao mês, despesas de cobrança e honorários de advogado, à razão de 10% (dez por cento) no caso de liquidação amigável ou intervenção judicial.

Parágrafo Único - Os valores pagos com atraso, serão acrescidos além de multa e os juros, da atualização monetária, com base no Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M, divulgado pela fundação Getúlio Vargas - FGV, ou naquele que o substituir, calculada desde o dia do vencimento até o dia do seu efetivo pagamento, que desde já se estipula o prazo máximo de 15 (quinze) dias, servindo este contrato de promessa de compra e venda com título executivo na forma do artigo 783 do Código de Processo Civil.

VI – DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

CLÁUSULA 8^a – As partes declaram cientes do inteiro teor da Ação Civil Pública sob nº 0892361-70.2014.8.06.0001, em trâmite perante a 8^a Vara da Fazenda Pública de Fortaleza/CE, em que o Ministério Público Estadual alega que parte da área total do terreno, correspondente a 2.645,37(dois mil seiscentos e quarenta e cinco reais trinta e sete metros quadrados), está dentro da faixa de Preservação Permanente do Canal do Tatuapé, afetada pela ZPA1 prevista na Lei 062/2009 (Plano Diretor Participativo de Fortaleza), conforme Anexo I do presente Contrato.

Parágrafo Primeiro: As partes reconhecem expressamente neste instrumento que do valor total desta avença, R\$ 2.600.000,00 (dois milhões e seiscentos mil reais) corresponde à aquisição da área supostamente afetada pela ZPA1 (faixa de Preservação Permanente do Canal do Tatuapé), objeto da referida Ação Civil Pública.

Parágrafo Segundo: As partes acordam que, caso a referida Ação Civil Pública (0892361-70.2014.8.06.0001) venha a ser julgada procedente ou, que que venha a ser deferida decisão, independente dos motivos ensejadores da decisão, que cause a perda, total ou parcial, ou qualquer limitação de uso da referida área em questão, a VENDEDORA deverá restituir a COMPRADORA, em no máximo 05 (cinco) dias corridos, contados do transito em julgado da ação, com a devida ordem de cumprimento, o valor pago previsto no §1º desta cláusula em montante proporcional à área desapropriada, conforme Anexo I do presente instrumento.

Parágrafo Terceiro – Os valores a serem restituídos à COMPRADORA serão devidamente corrigidos desde a data do pagamento da última parcela prevista na Cláusula 2ª até a data do efetivo pagamento, com base no Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M, divulgado pela fundação Getúlio Vargas - FGV, ou naquele que o substituir, observados, ainda, em caso de atraso, os termos previstos na Cláusula 7ª deste instrumento, servindo este contrato de promessa de compra e venda com título executivo na forma do artigo 783 e seguintes do Código de Processo Civil.

CLÁUSULA 9ª. Assume o FIADOR a obrigação de garantidor solidário, principal pagador e responsável pelo fiel e exato cumprimento das obrigações assumidas pela VENDEDORA neste instrumento, até a sua real e efetiva liquidação, sendo que o mesmo está ciente das quantias e das condições nesta descritas, renunciando, inclusive ao benefício de ordem, declarando mais, que a responsabilidade ora assumida se estende até a quitação total da avença.

VII – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

CLÁUSULA 10ª - A presente promessa de compra e venda é feita com a cláusula *ad corpus*, nos termos do parágrafo 3º, do artigo 500, do Código Civil Brasileiro, declarando a COMPRADORA conhecer o imóvel e suas características, sendo as áreas e dimensões referidas neste instrumento meramente enunciativas.

CLÁUSULA 11ª – A VENDEDORA responde por si, seus herdeiros e sucessores, por todos os riscos da evicção, nos termos da legislação em vigor.

CLÁUSULA 12ª – A VENDEDORA declara, sob as penas da lei, que forneceu à COMPRADORA todas as informações acerca do imóvel ora compromissado, responsabilizando-se por eventuais vícios redibitórios. Para efeito de registro do presente instrumento perante a competente circunscrição imobiliária, a VENDEDORA assume qualquer responsabilidade por eventuais débitos fiscais existentes e incidentes sobre o imóvel objeto deste instrumento, até a efetiva imissão na posse pela COMPRADORA.

CLÁUSULA 13ª – A VENDEDORA declara expressamente, sob responsabilidade civil e criminal, que não há contra si, bem como não existe em andamento, nenhum feito ajuizado por ações reais, pessoais reipersecutórias e de ônus reais, que envolvam ou possam vir a envolver o imóvel ora prometido à venda, tudo para os fins previstos na Lei Federal nº 7433/85 e seu Regulamento, Decreto nº 93240/86.

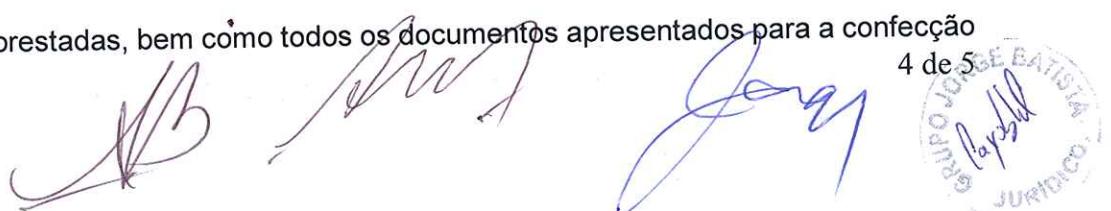
CLÁUSULA 14ª - Para todos os fins e efeitos de direito, os contratantes declaram aceitar o presente contrato nos expressos termos em que foi lavrado, obrigando-se entre si, seus herdeiros e sucessores a bem e fielmente cumpri-lo.

CLÁUSULA 15ª – Este contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, não podendo ser rescindido, salvo por mútuo consenso entre as Partes ou nas hipóteses nele previstas.

CLÁUSULA 16ª – As partes, cada qual em seu polo, declaram sob as penas da lei que:

- As informações prestadas, bem como todos os documentos apresentados para a confecção

4 de 5



deste contrato particular, retratam a veracidade e boa-fé de cada um dos polos deste instrumento, princípios esses sobre os quais se baseia a presente promessa de venda e compra.

- b) Antecipadamente receberam, leram e analisaram o presente instrumento, compreendendo-o em todos os seus termos, cláusulas e condições.

CLÁUSULA 17^a Ajustam as partes, para todos os fins e efeitos deste instrumento, que serão consideradas válidas, comunicações feitas por meio de: e-mail (com confirmação de recebimento), carta com A.R (aviso de recebimento), carta registrada, carta protocolada pela parte, notificação extrajudicial, notificação judicial ou qualquer outro meio legal permitido que possibilite a comunicação do fato/ato.

CLÁUSULA 18^a – Aplicar-se-á o que dispõe do Código Civil Brasileiro em vigor, para suprir as omissões do presente instrumento.

VIII - DO FORO

Cláusula 19^a - (FORO) – Para dirimir quaisquer questões que, direta ou indiretamente decorrem deste contrato, as partes elegem o Foro da comarca de Fortaleza/CE, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, para que produza os regulares efeitos, firmam as partes o presente instrumento, lavrado em três vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo, maiores e domiciliadas nesta comarca.

Fortaleza, 28 de agosto de 2018.

FORTAL AUTOMÓVEIS LTDA
Jorge Batista da Silva Filho
Vendedora

GUANABARA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Compradora

JORGE BATISTA DA SILVA FILHO
Fiador

Fiador

Testemunhas:

Nome: NILO MORELLES DES. ARAUJO
CPF: 317.171.367-53

Nome: ANDRÉ EBERT DOS SANTOS
CPF: 092.577.097-36



18º Ofício de Notas - Tabelião Luis Vitoriano Vieira Teleg. 66884
Av. Presidente Vargas, 435 12. andar - RJ - Tel. 2507-6151 - N° 163026562
Reconheço por semelhança a(s) firma(s): ROGÉRIO FERREIRA BARATA-199/488
B-ECST8138A.DID, ANTONIO PADUA ARAUJO-ECST81397/LHJ, W

Rio de Janeiro, 11 de Setembro de 2018 as 08:32:55

2º Em Testemunho da verdade
FERNANDO RENAN DE QUEIROZ - Substituto - LPP - 1497
Firma 5,41 + FETJ 1,08 + Fundos 0,85 = R\$14,34
ECST81386 DID ECST81387 LHJ Consulte em <https://www3.tjrj.jus.br/sitelpublico>



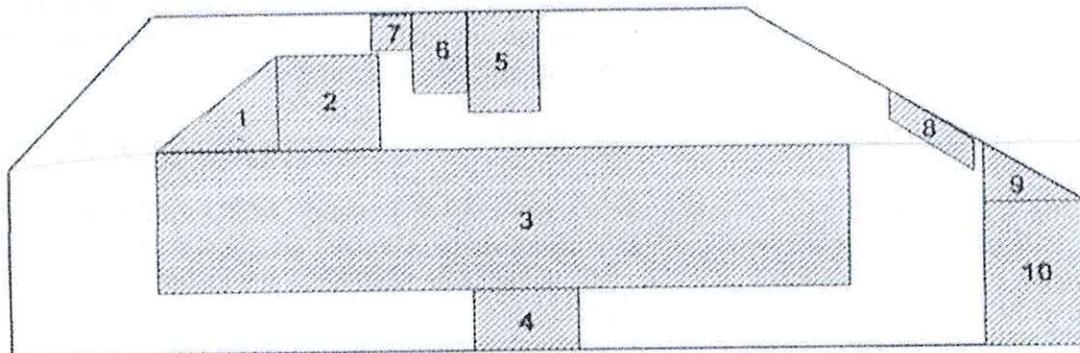
ANEXO I

DESCRIÇÃO	M2	AVALIAÇÃO		VALOR PAGO		PARTE QUESTIONADA	
		VALOR	PERC	TOTAIS	PREÇO M2	AREA M2	VALOR
Terreno	7.421,17	6.900.000,00	75,79%	6.063.268,89	817,02	2.645,37	2.161.328,96
Construção	728,58	633.000,00	6,95%	556.239,02	763,46	371,70	283.776,72
Galpão	3.150,00	1.571.000,00	17,26%	1.380.492,09	438,25	374,44	164.098,88
Total		9.104.000,00	100,00%	8.000.000,00			2.609.204,55

Construção	Área Planta	M2		
ZPA 1	5	214,00	371,7	
ZPA 1	6	127,82		
ZPA 1	7	11,88		
ZPA 1	8	18,00		
	9	46,80		
	10	264,00		
TOTAL		682,50	728,58	46,08
Galpão			374,44	
ZPA 1	1	129,52		
ZPA 1	2	244,92		
	3	2.645,06		
	4	116,80		
TOTAL		3.136,30	3.150,00	13,70

* As partes acordam que o valor total da área questionada (ZPA 1) corresponderá ao montante de R\$ 2.600.000,00 (dois milhões e seiscentos mil reais).

Cálculo da área coberta



LEGENDA:

- Limite do terreno
- Área Coberta

ÁREA	CÁLCULOS	TOTAL
1	16,50m X 15,70m /2	129,52m ² ✓
2	15,60 X 15,70m	244,92m ² ✓
3	109,30m X 24,20 m	2.645,06m ²
4	16,00m X 7,30m	116,80m ²
5	10,70m X 20,00m	214m ² ✓
6	8,30m X 15,40m	127,82m ² ✓
7	3,60m X 3,30	11,88m ²
8	2,00m X 9,00m	18m ² ✓
9	12,00m X 7,80m /2	46,80m ²
10	22,00m X 12,00m	264,00m ²
SALA*	4,80m X 3,90m	18,72m ²
MESANINO*	14,20m X 10,50m	149,10m ²
ÁREA TOTAL.		3.986,62

*Áreas de depósito no pavimento superior destinadas ao armazenamento de peças.

exibida
Maria Lucimere Martins da Silva
Fiscal Municipal
Matrícula 57907-03/SER N

3878,56
3986,62