

## CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

**PROMITENTES VENDEDORES:** ARTHUR TORQUATO NORONHA, brasileiro, engenheiro civil, portador da identidade de n.º 2005009054776 SSP-CE, inscrito no CPF sob o n.º 606.314.673-35, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com **ANA CAROLINA DE FIGUEIREDO COSTA**, brasileira, cirurgiã dentista, portadora do RG sob o n.º 2006009217304 SSP-CE, inscrita no CPF sob o n.º 037.984.993-30, e-mails: [arthurtorquato@hotmail.com](mailto:arthurtorquato@hotmail.com) e [carolinafigueired@gmail.com](mailto:carolinafigueired@gmail.com), telefones: (85) 99903-1363 e (85) 99972-5140, doravante denominados simplesmente **VENDEDORES**.

**PROMISSÁRIOS COMPRADORES:** JOSIEL CAVALCANTE DA SILVA, brasileiro, policial militar, portador da identidade de n.º 50610562304 SSP/CE, inscrito no CPF sob o n.º 506.105.623-04, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com **ANA CLEA DE LIMA CAVALCANTE**, brasileira, do lar, portadora do RG sob o n.º 99002193638 SSPD-CE, inscrita no CPF sob o n.º 430.168.043-87, e-mails: [jotacs2004@gmail.com](mailto:jotacs2004@gmail.com), [cleade2008@gmail.com](mailto:cleade2008@gmail.com), telefones: +55 85 8719-8520 e +55 85 8858-8520, doravante denominadas simplesmente **COMPRADORES**.

As partes acima nomeadas e qualificadas, ajustam o presente **contrato de promessa de compra e venda** do imóvel descrito e caracterizado abaixo, mediante as cláusulas e condições a seguir:

### CLÁUSULA PRIMEIRA: DO OBJETO DO CONTRATO

**1.1.** Uma casa, situada nesta Capital, com frente para a Rua Alerta, n.º 14, integrante do bloco residencial Otávio Costa, com área total de 151,68m², com demais descrições na matrícula de n.º 34.732, registrada no Cartório de Registro de Imóveis da 3ª Zona desta Comarca.

### CLÁUSULA SEGUNDA: DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA

**2.1** Pelo presente instrumento e na qualidade de proprietários e legítimos possuidores do bem imóvel descrito e caracterizado acima, os VENDEDORES, por este

Rubricas:

1	2	3	4	5	6
---	---	---	---	---	---

instrumento e na melhor forma de direito, prometem vender a propriedade, domínio, posse plena, direitos e ações do referido imóvel aos COMPRADORES, com todas suas benfeitorias, dependências e servidões, mediante as condições fixadas neste contrato e estes se comprometem a comprar, de acordo com os termos, cláusulas e demais estipulações deste instrumento, que as partes reciprocamente se comprometem a cumprir e respeitar integralmente.

### CLÁUSULA TERCEIRA: DO PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

**3.1** O preço total dos imóveis ora prometido à venda é de **R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais)** a ser pago da forma abaixo definida:

**3.1.1** A 1ª (primeira) parcela, no valor de R\$ 11.500,00 (onze mil e quinhentos reais), a título de sinal, que deverá ser pago no ato da assinatura deste contrato, a qual deverá ser depositado diretamente na conta da ESPÍNDOLA IMOBILIÁRIA LTDA, inscrita no CRECI sob o n.º 847-J, cujos dados bancários são: Banco Bradesco, agência n.º 0564, conta corrente n.º 126535-0, de titularidade da empresa acima inscrita no CNPJ sob o n.º 09.652.345/0001-02.

**3.1.2** A 2ª (segunda) parcela, **R\$ 118.500,00 (cento e dezoito mil e quinhentos reais)**, deverá ser paga até 48h após liberação da vistoria pelo engenheiro do banco Bradesco, e deverá ser depositado na conta bancária de titularidade da VENDEDORA no Banco Bradesco, agência n.º 564, conta corrente de n.º 43340-3, CPF 037.984.993-30;

**3.1.3** A 3ª (terceira) e última parcela será no valor de **R\$ 100.000,00 (cem mil reais)**, a ser paga por meio de um financiamento imobiliário a ser contraído pelos COMPRADORES. A aprovação do financiamento, com a consequente liberação do recurso bancário e a assinatura da escritura pública deverão ocorrer em até 90 (noventa) dias, contados da assinatura deste instrumento.

**3.2** Caso estes prazos não sejam cumpridos pelos COMPRADORES, os VENDEDORES poderão rescindir o presente contrato, com retenção do valor pago a título de sinal, previsto no item **3.1.1.** acima.

Rubricas:

1	2	3	4	5	6
---	---	---	---	---	---

**3.3** As partes, expressamente, declaram que a obrigação de pagar assumida pelos COMPRADORES neste instrumento encerra dívida líquida, certa e exigível, constituindo-se, por isso mesmo, o presente contrato, título executivo extrajudicial, conforme disposições dos artigos 783 e 784, III, do Código de Processo Civil.

**3.5** O valor do preço total ajustado para a venda ora prometida, a partir do vencimento da última parcela, fica sujeito à atualização monetária com base no IGPM-FGV. Caso observada eventual impossibilidade de aplicação deste índice, deverão ser atualizados por índice oficial que reflita a variação mensal da inflação.

#### **CLÁUSULA QUARTA: DO INADIMPLEMENTO E DA DESISTÊNCIA**

**4.1** As COMPRADORAS desde já concordam e aceitam, formalmente, que não lhes será lícito atrasar os pagamentos citados na CLÁUSULA TERCEIRA: DO PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO, sob pena de sujeitar-se às seguintes penalidades:

**4.1.1** No caso de não pagamento da primeira parcela, dentro do prazo de 48 (quarenta e oito) horas, após a assinatura do contrato, por culpa exclusiva dos COMPRADORES, poderá este contrato ser rescindido unilateralmente pelos VENDEDORES, mediante simples notificação por e-mail;

**4.1.2** No caso de não pagamento da segunda parcela, dentro do prazo de 48 (quarenta e oito) horas, após a liberação do engenheiro do Bradesco, por culpa exclusiva dos COMPRADORES, poderá este contrato ser rescindido unilateralmente pelos VENDEDORES, mediante simples notificação por e-mail, sem a devolução do sinal efetuado na primeira parcela;

**4.1.3** Havendo atraso superior a 30 (trinta) dias no pagamento da terceira parcela ajustada à cláusula “3.1.3”, acarretará aos COMPRADORES o pagamento de multa de 2% (dois por cento), acrescida de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, *pro rata die*, sobre os valores da parcela em atraso, além de correção monetária com base na variação do IGPM/FGV.

Rubricas:

1	2	3	4	5	6
---	---	---	---	---	---

**4.2** Na hipótese de eventual desistência por parte dos COMPRADORES, perderão para os VENDEDORES 20% (vinte por cento) do valor do sinal pago. Se, porém, a desistência for por parte dos VENDEDORES, incidirá também os mesmos dispositivos legais, devendo os VENDEDORES devolver o mesmo valor referente aos COMPRADORES, dentro do prazo de até 30 (trinta) dias.

**4.3** No caso do imóvel ser reprovado na vistoria do banco por falha estrutural, o sinal ajustado à cláusula “3.1.1” será devolvido de maneira integral, diretamente pela Espíndola Imobiliária aos COMPRADORES.

## **CLÁUSULA QUINTA: DA POSSE**

**5.1** Os VENDEDORES obrigam-se a transferir aos COMPRADORES a posse indireta - dado que o imóvel encontra-se locado com contrato vigente - do imóvel no ato da assinatura da escritura pública de compra e venda, desde que os COMPRADORES tenham adimplido o pagamento das parcelas descritas nos itens “3.1.1”, “3.1.2” e “3.1.3” da cláusula 3.1 - CLÁUSULA TERCEIRA: DO PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO deste instrumento.

**5.2** Os COMPRADORES se comprometem a providenciar a concretização da escritura pública após assinarem este instrumento de promessa de compra e venda, observando o previsto no item “3.1.3” da cláusula 3.1, cumprindo as formalidades e os pagamentos supracitados, sob pena de suportarem a ação pertinente, com o pagamento das custas judiciais e honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa.

**5.3** Os COMPRADORES declaram conhecer as condições do imóvel que estão adquirindo por este contrato, contra as quais nada têm a reclamar.

## **CLÁUSULA SEXTA: DAS DESPESAS COM A OPERAÇÃO E OUTRAS AFINS**

**6.1.** Todas as despesas necessárias à formalização e registro do instrumento definitivo de compra e venda, tais como imposto de transmissão, taxas e

Rubricas:

1	2	3	4	5	6
---	---	---	---	---	---

emolumentos, laudêmio, entre outras, serão de exclusiva responsabilidade dos COMPRADORES.

**6.2** Até a assinatura do contrato, todas as despesas referentes a impostos municipais, estaduais e federais, bem como condomínio, energia elétrica, e demais encargos, ficarão a cargo dos VENDEDORES. A partir da assinatura do contrato, os COMPRADORES responderão por todos os impostos, contribuições e taxas relativas ao imóvel objeto deste contrato; além da taxa condominial e despesas inerentes à manutenção do condomínio, se for a hipótese, e de toda e qualquer despesa que tenha relação direta ou indiretamente com a posse da unidade imobiliária, ainda que tais tributos e despesas venham a ser lançados ou cobrados, a qualquer título ou pretexto, dos VENDEDORES ou de terceiros.

**6.3.** Obrigam-se os COMPRADORES a providenciar, dentro do prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contados da entrega da posse/chave, a mudança da titularidade junto às autoridades competentes, referente a tributos, tarifas, contribuições e quaisquer outras despesas ou encargos que incidam sobre o imóvel objeto deste contrato.

**6.4** Os COMPRADORES obrigam-se, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar do adimplemento das parcelas descritas nos itens “3.1.1”, “3.1.2” e “3.1.3” da cláusula 3.1 - CLÁUSULA TERCEIRA: DO PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO deste instrumento, a ingressar perante o Cartório da 3ª Zona de Registro de imóvel de Fortaleza/CE com o pedido de registro da aquisição, aqui estabelecida com a transferência de titularidade do bem conforme escritura pública, sob pena do pagamento de multa mensal no valor de R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais), por inadimplemento da obrigação, e de suportarem ação pertinente, com o pagamento das custas judiciais e honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa.

## **CLÁUSULA SÉTIMA: DO SERVIÇO DE CORRETAGEM**

**7.1** Os VENDEDORES e os COMPRADORES reconhecem que ESPÍNDOLA IMOBILIÁRIA LTDA, inscrita no CRECI sob o n.º 847-J, e a corretora MAYARA MADER ALCÂNTARA BARROSO, inscrita no CRECI/CE sob o n.º 26.684, foram as responsáveis

Rubricas:

1	2	3	4	5	6
---	---	---	---	---	---

pela aproximação das partes, tendo como resguardado o direito ao recebimento equivalente a 5% (cinco por cento) do valor total da compra e venda, qual seja, **de R\$ 11.500,00 (onze mil e quinhentos reais)**. No item “A” do caput 3.1.1 está descrito que no ato do sinal fica de responsabilidade exclusiva dos PROMITENTES COMPRADORES fazer essa transferência diretamente para ESPÍNDOLA IMOBILIÁRIA LTDA., que será dividido da forma abaixo descrita:

- A. 60% (sessenta por cento) da comissão, no valor de **R\$6.900,00 (seis mil e novecentos reais)**, pertence a ESPÍNDOLA IMOBILIÁRIA LTDA.
- B. 40% (quarenta por cento) da comissão, no valor de **R\$4.600,00 (quatro mil e seiscentos reais)**, pertence a MAYARA MADER ALCÂNTARA BARROSO, devendo ser depositado ou transferido para a conta corrente de n.º 19890331-6 agência n.º 0001, do Banco Bradesco, chave PIX: (celular) 86986283835, de titularidade do CORRETORA acima inscrito no CPF sob o n.º 015179223-21;

## CLÁUSULA OITAVA: DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**8.1** Qualquer tolerância por parte dos VENDEDORES no cumprimento das obrigações neste ato assumidas pelos COMPRADORES não representará, em hipótese alguma, modificação ou novação ao presente e, ainda, não acarretará o cancelamento das penalidades aqui previstas, podendo elas serem aplicadas a qualquer tempo.

**8.2** O presente contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando, em todos os seus termos, cláusulas e condições, não só as partes contratantes, como seus herdeiros e sucessores, a qualquer título.

**8.3** Os VENDEDORES comprometem-se a providenciar todas as certidões negativas, nas esferas federal, estadual e municipal, assim como facilitar a obtenção de qualquer outro documento ou certidão, que porventura seja requisitado pelos cartórios e/ou instituição bancária, dentro do prazo máximo de 15 (quinze) dias, após assinatura deste contrato ou assim que solicitado. Caso verificada pendência que impossibilite a

Rubricas:

1	2	3	4	5	6
---	---	---	---	---	---

obtenção das mencionadas certidões no prazo mencionado, este poderá ser estendido em até 30 (trinta) dias, desde que de forma justificada.

## CLÁUSULA NONA: DO FORO

**9.1** O foro do presente contrato é o da cidade de Fortaleza, Capital do Estado do Ceará, renunciando as partes, de logo, a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

As partes aqui presentes firmam e aceitam este instrumento em todos os seus termos, cláusulas, condições e demais estipulações, assinando em 2 (duas) vias, juntamente com as testemunhas instrumentárias, para fins de direito, como sinal de que leram e compreenderam todo o conteúdo deste contrato, sem qualquer ressalva ou dúvidas.

Fortaleza/CE, 17 de março de 2025

---

**ARTHUR TORQUATO NORONHA**  
Promitente Vendedor (01)

---

**ANA CAROLINA DE FIGUEIREDO  
COSTA**  
Promitente Vendedora (02)

---

**JOSIEL CAVALCANTE DA SILVA**  
Promissário Comprador (03)

---

**ANA CLEA DE LIMA CAVALCANTE**  
Promissária Compradora (04)

---

**CPF: 902.914.763-68**  
Testemunha 1 (05)

---

**CPF: 015.179.223-21**  
Testemunha 2 (06)

Rubricas:

1	2	3	4	5	6
---	---	---	---	---	---