

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

**PROMITENTES VENDEDORAS**, doravante denominados simplesmente **VENDEDORAS: BERNADETE BARRETO ESPÍNDOLA SIEBRA**, brasileira, advogada e corretora de imóveis, inscrita no CPF de nº 203.021.503-15, portadora do RG de nº 5696 OAB/CE e **GILBERTO SIEBRA MONTEIRO**, brasileiro, advogado, inscrito no CPF de nº 074.271.743-72, portador do RG de nº 6004 OAB/CE, ambos casados entre si no regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados nesta cidade, à Rua Leonardo Mota, nº 710, ap. 1300, Meireles, CEP: 60.170-040, telefone(s): (85) 98841-8482, e-mail: [bernadete@espindola.imb.br](mailto:bernadete@espindola.imb.br); **MÔNICA BARRETO ESPÍNDOLA DOS SANTOS**, brasileira, viúva, professora aposentada, inscrita no CPF de nº 154.449.023-20, portadora do RG de nº 507.212 SSP-Ce, residente e domiciliada nesta cidade, à Rua Nunes Valente, nº 2700, ap. 1101, Dionísio Torres, CEP: 60.125-071, telefone(s): (85) 98681.2315, e-mail: [monicaespindola@outlook.com](mailto:monicaespindola@outlook.com); **ROSANE FÁTIMA FEIJÓ RIBEIRO ESPÍNDOLA**, brasileira, viúva, assistente social, inscrita no CPF de nº 484.781.723-00, portadora do RG/CNH de nº 02133093561, residente e domiciliada nesta cidade, à Rua Alfredo Weyne, nº 55, ap. 401, bloco A, Fátima, CEP: 60.415-065, telefone(s): (85) 99994.6155, e-mail: [rosanefeijo@hotmail.com](mailto:rosanefeijo@hotmail.com); **CYBELE RIBEIRO ESPINDOLA ROLIM**, brasileira, psicóloga e professora universitária, inscrita no CPF de nº 648.382.853-53, portadora do RG de nº 93002470730 SSP/CE e **PAULO HENRIQUE GOMES ROLIM**, brasileiro, farmacêutico e cirurgião dentista, inscrito no CPF de nº 468.380.153-15, portador do RG nº 8910002023839 SSP/CE, ambos casados entre si no regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados nesta cidade, à Rua Sólon Pinheiro, nº 1070, apto. 1205, torre B, Bairro José Bonifácio, CEP: 60.050-041, telefone(s): (85) 99944.7281 e (85) 99999.5205, e-mail: [cybelepsiespindola@unifor.br](mailto:cybelepsiespindola@unifor.br); e **EVELINE RIBEIRO ESPÍNDOLA MORENO**, brasileira, farmacêutica, inscrita no CPF de nº 956.022.323-20, portadora do RG de nº 93002470748 SSPDS/CE e **JARIER DE OLIVEIRA MORENO**, brasileiro, funcionário público estadual, inscrito no CPF de nº 614.389.283-00, portador do RG de nº 96002542840 SSP/CE, ambos casados entre si no regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados nesta cidade, residentes e domiciliados nesta cidade, à Rua Nunes Valente, nº 2700, apto 801, Dionísio Torres, CEP: 60.125-071, telefone(s): (85) 99614.5005 e (85) 99924.6629, email: [evelineribeiro2907@gmail.com](mailto:evelineribeiro2907@gmail.com).

**PROMISSÁRIO COMPRADOR**, doravante denominado simplesmente **COMPRADOR: INSTITUTO PRÓ-HEMOCE (INSTITUTO PRO HEMO SAÚDE -**

**IPH)**, Associação Privada, sem fins lucrativos, inscrita no CNPJ nº 19.901.155/0001-27, com sede à Rua Carolino de Aquino, nº 143, Bairro de Fátima, Fortaleza/CE, CEP: 60.050-140, telefone(s): (85) 3034-5035, [financeiroprohemo@gmail.com](mailto:financeiroprohemo@gmail.com)/[financeiroprohemoce@gmail.com](mailto:financeiroprohemoce@gmail.com), representado legalmente por **EVANDRO DE CASTRO E SILVA**, brasileiro, casado, advogado, portador do RG de nº 8906004002075 SSP/CE, inscrito no CPF sob o nº 981.743.553-91, residente e domiciliado nesta cidade, à Rua Conselheiro Tristão, nº 900, ap. 1701, Bairro de Fátima, CEP: 60.050-101, (085) 99892.2788 / 3055.0055, e-mail(s): [diretoriaiph@gmail.com](mailto:diretoriaiph@gmail.com)/[institutohemoce@hotmail.com](mailto:institutohemoce@hotmail.com) e **ORMANDO RODRIGUES CAMPOS**, portador do RG de nº 2008550654-5 SPP/CE, inscrito no CPF sob o nº 000.347.203-59, residente e domiciliado nesta cidade, à Rua Marcos Macêdo, nº 1255, ap. 1601, Bairro Aldeota, CEP: 60.150-190, e-mail(s): [juridicoprohemo@gmail.com](mailto:juridicoprohemo@gmail.com).

**ANUENTE: ITAMAR ESPÍNDOLA ADVOGADOS ASSOCIADOS S/S**, sociedade de advogados, registrada na OAB/CE sob o nº 876, inscrita no CPNJ sob o nº 18.644.390/0001-06, com sede na Rua Ary Barroso, nº 70, Torre I, sala 212, Papicu, Fortaleza/CE, CEP: 60.175-705, representada legalmente por seu sócio-administrador **CRISTIANO BARRETO ESPINDOLA SIEBRA**, brasileiro, divorciado, advogado, portador da identidade de nº 22.750 OAB/CE, expedida em 18/10/2016, inscrito no CPF sob nº 420.116.123-49, com endereço profissional na sede acima mencionada.

**CLÁUSULA DE MANDATO:** Ao ANUENTE acima são conferidos, pelas VENDEDORAS, poderes para representá-los, podendo receber e dar quitação de qualquer valor relacionado a esta negociação, entregar e receber as chaves do imóvel objeto deste contrato, bem como intermediar a presente transação.

**OBJETO DO CONTRATO:** Imóvel de matrícula nº 40.252, registrado na 2ª Zona de Registro de Imóveis da cidade de Fortaleza/CE, um prédio térreo, localizado à Rua Carolino de Aquino, nº 143, Bairro de Fátima, medindo 14,50m de frente, por 28,10m de fundos, perfazendo uma área total de 407,45m² e inscrito na PMF nº 047595-5.

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:

## **PREMISSAS**

**CONSIDERANDO** que entre as partes há mútua intenção de firmar uma relação negocial com o objetivo de compra e venda do imóvel objeto deste instrumento;

**CONSIDERANDO** que entre as partes há uma relação locatícia envolvendo o imóvel objeto deste instrumento;

**CONSIDERANDO** que a IE Advocacia é responsável pela administração dos valores aqui negociados;

**Resolvem as partes supra referidas ajustar o presente Instrumento Particular, que todos se comprometem a respeitar e lhe dar cumprimento, nos exatos termos em que se acha disposto.**

## **1. DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA**

**1.1** Pelo presente instrumento e na qualidade de proprietárias e legítimas possuidoras sobre o bem imóvel descrito e caracterizado acima, o qual encontra-se completamente livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus convencionais, legais, judiciais ou extrajudiciais, litígios, dívidas e dúvidas de qualquer natureza, as **VENDEDORAS**, por este instrumento e na melhor forma de direito, prometem vender a propriedade, domínio, posse plena, direitos e ações do referido imóvel ao **COMPRADOR**, 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.

**1.2.** As **VENDEDORAS** declaram sob responsabilidade civil e criminal emergente, que inexistem em trâmite ações fundadas em direito real ou pessoal, que de alguma forma venha a afetar o imóvel ora compromissado.

## **2. DO PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO**

**2.1** O preço total do imóvel ora prometido à venda é de **R\$ 791.560,00 (setecentos e noventa e um mil e quinhentos e sessenta reais)**, a ser pago da forma abaixo definida:

- a. Uma entrada no valor de **R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais)**, a ser pago no ato da assinatura deste contrato, sendo que **50% (cinquenta por cento)** deste valor será destinado a título de sinal.

- b. 20 (vinte) parcelas iguais e sucessivas, no valor de **R\$ 22.078,00 (vinte e dois mil e setenta e oito reais)**, a serem pagas todo dia 05 (cinco) de cada mês, iniciando em 05/12/2024.

Parágrafo primeiro: O vencimento no sábado, domingo ou feriado (nacional, estadual ou municipal - sem expediente bancário) impede a cobrança de juros, multas e demais encargos, desde que seja quitado no primeiro dia subsequente.

Parágrafo segundo: Qualquer recebimento fora do prazo, pelas VENDEDORAS, será considerado mera liberalidade, não alterando qualquer cláusula do presente contrato.

**2.2** Todos os valores deverão ser transferidos diretamente para a conta bancária da IE Advocacia, ora **ANUENTE**, sendo creditados na **conta corrente nº 0138016-8, do Banco Bradesco, Agência nº 0564, de titularidade de ITAMAR ESPÍNDOLA ADVOGADOS ASSOCIADOS S/S, inscrita no CNPJ nº 18.644.390/0001-06.**

**2.3** Levando-se em consideração que atualmente existe uma relação locatícia entre as partes envolvendo o imóvel objeto deste contrato, fica acertado que, ao pagamento da entrada prevista no item “2.1.a.”, o contrato de locação restará rescindido, sem pagamento de qualquer multa e/ou encargo(s) para ambas as partes, salvo débitos existentes até o momento da referida rescisão.

**2.4** As partes, expressamente, declaram que o presente contrato constitui-se em título executivo extrajudicial, conforme disposições dos artigos 783 e 784, III, do Código de Processo Civil.

**2.5** Após 12 (doze) meses da assinatura do presente instrumento, os valores vincendos serão atualizados monetariamente pelo IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo). Caso observada eventual impossibilidade de aplicação deste índice, deverão ser atualizados por índice oficial que reflita a variação mais próxima da inflação.

### **3. DO INADIMPLEMENTO**

**3.1** O COMPRADOR concorda e aceita, formalmente, que não lhes será lícito atrasar os pagamentos citados na “CLÁUSULA 2. DO PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO”, sob pena de sujeitar-se às seguintes penalidades:

- a. No caso de não pagamento da entrada, dentro do prazo de 04 (quatro) dias úteis, por culpa exclusiva do COMPRADOR, poderá este contrato ser

rescindido unilateralmente pelas VENDEDORAS, mediante simples notificação por e-mail;

- b. Havendo atraso superior a 90 (noventa) dias no pagamento de qualquer parcela ajustada à cláusula 2.1 deste contrato, por culpa exclusiva do COMPRADOR, será devida uma multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total do imóvel, sem prejuízo das demais cominações previstas neste contrato, devendo o COMPRADOR efetuar o pagamento da multa dentro do prazo de 30 (trinta) dias, a contar da notificação das VENDEDORAS.
- c. Em qualquer das hipóteses acima expressadas, e no caso de atraso de qualquer pagamento, acarretará ao COMPRADOR 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 IPCA.

#### **4. DA POSSE**

**4.1** Considerando que a posse do imóvel já se encontra com o COMPRADOR, devido a relação locatícia existente entre as partes, estas deixam registrado e concordam que:

- a. Devido às circunstâncias factuais, a saber, o COMPRADOR já encontra-se na qualidade de locatária do imóvel objeto deste instrumento, a mesma desde já responde e responderá por todas as despesas referentes aos impostos municipais, estaduais e federais, contribuições, taxas, energia elétrica, além de toda e qualquer despesa que tenha relação direta ou indireta com a posse da unidade imobiliária, ainda que tais tributos e despesas venham a ser lançadas ou cobradas, a qualquer título ou pretexto, das VENDEDORAS ou de terceiros.
- b. Em até 30 (trinta) dias após a assinatura deste instrumento, o COMPRADOR deverá trocar, junto aos órgãos públicos e concessionárias públicas, a titularidade do bem que lhe fora atribuído. Ademais, enquanto o imóvel estiver sob a titularidade das VENDEDORAS, o COMPRADOR deverá manter todas as contas dos imóveis em dia, bem como o IPTU e TMRSU anual quitados, sob pena de aplicação de multa diária no valor de R\$100,00 (cem reais) após decorrido o prazo de 05 (cinco) dias do recebimento da notificação enviada pelas VENDEDORAS. Ademais,

qualquer adiantamento destas despesas feitas pelas VENDEDORAS deverá ser reembolsado em até 10 (dez) dias úteis, sob pena de incidir as penalidades de mora previstas neste instrumento.

**4.2** O COMPRADOR declara conhecer as condições do imóvel que está adquirindo por este contrato, contra as quais nada têm a reclamar.

## **5. DAS DESPESAS COM A OPERAÇÃO E OUTRAS AFINS**

**5.1** Todas as despesas necessárias à formalização do instrumento definitivo de compra e venda, tais como imposto de transmissão, taxas, emolumentos, laudêmio, entre outras, serão de exclusiva responsabilidade do COMPRADOR.

**5.2** Comprometem-se ambas as partes em apresentar e assinar todos os documentos necessários à formalização do instrumento definitivo de compra e venda, incidindo multa diária, a ser paga pela parte culpada à parte prejudicada, no valor de R\$100,00 (cem reais), na hipótese de atraso superior a 15 (quinze) dias úteis por culpa ou omissão exclusiva da parte inadimplente, salvo caso fortuito ou força maior.

## **6. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**6.1** Qualquer tolerância por parte das VENDEDORAS no cumprimento das obrigações neste ato assumidas pelo COMPRADOR 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.

**6.2** 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.

**6.3** O COMPRADOR obriga, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do adimplemento de 50% do valor total do bem, descrito na cláusula 2.1 deste instrumento, a formalizar a escritura definitiva de compra e venda com pacto de alienação fiduciária em garantia de pagamento, bem como seu respectivo registro perante o Cartório da 2ª Zona de Registro de imóvel de Fortaleza/CE. Após a quitação de 100% do valor do imóvel, as VENDEDORAS fornecerão o respectivo termo de quitação ao COMPRADOR para que ocorra a efetiva baixa da alienação fiduciária na matrícula do imóvel. Em caso de descumprimento deste compromisso

por qualquer das partes, estas estarão sujeitas à aplicação de uma multa mensal de R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais) pelo inadimplemento da obrigação, além de responderem pela ação judicial cabível, incluindo o pagamento de custas processuais e honorários advocatícios, fixados em 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa.

**6.4** As VENDEDORAS 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 o cumprimento do item 2.1. Na hipótese de verificação de pendências que impossibilitem a obtenção das mencionadas certidões no prazo estipulado, este poderá ser prorrogado por até 30 (trinta) dias, desde que de forma justificada, excetuando-se os casos em que o impedimento decorra de fatores alheios à vontade das partes.

**7.** As partes elegem o foro de Fortaleza/CE, por livre manifestação, para dirimir qualquer questão decorrente deste pacto.

**E, por estarem de acordo com todas as disposições ora consignadas, as partes assinam este instrumento de firma digital, conforme autoriza a legislação vigente (v. Lei nº 14.063/2021 e Medida Provisória nº 2.200-2/2001), para que surtam seus efeitos legais.**

Fortaleza/CE, data da última assinatura digital.

(assinado digitalmente)

**VENDEDORAS**

(assinado digitalmente)

**ANUENTE**

(assinado digitalmente)

**COMPRADOR**



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

Código do documento f0e0430f-e4aa-47ed-b5c1-c19f58275ae7



### Assinaturas



Bernadete Barreto Espíndola Siebra  
bernadete@espindola.imb.br  
Assinou como Vendedora



Mônica Barreto Espíndola dos Santos  
monicaespindola@outlook.com  
Assinou como Vendedora



ROSANE FATIMA FEIJO RIBEIRO ESPINDOLA  
rosanefeijo@hotmail.com  
Assinou como Vendedora



Cybele Ribeiro Espindola Rolim  
cybelepsiespindola@unifor.br  
Assinou como Vendedora



Eveline Ribeiro Espíndola Moreno  
evelineribeiro2907@gmail.com  
Assinou como Vendedora



EVANDRO DE CASTRO E SILVA  
diretoriaiph@gmail.com  
Assinou como Representante Legal do Comprador



Ormando Rodrigues Campos  
juridicoprohemo@gmail.com  
Assinou como Representante Legal do Comprador



Cristiano Barreto Espindola Siebra  
cristiano@espindola.imb.br  
Assinou como Representante Legal da Anuente



Cybele Ribeiro Espindola Rolim

Eveline Ribeiro Espindola Moreno

Ormando Rodrigues Campos



### Eventos do documento

#### 29 Nov 2024, 10:28:43

Documento f0e0430f-e4aa-47ed-b5c1-c19f58275ae7 **criado** por MATHEUS LEVI QUEIROZ BRANDÃO (76860c5a-ae26-4148-b9eb-e11a3e3dd913). Email: juridico01@ie.adv.br. - DATE\_ATOM: 2024-11-29T10:28:43-03:00

#### 29 Nov 2024, 11:03:29

Assinaturas **iniciadas** por MATHEUS LEVI QUEIROZ BRANDÃO (76860c5a-ae26-4148-b9eb-e11a3e3dd913). Email: juridico01@ie.adv.br. - DATE\_ATOM: 2024-11-29T11:03:29-03:00

#### 29 Nov 2024, 11:35:25



BERNADETE BARRETO ESPÍNDOLA SIEBRA **Assinou como Vendedora** - Email: bernadete@espindola.imb.br - IP: 189.107.149.71 (189-107-149-71.user3p.vtal.net.br porta: 17276) - [Geolocalização: -3.7434136 -38.4987787](#) - Documento de identificação informado: 203.021.503-15 - DATE\_ATOM: 2024-11-29T11:35:25-03:00

**29 Nov 2024, 12:58:53**

ROSANE FATIMA FEIJO RIBEIRO ESPINDOLA **Assinou como Vendedora** - Email: rosanefeijo@hotmail.com - IP: 177.51.74.13 (13.74.51.177.isp.timbrasil.com.br porta: 40544) - [Geolocalização: -3.7364876 -38.4997039](#) - Documento de identificação informado: 484.781.723-00 - DATE\_ATOM: 2024-11-29T12:58:53-03:00

**29 Nov 2024, 13:41:10**

CRISTIANO BARRETO ESPINDOLA SIEBRA **Assinou como Representante Legal da Anuente** (4a34d9c1-0f8d-4f44-81cb-32065e415034) - Email: cristiano@espindola.imb.br - IP: 181.221.207.99 (b5ddcf63.virtua.com.br porta: 25456) - [Geolocalização: -3.7421056 -38.4630784](#) - Documento de identificação informado: 420.116.123-49 - DATE\_ATOM: 2024-11-29T13:41:10-03:00

**29 Nov 2024, 16:22:09**

MÔNICA BARRETO ESPÍNDOLA DOS SANTOS **Assinou como Vendedora** - Email: monicaespindola@outlook.com - IP: 189.107.149.71 (189-107-149-71.user3p.vtal.net.br porta: 63406) - Documento de identificação informado: 154.449.023-20 - DATE\_ATOM: 2024-11-29T16:22:09-03:00

**29 Nov 2024, 16:45:47**

EVELINE RIBEIRO ESPÍNDOLA MORENO **Assinou como Vendedora** - Email: evelineribeiro2907@gmail.com - IP: 177.51.75.76 (76.75.51.177.isp.timbrasil.com.br porta: 43074) - Documento de identificação informado: 956.022.323-20 - DATE\_ATOM: 2024-11-29T16:45:47-03:00

**02 Dec 2024, 08:28:20**

CYBELE RIBEIRO ESPINDOLA ROLIM **Assinou como Vendedora** - Email: cybelepsiespindola@unifor.br - IP: 177.22.43.85 (177.22.43.85 porta: 25232) - Documento de identificação informado: 648.382.853-53 - DATE\_ATOM: 2024-12-02T08:28:20-03:00

**02 Dec 2024, 13:27:34**

ORMANDO RODRIGUES CAMPOS **Assinou como Representante Legal do Comprador** - Email: juridicoprohemo@gmail.com - IP: 201.148.123.218 (201-148-123-218.mobtelecom.com.br porta: 30338) - Documento de identificação informado: 000.347.203-59 - DATE\_ATOM: 2024-12-02T13:27:34-03:00

**03 Dec 2024, 07:39:10**

EVANDRO DE CASTRO E SILVA **Assinou como Representante Legal do Comprador** - Email: diretoriaiph@gmail.com - IP: 177.100.125.99 (b1647d63.virtua.com.br porta: 40318) - Documento de identificação informado: 981.743.553-91 - DATE\_ATOM: 2024-12-03T07:39:10-03:00

---

Hash do documento original

(SHA256):4e7c7511fdf2e93120f0429eec05692a191f9e74f014386f6395289fee15ee6e

(SHA512):b9152849da13dfea23c5851e3a316dfb0fda8facd9410c3c11103c814cf9b547a80ba858a6a22718f60c4b9606ce621cbf38bf499a61360b3cb2731ec2a9775d

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima





10 páginas - Datas e horários baseados em Brasília, Brasil  
**Sincronizado com o NTP.br e Observatório Nacional (ON)**  
Certificado de assinaturas gerado em 05 de December de 2024,  
10:34:05



---

**Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign**