Av. Pessoa Anta, 274, 2ª andar
Espaço Inovação - Centro, Fortaleza/CE
CEP.: 60.060-188
CNPJ N.: 44.062.163/0001-74
www.cepart.com.br

TERMO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA, QUE FAZEM ENTRE SI O ESTADO DO CEARÁ, POR INTERMÉDIO DA SECRETARIA DA FAZENDA, COMO OUTORGANTE VENDEDORA, E O ARREMATANTE, _____, COMO OUTORGADO COMPRADOR.

Nesta data, celebram as partes entre si justas e contratadas, de um lado, o ESTADO DO CEARÁ, pessoa jurídica de Direito Público, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o número 07.954.480/0001-79, com sede social na cidade de Fortaleza/CE, à Avenida Alberto Nepomuceno, nº 02, Sede 01, bairro Centro, CEP: 60.055-000, por intermédio da SECRETARIA DA FAZENDA, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.414.931/0001-85, neste ato representado pela Secretária Executiva do Tesouro Estadual e de Metas Fiscais, ROBERTA DE ALENCAR PITA, devidamente inscrito no CPF/MF sob o nº XX.XXX.XXX-XX; doravante denominado **OUTORGANTE VENDEDOR;**

No presente contrato, figura a **COMPANHIA DE PARTICIPAÇÃO E GESTÃO DE ATIVOS DO CEARA-CEARAPAR**, situada na Av. Pessoa Anta, nº 274, 2ª andar, Espaço Inovação, Bairro: Centro, CEP: 60060-188, Fortaleza/CE, inscrita no CNPJ sob o nº 44.062.163/0001-74; neste ato representada por sua Diretora-Presidente, LUIZA DE MARILAC MARTINS E SILVA, brasileira, inscrita no CPF/MF sob o n.º XXX.XXX.XXX-XX; e por sua Diretora de Negócios e Relação com Investidores, LUCIANA LIMA YARZON, inscrito no CPF/MF sob o número XXX.XXX.XXX-XX; doravante denominado **INTERMEDIADORA;**

e de outro lado, **[NOME DO COMPRADOR EM CAIXA ALTA E NEGRITO]**, pessoa jurídica de direito privado/pessoa física, devidamente inscrito no CNPJ/MF sob o número XX.XXX.XXX/XXXX-XX, com sede na cidade de XXX/XX, à XXXXX, neste ato representado pelo XXXXX, devidamente inscrito no CPF/MF XXX.XXX.XXX-XX, doravante denominado **OUTORGADO COMPRADOR**.

E perante as testemunhas, nomeadas no final do presente contrato, foi pela Outorgante, por seu representante, dito o seguinte:

Av. Pessoa Anta, 274, 2ª andar
Espaço Inovação - Centro, Fortaleza/CE
CEP.: 60.060-188
CNPJ N.: 44.062.163/0001-74
www.cepart.com.br

DAS PREMISSAS DO PRESENTE CONTRATO

O presente negócio é firmado com base nas seguintes premissas:

I. Considerando que o imóvel objeto da presente negociação é de propriedade do Estado do Ceará;

II. Considerando que o referido ativo público foi alienado, por meio do leilão público presencial ocorrido em __/__/202X e realizado sob as regras do **Edital de Leilão para Aquisição de Imóvel n.º 003/2026**;

III. Considerando que o **OUTORGADO COMPRADOR** foi o arrematante do ativo imobiliário em questão no referido leilão, nos termos da ata circunstanciada, termo de homologação do resultado, bem como termo de arrematação, que são partes integrantes do presente instrumento (anexos);

IV. Considerando ainda que, considerando o formato de pagamento da aquisição, o adquirente / arrematante, aqui **OUTORGADO COMPRADOR**, já passou pela etapa de habilitação jurídico-financeira para firmar o presente contrato, conforme análise da Comissão de Apoio do referido certame; e

V. Considerando, por fim, que a Cearapar, ora INTERMEDIADORA, figura como empresa contratada pelo Estado do Ceará, por meio da Secretaria da fazenda, para intermediar e instrumentalizar o presente negócio, nos termos do **Edital de Leilão para Aquisição de Imóvel n.º 003/2026.**

Firmam as partes o presente instrumento particular de promessa de compra e venda nos termos que adiante seguem.

1. DO OBJETO

1.1. O objeto do presente instrumento é imóvel de propriedade do Estado do Ceará, aqui **OUTORGANTE VENDEDOR**, localizado na _____, nº ___, bairro _____, no município de _____,/CE, registrado no _____, sob o(s) número(s) de ordem _____, cadastrado no Sistema de Gestão de Bens Imóveis (SGBI) sob o número _____ e caracterizado nos **ANEXOS I** e **II**, que são integrantes do presente contrato.

1.2. As dimensões do imóvel informadas nos anexos acima são de caráter secundário, meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, absolutamente irrelevantes para o instrumento ora firmado, consagrando os contratantes do negócio como sendo ***ad corpus***, ou seja, o imóvel dado como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem.

Av. Pessoa Anta, 274, 2ª andar
Espaço Inovação - Centro, Fortaleza/CE
CEP.: 60.060-188
CNPJ N.: 44.062.163/0001-74
www.cepart.com.br

1.3. O imóvel objeto do presente instrumento é vendido no estado de conservação, ocupação e situação documental em que se que se encontram, não cabendo ao Estado do Ceará (**OUTORGANTE VENDEDOR**); ou à CearaPar (**INTERMEDIADORA**), a responsabilidade por qualquer problema ou defeito que venha a ser constatado posteriormente, na constituição, composição ou funcionamento, pressupondo-se, a partir da assinatura, o conhecimento das características e situação do imóvel, não cabendo a respeito dele qualquer reclamação ou desistência posterior, quanto às suas qualidades intrínsecas ou extrínsecas por parte do **OUTORGADO COMPRADOR**.

1.4. Nenhuma diferença porventura comprovada nas dimensões do imóvel poderá ser invocada, a qualquer tempo, como motivo para compensações ou modificações no preço ou nas condições de pagamento, na forma do item 1.3 acima.

2. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

2.1. O presente negócio é firmado com fundamento no no Decreto Estadual (CE) n.º 35.505, publicado no D.O.E de 15 de junho de 2023; e autorizada na forma da Resolução n.º 05/2024 do Conselho Estadual de Administração e Gestão de Ativos – CONAG; tudo com fundamento na Lei Federal n.º 14.133/2021; na Lei Estadual (CE) n.º 16.698, publicada no D.O.E de 14 de dezembro de 2018; no Decreto Estadual (CE) n.º 34.238, publicado no D.O.E de 15 de setembro de 2021; no Decreto Estadual (CE) n.º 34.723, publicado no D.O.E, de 02 de maio de 2022; fundamentação legal esta que ensejou o **LEILÃO PARA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL n.º 003/2026**, realizado em XX/XX/202X, mediante o qual o **OUTORGADO COMPRADOR** figurou como arrematante, conforme ato homologatório publicado no D.O.E em XX/XX/202X, atendendo aos termos do Edital do Referido Leilão (**ANEXO III)**, anexo ao presente instrumento e cujos termos ali constantes vinculam as partes neste negócio em todos os seus termos.

3. DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

3.1. O preço da venda é de **R$xxx.xxx.xxx,xx (xxxxxxxxxxxx REAIS),** a ser pago da seguinte forma:

a) SINAL: R$(.....), valor este já pago em __/___/___, conforme comprovante em anexo.

b) SALDO DEVEDOR: **R$(.....).** O pagamento do saldo remanescente deve ocorrer

- à vista, até a data de ___/___/___
- de forma parcelada em **.....** (x) parcelas mensais, iguais e sucessivas de R$ _____, sendo a primeira devida em ___/___/___, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, até a quitação definitiva.

3.2. Nos casos de pagamento parcelado, deverão ser observadas as condições estabelecidas no item **10 – DA FORMA DE PAGAMENTO** do Edital de Leilão para Aquisição de Imóvel n.º

Av. Pessoa Anta, 274, 2ª andar
Espaço Inovação - Centro, Fortaleza/CE
CEP.: 60.060-188
CNPJ N.: 44.062.163/0001-74
www.cepart.com.br

003/2026, no que couber.

3.2.1. Ainda, em caso de pagamento parcelado, o saldo devedor indicado no **"item b"** acima será corrigido mensalmente pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA e acrescido da taxa de juros efetiva de 6,15% a.a. (seis vírgula quinze por cento ao ano), correspondente a 0,4986%a.m. (zero vírgula quatro mil, novecentos e oitenta e seis por cento ao mês) e calculada de forma *pro rata die*.

3.2.2. A atualização monetária observará o índice oficial divulgado pelo Banco Central do Brasil, considerando-se, para cada parcela, o IPCA do mês imediatamente anterior ao seu vencimento; na ausência de divulgação desse índice, será utilizado o IPCA referente a dois meses anteriores ao vencimento da parcela.

3.3. Fica facultado ao **OUTORGANTE COMPRADOR**, antecipar o pagamento das parcelas do saldo devedor fazer, de modo a diminuir a base de cálculo sobre a qual incidirão juros e correção monetária.

4. DOS ÔNUS DA IMPONTUALIDADE

4.1. Caso não seja efetivado o pagamento de quaisquer das prestações, no tempo e valor estipulados, o **OUTORGADO COMPRADOR** estará sujeito à incidência da correção pela variação mensal do IPCA, acrescida de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, aplicando sua fração ao dia de atraso, sobre o valor devido, da data do vencimento da prestação até a data de seu efetivo pagamento, acrescidos ainda de multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor corrigido e devido, além de despesas judiciais e extrajudiciais, inclusive honorários advocatícios, caso necessária seja a intervenção de tal profissional, bem como do acesso ao poder judiciário.

4.2. Em caso de pagamento parcelado, a obrigação em atraso será atualizada monetariamente pelo índice de atualização do saldo devedor do financiamento, proporcional aos dias de atraso, da data de seu vencimento, até a data do pagamento. Sobre o valor atualizado, incidirão juros moratórios à razão de 0,033% (trinta e três milésimos por cento), por dia de atraso; multa moratória de 2% (dois por cento), nos termos da legislação vigente; e honorários advocatícios em caso de cobrança administrativa e/ou judicial.

4.3. Caso haja a execução judicial da dívida, o **OUTORGADO COMPRADOR** indica, desde já, à penhora, o direito e ação referentes ao imóvel objeto deste certame, ou eventual garantia adicional ofertada e/ou substituída nos termos deste Edital.

4.4. Dar-se-á também, de pleno direito, o vencimento antecipado da totalidade da dívida, acrescida de seus encargos, podendo o **OUTORGANTE VENDEDOR** exigir o seu pronto pagamento, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial:

Av. Pessoa Anta, 274, 2ª andar
Espaço Inovação - Centro, Fortaleza/CE
CEP.: 60.060-188
CNPJ N.: 44.062.163/0001-74
www.cepart.com.br

a) Se o **OUTORGADO COMPRADOR**, sem prévio e expresso consentimento do **OUTORGANTE VENDEDOR**, ceder ou transferir a terceiros os seus direitos e obrigações sobre o bem objeto do presente certame, ou se constituir sobre ele qualquer ônus real;

b) Se contra o **OUTORGADO COMPRADOR** for movida ação ou execução ou decretada medida judicial que de algum modo afete o imóvel objeto do presente negócio, no todo ou em parte, ou que afete o seu patrimônio, reduzindo-o ou tornando duvidosa a possibilidade de cumprir as obrigações ora estabelecidas;

c) Se o **OUTORGADO COMPRADOR** incidir em insolvência;

d) Se o **OUTORGADO COMPRADOR** fizer composição moratória com credor, oferecendo em garantia os direitos decorrentes deste contrato;

e) Se o **OUTORGADO COMPRADOR** inadimplir de três parcelas consecutivas, ou seis alternadas do financiamento;

f) Se o **OUTORGADO COMPRADOR** incorrer no atraso superior a 30 (trinta) dias no recolhimento de qualquer tributo relacionado ao imóvel;

g) a transferência ou cessão de direitos alusivos à aquisição, sem anuência expressa do Estado do Ceará;

h) a falta de manutenção do imóvel que deprecie a garantia;

i) incidência de ato de constrição judicial ou decretação de medida judicial/administrativa que afete a garantia;

j) constituição sobre o imóvel, no todo ou em parte, de outro ônus real, sem a equivalente substituição ou complemento da garantia;

l) declaração / informação falsa prestado pelo adquirente / arrematante;

m) descumprimento das obrigações estipuladas em lei, no edital ou deste contrato; são causas que implicam a rescisão do parcelamento junto ao Estado do Ceará e no consequente **vencimento antecipado** de todo o saldo devedor, acrescido dos encargos de mora e demais penalidades aqui estipuladas, oportunidade em que estará o Estado do Ceará autorizado a adotar todos as medidas legais cabíveis para execução do saldo devedor.

Av. Pessoa Anta, 274, 2ª andar
Espaço Inovação - Centro, Fortaleza/CE
CEP.: 60.060-188
CNPJ N.: 44.062.163/0001-74
www.cepart.com.br

5. DAS GARANTIAS

5.1. Como garantia dos compromissos financeiros aqui assumidos pelo **OUTORGADO COMPRADOR**, o próprio imóvel servirá como garantia do presente negócio, mediante hipoteca a ser averbada na matrícula do imóvel negociado, que será liberada na proporção do adimplemento do preço ajustado na cláusula 3.1, a cada 6 (seis) meses, mediante pedido por expresso da parte adquirente.

5.2. Fica acertado entre as partes que, caso a hipoteca, em algum momento, inviabilize os fins pretendidos pelo **OUTORGADO COMPRADOR** para o imóvel objeto do presente negócio, poderá ser admitido outras espécies de garantia (carta-fiança, seguro-bancário etc.), desde que a garantia oferecida seja idônea e corresponda, no mínimo, ao valor atualizado do imóvel adquirido, ou maior, de modo que fica a critério do Conselho Estadual de Administração e Gestão de Ativos – CONAG, em deliberação discricionária, aprovar a garantia apresentada.

5.3. Fica ajustado entre as partes que, excepcionalmente, a depender da destinação que for dada ao imóvel adquirido, poderá, antes ou no curso do pagamento das parcelas do saldo devedor, bem como antes da quitação total do preço da aquisição, haver a transferência antecipada do imóvel ao adquirente, oportunidade em que será necessária a substituição da garantia ofertada com a concomitante apresentação de uma outra garantia idônea, de igual ou maior valor, em relação ao imóvel objeto da aquisição.

5.4. Caso a destinação a ser dada ao imóvel demande o parcelamento do solo urbano pelo **OUTORGADO COMPRADOR**, nos moldes da Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979, para o cumprimento da sua função social no atendimento às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor do município onde vai ser desenvolvido o empreendimento imobiliário, o **OUTORGANTE VENDEDOR** poderá autorizar e outorgar sua anuência para o registro de eventual projeto de loteamento urbano no imóvel, atendidas as exigências do poder público municipal competente.

5.5. Ainda na hipótese indicada na cláusula 5.4. acima, sabendo que para o desenvolvimento de parcelamento do solo urbano, nos moldes da Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979, a parte adquirente deverá promover a reversão de partes do imóvel adquirido em áreas públicas, nos limites percentuais estabelecidos nas leis municipais, que passarão ao domínio do município no ato do registro do loteamento, será necessário que o adquirente apresente, adicionalmente, um **seguro de garantia de obra** e, ainda, que se submeta o loteamento **ao regime de patrimônio de afetação**, instituto criado pela Lei Federal n.º 10.931/04, pelo qual o terreno e a infraestrutura, bem como os demais bens e direitos a ele vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do loteador e constituirão patrimônio destinado à consecução do loteamento correspondente e à entrega dos lotes urbanizados aos respectivos adquirentes, conforme o disposto nos artigos 18, V e 18-A da Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Av. Pessoa Anta, 274, 2ª andar
Espaço Inovação - Centro, Fortaleza/CE
CEP.: 60.060-188
CNPJ N.: 44.062.163/0001-74
www.cepart.com.br

5.6. Concordam as partes que a(s) garantia(s) apresentada(s) vigorará(ão) pelo prazo necessário ao cumprimento integral das obrigações pecuniárias a cargo da parte adquirente, notadamente o pagamento do preço ajustado e respectivos acréscimos contratuais e legais, se for o caso.

5.7. **O OUTORGANTE COMPRADOR** que aderiu ao parcelamento junto ao Estado do Ceará e que esteja totalmente adimplente com suas obrigações será permitida a amortização extraordinária de valores do saldo devedor, para redução proporcional do valor dos encargos ou do prazo de financiamento, sendo o abatimento da amortização precedido da cobrança de juros remuneratórios na forma do Edital de Leilão para Aquisição de Imóvel n.º 003/2026.

5.8. O OUTORGANTE COMPRADOR e que aderiu ao parcelamento junto ao Estado do Ceará será permitida a possibilidade de efetuar a liquidação antecipada da dívida apurada pelo saldo devedor atualizado, acrescido de juros remuneratórios.

6. DOS ÔNUS E DOS ENCARGOS

6.1. Pelo presente instrumento o Outorgado declara expressamente e para todos os fins de direito que está de acordo com as seguintes condições:

a) que tem pleno conhecimento da situação do imóvel e quaisquer ônus e/ou encargos ficam sob a total responsabilidade do **OUTORGADO COMPRADOR** a partir da imissão na posse, inclusive quanto à eventual desocupação do imóvel, quando aplicável;

b) que são de sua responsabilidade as providências necessárias ao pedido de registro do presente contrato no Cartório de Registro de Imóveis;

c) que as dimensões do imóvel são de caráter secundário, meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, absolutamente irrelevantes para o instrumento firmado, consagrando o arrematante o negócio como sendo *"ad corpus"*, ou seja, do imóvel como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem. Por consequência, o outorgado comprador declara expressamente concordar que se eventualmente encontrar área inferior à enunciada neste instrumento, ainda que a diferença exceda a 1/20 (um vinte avos), não poderá exigir o complemento da área, reclamar a rescisão do contrato ou o abatimento proporcional do preço;

d) que não responde o **OUTORGANTE VENDEDOR** pelos riscos de evicção (art. 448 do Código Civil Brasileiro);

e) que aceita o presente contrato nos seus expressos termos, para que produza os desejados efeitos jurídicos; e

f) que tem ciência de que deve apresentar o original do comprovante de pagamento do

Av. Pessoa Anta, 274, 2ª andar
Espaço Inovação - Centro, Fortaleza/CE
CEP.: 60.060-188
CNPJ N.: 44.062.163/0001-74
www.cepart.com.br

Imposto sobre a Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis por Natureza ou Acessão Física e de Direitos Reais sobre Imóveis - ITBI ao competente Cartório de Registro de Imóveis.

7. DA POSSE

7.1. O **OUTORGADO COMPRADOR** somente será imitido na posse do imóvel após o respectivo registro do contrato e/ou escritura do imóvel perante o cartório de registro de imóveis. Fica convencionado que todas as despesas relativas ao uso do imóvel, tais como tributos, taxas ordinárias e extraordinárias de condomínio (se houver), foro (se houver), laudêmios (se houver), contribuições de melhoria, consumo de energia e água, será de exclusiva responsabilidade e ônus da parte adquirente a partir da data de imissão na posse.

8. DO MANDATO

8.1. O **OUTORGANTE VENDEDOR** concorda e autoriza que o **OUTORGADO COMPRADOR**, querendo e enquanto não for transmitida a propriedade do imóvel, requeira e pratique em seu nome os atos necessários para a aprovação dos projetos de eventual a ser executado no imóvel objeto da presente avença, devendo, se necessário e requerido pelo **OUTORGADO COMPRADOR** inclusive, outorgá-la procuração *ad negotia,* com finalidade e objeto específicos, visando a promover em seu nome os atos razoavelmente necessários à viabilização da aprovação do projetos de eventual empreendimento e parcelamento do solo, nos termos deste contrato, devendo o **OUTORGANTE VENDEDOR**, caso seja necessário, outorgar procuração "*ad judicia"* para quem o **OUTORGADO COMPRADOR** contratar com o objetivo de promover eventual regularização necessária do imóvel e somente para este fim de regularização, ficando todos os custos sob a exclusiva responsabilidade do **OUTORGADO COMPRADOR**.

8.2. O **OUTORGANTE VENDEDOR**, neste ato, nomeia e constitui, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos do artigo 686, parágrafo único do Código Civil Brasileiro, seu bastante procurador, o **OUTORGADO COMPRADOR**, outorgando-lhe poderes, para:

a) Representá-los, junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, para, caso seja necessário, averbações, retificações, atualizações, demolições, desmembramento, remembramento, unificação, fusão de matrículas, sempre com a finalidade de viabilizar o futuro empreendimento e parcelamento do solo urbano, a ser constituído nos termos deste contrato, nos moldes da Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979; bem como para averbação de garantias e, ainda, para instituição de patrimônio de afetação, nos moldes da Lei Federal n.º 10.931/04;

b) Assinar os instrumentos referidos acima, podendo estabelecer, aceitar cláusulas e condições e inclusive retificá-los; e

c) Representá-los junto à Prefeitura Municipal, repartições públicas em geral,

Av. Pessoa Anta, 274, 2ª andar
Espaço Inovação - Centro, Fortaleza/CE
CEP.: 60.060-188
CNPJ N.: 44.062.163/0001-74
www.cepart.com.br

concessionárias de serviços públicos, autarquias, cartórios de notas e de registro de imóveis, com a finalidade de viabilizar o futuro empreendimento e parcelamento do solo urbano, a ser constituído nos termos deste contrato, nos moldes da Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

8.3. Objetivando o cumprimento do presente instrumento, o **OUTORGADO COMPRADOR**, na qualidade de mandatário, poderá, no âmbito de seus atos, assinar plantas, projetos, requerimentos e declarações precisas, juntar e retirar quaisquer papéis e documentos, passando os correspondentes recibos; representando o **OUTORGANTE VENDEDOR** para corrigir quaisquer enganos ou suprir qualquer omissão, inclusive para promover retificações nas metragens do terreno e/ou para aditar as modificações decorrentes dos atos anteriormente anunciados, ratificar e aditivar instrumentos, e tudo o mais praticar para o bom e fiel cumprimento deste mandato, podendo, ainda, o referido procurador substabelecê-lo, no todo ou em parte, com ou sem reserva de poderes sempre com a finalidade exclusiva de viabilizar o futuro empreendimento e parcelamento do solo urbano, a ser constituído nos termos deste contrato, nos moldes da Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979, a ser constituído nos termos deste contrato.

8.4. O **OUTORGANTE VENDEDOR** fica obrigado, quando solicitado, a assinar procuração pública em favor do **OUTORGADO COMPRADOR** contendo os poderes acima elencados.

9. DAS DECLARAÇÕES

9.1. O **OUTORGANTE COMPRADOR** declara, para todos os fins de direito, tem conhecimento das condições do imóvel descritas no Anexo I do Edital, incluindo, mas não se limitando a, certidões, registros, averbações e qualquer outra documentação relacionada à regularidade jurídica e registral do bem, renunciando, desde já, a qualquer alegação futura de desconhecimento das referidas condições.

9.2. A Parte Compradora declara que preenche todas as condições de aptidão indicadas no Edital de Leilão para Aquisição de Imóvel n.º 003/2026, atestando que está em conformidade com os requisitos técnicos, financeiros e legais exigidos para a aquisição do imóvel e para a consecução dos atos subsequentes relacionados ao presente contrato. A Parte Compradora compromete-se a comprovar documentalmente, sempre que solicitado, sua aptidão e idoneidade para o cumprimento das obrigações previstas neste instrumento, sob pena de resolução contratual e aplicação das penalidades cabíveis.

10. DISPOSIÇÕES DIVERSAS

10.1. Por conveniência das PARTES, em comum acordo, o presente CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA poderá ser celebrado por meio de assinatura eletrônica, preferencialmente, por meio da plataforma *Suíte*. As partes expressamente concordam que este termo poderá ser assinado digitalmente. Nessa hipótese, por força da lei 14.620/23, fica

Av. Pessoa Anta, 274, 2ª andar
Espaço Inovação - Centro, Fortaleza/CE
CEP.: 60.060-188
CNPJ N.: 44.062.163/0001-74
www.cepart.com.br

desde já estabelecido que (i) será válida e plenamente eficaz qualquer modalidade de assinatura eletrônica prevista em lei e (ii) ficam dispensadas as assinaturas das testemunhas quando a integridade das assinaturas das partes for conferida por provedor de assinaturas. A data de assinatura desse documento será a data em que a última assinatura digital ocorrer.

10.2. Em conformidade com o disposto no § 2º, art. 10, da MPV 2.200/01, a assinatura deste Termo pelos representantes oficiais das partes pressupõe declarada, de forma inequívoca, a sua concordância, bem como o reconhecimento da validade e do aceite ao presente documento.

10.3. A sua autenticidade poderá ser atestada a qualquer tempo, seguindo os procedimentos impressos na nota de rodapé, não podendo, desta forma, as partes se oporem à sua utilização. Para a firmeza e validade do pactuado, o presente Termo de Contrato, depois de lido e achado em ordem, será assinado pelos contratantes.

10.4. Correrão por conta do **OUTORGADO COMPRADOR** todos os impostos, taxas e demais despesas, inclusive as de registro, por conta **OUTORGADO COMPRADOR**, cujos comprovantes de pagamento deverão ser apresentados, quando da assinatura do contrato, ressalvados aqueles relativos a atos cujo pagamento deva ser efetivado em data posterior ao da assinatura.

10.5. As partes reconhecem que as dimensões do imóvel informadas no Edital do leilão que precedeu o presente negócio de compra e venda são de caráter secundário, meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, absolutamente irrelevantes para o instrumento firmado, consagrando os contratantes o negócio como sendo *ad corpus*, ou seja, o imóvel dado como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem.

10.6. Nenhuma diferença porventura comprovada nas dimensões do imóvel poderá ser invocada, a qualquer tempo, como motivo para compensações ou modificações no preço ou nas condições de pagamento, na forma do item 10.5 acima.

10.7. É de inteira responsabilidade do **OUTORGADO COMPRADOR** a tomada das medidas necessárias para sua regularização, desocupação (se for o caso) e notadamente aquelas eventualmente necessárias para o registro do contrato de compra e venda e/ou escritura.

10.8. Cabe ao **OUTORGADO COMPRADOR** a responsabilidade pelo adequado cumprimento das normas de saúde pública, meio ambiente, segurança pública ou outras, cabendo-lhe observar eventuais exigências relativas a análises, inspeções, autorizações, certificações e outras previstas em normas ou regulamentos.

10.9. A iniciativa para a obtenção dos documentos e a responsabilidade pelo pagamento das despesas pertinentes a impostos de transmissão, registros cartorários, averbação de

Av. Pessoa Anta, 274, 2ª andar
Espaço Inovação - Centro, Fortaleza/CE
CEP.: 60.060-188
CNPJ N.: 44.062.163/0001-74
www.cepart.com.br

construções ou demolições, que recaiam sobre o imóvel, serão de inteira responsabilidade do **OUTORGADO COMPRADOR**, bem como as despesas indicadas expressamente no Edital (anexo III), que é parte integrante deste instrumento.

11. FORO

11.1. O foro para solucionar os litígios que decorrerem da execução deste Termo de Contrato será o da Comarca de Fortaleza-CE.

11.2. E, por assim estarem convencionados e se declararem ajustados, assinam a Outorgante, por seu representante, e o(s) Outorgado(s).

Outorgante Vendedor:

ESTADO DO CEARÁ
(assinado eletronicamente)

Outorgado Comprador:

.....
(assinado eletronicamente)

TESTEMUNHAS:

1 **-[NOME COMPLETO COM TEXTO EM CAIXA ALTA] - CPF nº: XXX.XXX.XXX-XX –**
(assinado eletronicamente)

2 -[NOME COMPLETO COM TEXTO EM CAIXA ALTA] - CPF nº: XXX.XXX.XXX-XX –
(assinado eletronicamente)