



II  
ESTADO DO CEARÁ  
PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CONTRATO ADMINISTRATIVO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA, QUE ENTRE SI CELEBRAM O TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO CEARÁ E FREDERICO PINHEIRO RODRIGUES (PROCESSOS ADMINISTRATIVOS N. 8516639-57.2020.8.06.0000 E 8506613-63.2021.8.06.0000). LOTE 05.

CT N.º 23/2021

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

**COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA PURA DE DOMÍNIO PLENO, MEDIANTE PAGAMENTO À VISTA**

Pelo presente instrumento de contrato, de um lado o **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO CEARÁ – TJCE**, CNPJ sob o Nº 09.444.530/0001-01, com endereço na rua, Av. General Afonso Albuquerque Lima, s/n, Cambéba, CEP: 60822-325 em Fortaleza/CE, representado por sua Presidente Desembargadora Maria Nailde Pinheiro Nogueira, doravante denominado **COMPROMITENTE**, e de outro, **FREDERICO PINHEIRO RODRIGUES**, registrado no CPF nº 007.089.103-60, com endereço na Av. Senador Fernandes Távora, nº 1712, Henrique Jorge – Fortaleza/CE, doravante denominado **COMPROMISSÁRIO**, tem entre si justo e avençado o presente, com fulcro Decreto nº 21.981, de 19 de outubro de 1932 (DOU de 22.10.1932), da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993 (DOU de 22.6.1993), da Lei nº 16.715, de 21 de dezembro de 2018 (DOE de 26.12.2018), da Lei 17.065, de 18 de outubro de 2019 (DOE de 18.10.2019) e, ainda, do Edital do Leilão de Imóveis nº 01/2020 (Processo nº 8516639-57.2020.8.06.0000) e demais consectários legais, mediante as cláusulas e condições seguintes:

**Cláusula Primeira – Do Objeto**

1.1 O presente contrato tem por objeto a venda do imóvel de propriedade do COMPROMITENTE, assim consubstanciado:

**Lote 05 - CASA** localizada à Rua Cel. João Licínio, 517

Bairro: Centro; Cidade/Estado: Caucaia/CE;

**Área do terreno: 635,25m². Área construída: 118,62m².** Matrícula do Imóvel: 21465

**Cláusula Segunda – Do Valor**

2.1 O valor total do imóvel é de **R\$ 260.695,07 (duzentos e sessenta mil, seiscentos e noventa e cinco reais e sete centavos)**, cujo pagamento observado o contido na CLÁUSULA TERCEIRA, deverá ser feito mediante depósito ou transferência bancária para o FUNDO ESTADUAL DE REAPARELHAMENTO E MODERNIZAÇÃO DO JUDICIÁRIO – FERMOJU, na instituição financeira Caixa Econômica Federal (104), agência 0919, conta 71040-2, CNPJ nº 41.655.846/0001-47.

**Cláusula Terceira – Do Pagamento**

3.1 O pagamento da presente avença dar-se-á da seguinte forma:

3.1.1 SINAL DE NEGÓCIO DE 10% sobre o valor da arrematação, no prazo de até 5 dias úteis





**II**  
**ESTADO DO CEARÁ**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

contados da data do leilão, mediante depósito ou transferência bancária para o FUNDO ESTADUAL DE REAPARELHAMENTO E MODERNIZAÇÃO DO JUDICIÁRIO – FERMOJU, na instituição financeira Caixa Econômica Federal (104), agência 0919, conta 71040-2, CNPJ nº 41.655.846/0001-47.

3.1.2 COMISSÃO DO LEILOEIRO DE 5% sobre o valor total da arrematação, no prazo de até 48 horas do encerramento do Leilão, diretamente ao Leiloeiro FERNANDO MONTENEGRO CASTELO, mediante depósito ou transferência bancária para a instituição financeira Banco Bradesco (237) - Agência: 2515, C/C: 1029-4 e CPF: 098.455.773-34.

3.1.3 SALDO REMANESCENTE – através de depósito ou transferência bancária na mesma conta indicada no item 3.1.1, na assinatura da escritura pública de compra e venda, a qual deverá ocorrer no prazo de até 05 (cinco) dias úteis após a assinatura do presente contrato administrativo de compromisso de compra e venda, prorrogável por igual período, no caso de eventual exigência documental extraordinária feita pelo Cartório de Notas, se previsto em lei;

3.1.4 REGISTRO DO IMÓVEL – apresentar ao OUTORGANTE/VENDEDOR, no prazo de 05 (cinco) dias úteis após a assinatura da escritura de compra e venda, o protocolo ou certidão comprovando que a escritura pública foi levada a registro no competente Registro de Imóveis;

3.1.5 DESCUMPRIMENTO DO DEVER DE REGISTRAR A ESCRITURA DE COMPRA E VENDA, conforme o item 3.1.4 enseja a aplicação da multa prevista no Edital do Leilão de Imóveis nº 01/2020.

**Cláusula Quarta – Da Condição Resolutiva**

4.1 O descumprimento do item 3.1.3, da CLÁUSULA TERCEIRA, ensejará o DESFAZIMENTO DA VENDA, nos termos do art. 474, da Lei nº 10.406, de 2002, independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial, extrajudicial ou outra medida, seja de que natureza for, perdendo o COMPROMISSÁRIO(A) a caução e o sinal de negócio em favor do COMPROMITENTE, sem prejuízo de outras eventuais penalidades.

**Cláusula Quinta – Da Transferência da Posse**

5.1 A transferência da posse, domínio e direito de ação que exerce o Outorgante/vendedor sobre o imóvel, dar-se-á após cumprido pelo outorgante/comprador o requisito constante do item 3.1.4. da CLÁUSULA TERCEIRA.

§ 1º – Ficarão a cargo do(a) COMPROMISSÁRIO(A), as despesas de escritura e registro do imóvel.

§ 2º – Os cadastros municipais deverão ser alterados após o registro do imóvel, respondendo o/a COMPROMISSÁRIO(A) pelas consequências do seu descumprimento junto aos órgãos próprios.

**Cláusula Sexta – Da Evicção**

6.1 A presente venda é feita *ad corpus*, não respondendo o Outorgante pelos riscos de evicção (art. 448 do Código Civil Brasileiro).

**Cláusula Sétima – Da Vigência**

.I



**II**  
**ESTADO DO CEARÁ**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

7.1 O presente contrato terá vigência até a efetiva transferência da propriedade ao COMPROMISSÁRIO(A), FICANDO AUTOMATICAMENTE RESCINDIDO O CONTRATO Nº 05/2021, QUE PREVIA A COMPRA POR FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO.

**Cláusula Oitava – Disposições Gerais**

8.1 Dentre as disposições da presente avença, insere-se o contido nos documentos adiante elencados, independentemente de transcrição:

- a) Edital do Leilão de Imóveis nº 01/2020 e seus anexos.

**Cláusula Nona – Do Foro**

Fica eleito o foro da cidade de Fortaleza-Ce, para dirimir as questões oriundas da aplicação e interpretação do presente contrato, renunciando a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim, justas e convencionadas, as partes assinam o presente contrato, em duas vias de igual teor e forma.

Fortaleza/CE, 08 de junho de 2021.

**Maria Nailde Pinheiro Nogueira**  
**DESEMBARGADORA PRESIDENTE DO TJCE - COMPROMITENTE**

*Frederico Pinheiro Rodrigues*  
**Frederico Pinheiro Rodrigues**  
**COMPROMISSÁRIO**

Testemunhas: \_\_\_\_\_