

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

Valor R\$ (_____, __)

Pelo presente instrumento particular de compromisso de compra e venda, de um lado, **TEIXEIRA MENDES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO LTDA.**, inscrita junto ao C.N.P.J./M.F. sob o nº. 21.658.046/0001-76, com sede na Rua Paul Harris, nº. 37, na cidade de Serra Negra, ora representada pela sócia proprietária Sra. Fátima Aparecida Gonçalves Teixeira Mendes, abaixo assinada, separada judicialmente, brasileira, empresária, portadora da cédula de identidade (R.G.) nº. 22371978 - X (SSP-SP) e inscrita no C.P.F./M.F. sob o nº. 158.593.898 - 09, residente e domiciliada nesta cidade de Serra Negra - SP, na Rua Francisco Coviello nº. 30, apartamento nº. 301 - Centro, nº. 1810, denominada "Promitente Vendedora" e, de outro lado, _____ (QUALIFICAÇÃO COMPLETA), residente(s) e domiciliado(s) na _____, nº. _____, bairro _____, na cidade de _____, estado de _____, doravante denominado(s) "Comprador(es)", têm entre si, justo e contratado a aquisição do lote de terreno abaixo descrito, mediante as cláusulas e condições adiante estipuladas:-

PRIMEIRA:- A "Promitente Vendedora", por força da matrícula nº. 35.257, do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Serra Negra, é proprietária e legítima possuidora, livre e desembaraçadamente de quaisquer ônus, dúvidas e dívidas, litígios, hipotecas legais ou convencionais, impostos e taxas, de uma gleba de terras, com área de 48.082,41 m², situada com frente para as Ruas Paulo Pimentel Mangeon, Armínio Silotto e Gerônimo Dias, centro, nesta cidade, onde se encontra implantado o Loteamento denominado MADRID RESIDENCE PARK, dentro do perímetro urbano de Serra Negra, com as metragens e confrontações constantes do memorial descritivo existente no processo de Loteamento arquivado no Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Serra Negra - SP.

PARAGRAFO ÚNICO:- Que a área acima descrita foi parcelada, para fins Residenciais, nos termos da lei Federal nº 6.776, de 19 de Dezembro de 1979, tudo de conformidade com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Serra Negra (SP), processo nº 5856/2015, em 22 de dezembro de 2016, devidamente registrado em ____/____/____, sob o R-____, da Matrícula nº 35.257, do Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Serra Negra - SP.

SEGUNDA:- Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, a "Promitente Vendedora" se obriga e se compromete a vender ao(s) compromissário(s) comprador(es), que por sua vez, dela se obriga(m) a adquirir o(s) LOTE(S) DE TERRENO, atualmente matriculado no Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Serra Negra sob nº. _____ e que assim se descreve:-

LOTE "____" (____)

UM LOTE DE TERRENO, designado Lote "____", do loteamento denominado "Madrid Residence Park", localizado ... _____ (Descrição completa do imóvel).

TERCEIRA:- O preço certo e ajustado para a venda da gleba acima descrita é de R\$ _____ (_____) e que será pago na seguinte forma:-

- R\$ _____ (_____) como sinal e principio de pagamento;
- _____ (_____) parcelas consecutivas de R\$ _____ (_____), vencendo-se a primeira no dia ____ de _____ de _____, e as demais no mesmo dia dos meses imediatamente subseqüentes, que deverão ser pagas pelo(s) compromissário(s) comprador(es), junto ao endereço da "Promitente Vendedor", apontado no preâmbulo do presente instrumento.
- Vencida e não paga qualquer das prestações relativas ao preço, previstas no item anterior, será(ão) o(s) compromissário(s) comprador(es) interpelado(s) por intermédio do Oficial do Registro de Imóveis da Comarca de Serra Negra, para que satisfaça a parcela em mora, no prazo de 30 (trinta) dias;

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

- c1) na hipótese de purgação da mora, arcará(ão) o(s) compromissário(s) comprador(es) com multa de 2 % (dois por cento) sobre o valor da(s) parcela(s) em atraso, juros de mora de 1,0 % (um por cento) ao mês, além de atualização monetária com base na variação do IGP-M (índice geral de preços de mercado) calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, até a data do efetivo pagamento;
- c2) nas hipótese de mora superior a 03 (três) meses ou havendo necessidade de intervenção judicial, o(s) compromissário(s) comprador(es) arcará(ão) a título de cláusula penal, com multa equivalente a 10 % (dez por cento) do débito, além dos juros de mora e atualização monetária aduzido no item "c1" retro.
- d) Decorrido o prazo assinado pela interpelação prevista no item "c", retro, e isto sem que o(s) compromissário(s) comprador(es) ainda não tenha(m) efetuado o pagamento da(s) prestação(ões) em atraso e daquela(s) que venceu(rem) até a data do pagamento, além dos encargos respectivos, considerar-se-á rescindido de pleno direito o presente contrato, independentemente de qualquer outra notificação ou intervenção judicial ou extrajudicial;
- e) Caso o(s) promitente(s) vendedor(es) se recuse(m) a receber a(s) prestação(ões) ou furtar-se ao seu(s) recebimentos(s), será constituído em mora mediante notificação do Oficial do registro de Imóveis para vir receber as importâncias depositadas pelo(s) compromissário(s) comprador(es) no próprio Registro de Imóveis, sendo que decorridos 15 (quinze) dias da intimação, considerar-se-á efetuado o pagamento, a menos que a "Promitente Vendedora" impugne o depósito e alegando inadimplemento do devedor, requeira sua intimação, na forma do item "c", e:
- f) Em qualquer caso de rescisão inadimplemento do(s) compromissário(s) comprador(es), as benfeitorias necessárias ou úteis por ele levadas no imóvel deverão ser indenizadas, com exceção daquelas erigidas em desconformidade com o presente contrato ou a Lei.

QUARTA:- A posse dos lotes ora compromissado é transmitida nesta data para o(s) compromissário(s) comprador(es), porém a título precário, para ser exercida em nome do(s) Promitente(s) Vendedor(es), sujeita ao bom e fiel cumprimento das cláusulas aqui pactuadas.

QUINTA:- Todos os impostos e taxas que a partir desta venham a recair sobre o lote ora compromissado, correrão por conta do(s) compromissário(s) comprador(es), mesmo que lançados ou cobrados em nome da "Promitente Vendedora", Entretanto, pelos débitos fiscais anteriores, ainda que de futuro apurados ou lançados, a "Promitente Vendedora" será única responsável.

SEXTA:- Uma vez pago o preço avençado neste presente contrato, a "Promitente Vendedora" outorgará ao(s) compromissário(s) comprador(es) ou a quem estes indicarem, a competente escritura definitiva de venda e compra.

SÉTIMA:- Correrão por conta do(s) compromissário(s) comprador(es) todas as despesas decorrentes de tal ato, tais como emolumentos de tabelião, registros, sisa, impostos, taxas, etc.

OITAVA:- O(s) compromissário(s) comprador(es) poderá(ão) ceder e transferir seus direitos decorrentes deste contrato, sendo certo que nenhum efeito produzirá em relação à "Promitente vendedora", caso não obtida a cientificação destes ou registrada a cessão.

NONA:- No caso de falecimento do(s) compromissário(s) comprador(es), a escritura definitiva de venda e compra dos lotes somente será outorgada a(os)se(s) herdeiro(s) ou sucessor(es), mediante apresentação do competente alvará judicial ou do formal de partilha.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

DÉCIMA: - Fazem parte integrante do lote de terreno ora comprometido, estando, portanto, incluídas no seu preço, todas as melhorias e urbanizações implantadas ou a serem implantadas, bem como todas as benfeitorias constantes no Termo de Compromisso para Implantação de Obras de Infra Estrutura firmado entre a "Promitente Vendedora" e a Prefeitura Municipal de Serra Negra.

DÉCIMA PRIMEIRA: - As construções a serem realizadas nos lotes compromissados, deverão ser precedidas de plantas e projetos devidamente aprovados pelos poderes públicos competentes e autorizados pelos respectivos alvarás.

DÉCIMA SEGUNDA: - Ficam estabelecidas as seguintes restrições impostas e obrigatórias, para todos os terrenos constantes deste loteamento;

PARAGRAFO PRIMEIRO: - Os lotes não poderão, em hipótese alguma, serem subdivididos, sendo absolutamente vedada a edificação em um lote de mais de uma habitação residencial e suas dependências usuais (garagem, dependência de empregados, lavanderia, etc.)

PARAGRAFO SEGUNDO: - As construções erigidas no lote, deverão destinar-se exclusivamente a fins residências, sendo absolutamente vedada a edificação de prédios de apartamentos, barracões, ou qualquer estrutura de caráter comercial ou industrial.

PARAGRAFO TERCEIRO: - As construções residenciais a serem erigidas nos lotes deverão ter área mínima construída de 150,00 m² (cento e cinquenta metros quadrados), sem considerar quartos de empregada, lavanderia, etc., quando isolados do prédio principal.

PARAGRAFO QUARTO: - As construções deverão obedecer aos seguintes recuos mínimos: 4,00 metros do alinhamento da rua ou ruas, exceto todos os lotes da quadra "B" e "D" e o lote nº. 01 da Quadra "E", que deverão obedecer no mínimo 3,00 metros de recuo frontal. Quanto ao recuo lateral fica estabelecido o mínimo de 1,50 metros para um dos lados, conforme prevê a legislação pertinente, sendo desnecessário o recuo nos fundos. Nos Lotes onde estão projetadas as áreas, faixas "Non Aedificandi" ou vielas sanitárias, as edificações que por ventura forem lá erigidas, serão de inteira responsabilidade e risco do adquirente, assumindo integralmente a eventual demolição se necessário para a manutenção na rede de esgoto sanitário ou de saneamento ali implantada.

PARAGRAFO QUINTO: - Não poderão serem construídas as edificações de qualquer dependência (garagem, dependência de empregados, lavanderia, edícula, etc.), sem antes ser erigida a construção principal.

PARAGRAFO SEXTO: - As divisas entre os lotes deverão ser construídas em alvenaria ou similar, não sendo permitido cercas ou construções precárias.

PARAGRAFO SÉTIMO: - O escoamento das águas pluviais, proveniente dos lotes vizinhos, quando a topografia do local exigir, será feito através do lote comprometido pela faixa do recuo lateral.

PARAGRAFO OITAVO: - As edificações ficarão limitadas a dois pavimentos, com pé direito não superior a 4,00 metros cada.

PARAGRAFO NONO: - As estruturas das construções deverão ser construídas essencialmente em alvenaria, sendo admitido apenas detalhes e acabamentos com outros materiais.

DÉCIMA SEGUNDA: - O presente contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando não só as partes contratantes, como também seus herdeiros ou sucessores, ficando assegurado ao(s) compromissário(s) comprador(es),

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

após o pagamento integral do preço, o direito a transmissão do domínio do imóvel.

DÉCIMA TERCEIRA:- A "Promitente Vendedora" declara, sob as penas da lei, que está dispensada da apresentação da Certidão Negativa de débitos, expedida pelo INSS e da certidão de Quitação de tributos e contribuições Federais, expedida pela Secretaria da Receita federal, em virtude de sua atividade social e pelo fato de imóvel não fazer e nem ter sido feito parte do seu ATIVO PERMANENTE, estando contabilizado no seu ATIVO CIRCULANTE.

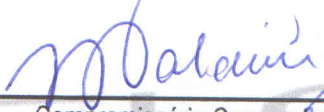
DÉCIMA QUARTA:- Fica o foro da Comarca de Serra Negra, com expressa renúncia de quaisquer outro, por mais privilegiado que seja, para nele serem dirimidas quaisquer questões oriundas do presente contrato.

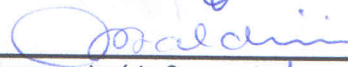
DÉCIMA QUINTA:- Os casos omissos serão resolvidos pela legislação vigente do país.

E por estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor, na presença de duas testemunhas, abaixo qualificadas.

Serra Negra, ____ de ____ de 2018


Teixeira Mendes Empreendimentos Imobiliários Ltda.


Compromissário Comprador


Compromissária Compradora

TESTEMUNHAS:

Nome: _____
RG. nº.: _____

Nome: _____
RG. nº.: _____

