

QUADRO-RESUMO

‘LOTEAMENTO RESIDENCIAL ARVOREDO’

CONTRATO DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA Nº 00/000

UNIDADE DE LOTE DE TERRENO Nº 00 - QUADRA X

MATRÍCULA: 00.000 - CRI SERRA NEGRA/SP

VALOR: R\$ 0,00

1. DAS PARTES.

- 1.1.** De um lado, como outorgantes compromitentes vendedores, daqui em diante chamados, simplesmente, por “**VENDEDORES**”, o Sr. **ANTONIO JOSE ALVES**, brasileiro, empresário, inscrito no C.P.F./MF sob o nº 777.696.008-04 e portador da cédula de identidade (R.G.) nº 7.804.167-3 (SSP-SP) e a Sra. **NEIDE BERNADETTE MARCHI ALVES**, brasileira, empresária, inscrita no C.P.F./M.F. sob o nº 135.593.478-82 e portadora da cédula de identidade (R.G.) nº 12.389.422-0 (SSP-SP), casados sob o regime de comunhão parcial de bens, ambos residentes e domiciliados à Rua Alvaro Ducceschi, nº 341, no bairro Estância Suíça, na cidade de Serra Negra/SP; e,
- 1.2.** De outro lado, como outorgado compromissário comprador, daqui em diante chamado, simplesmente, por “**COMPRADOR**”, qualquer que seja a quantidade ou gênero:

Nome:

Nacionalidade:

Estado civil:

Profissão:

Cédula de identidade (R.G.) nº

Inscrito no CPF/MF sob nº

Domicílio e residência:

Data do casamento:

Escritura de pacto antenupcial em ---/---/---, no ---.º Tabelião de Notas de ---, nas fls. ---, objeto do Registro n.º ---, livro 3, em ---/---/--- no ---º Oficial de Registro de Imóveis de ---.

Qualificação do cônjuge, que aqui também comparece como adquirente:

Nome:

Nacionalidade:

Estado civil:

Profissão:

RESIDENCIAL ARVOREDO

Cédula de identidade (R.G.) nº órgão expedidor:
Inscrito no CPF/MF sob nº

1.2.1. Em havendo mais de uma pessoa física ou jurídica adquirente e acima qualificada como **COMPRADOR**, todas as obrigações decorrentes deste contrato são assumidas em caráter solidário, devendo o pagamento do preço ser feito integralmente aos **VENDEDORES** independente da proporção acima.

2. DO EMPREENDIMENTO.

2.1. Os **VENDEDORES**, por força da matrícula nº 35.397 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Serra Negra, são proprietários e legítimos possuidores, 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 67.447,79 metros quadrados, situada com frente para a Rua Ângelo Marchi, no bairro dos Cunhas, nesta cidade, onde se encontra implantado o loteamento denominado **RESIDENCIAL ARVOREDO**, dentro do perímetro urbano de Serra Negra, com as metragens e confrontações constantes do memorial descritivo existente no processo de loteamento arquivado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Serra Negra – SP;

2.2. A área acima descrita foi parcelada, para fins Residenciais e Comerciais, nos termos da lei Federal nº 6.776, de 19 de dezembro de 1979, tudo em conformidade com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Serra Negra (SP) através do Decreto nº 4.884 de 3 de maio de 2019 e devidamente registrado em 08/01/2020, sob o R-06 da Matrícula nº 35.397, do Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Serra Negra – SP;

3. DO OBJETO DO PRESENTE CONTRATO.

3.1. Os **VENDEDORES** se obrigam e se comprometem a vender ao **COMPRADOR** que, por sua vez, dela se obriga a adquirir o LOTE DE TERRENO, atualmente matriculado no Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Serra Negra sob o nº **00.000** e que assim descreve e caracteriza:

3.1.1. Lote nº. **00** da Quadra “**X**”, com **000,00** metros quadrados, situado com frente para a Rua X, a **000,00** metros da esquina com a Rua **X**.

3.1.2. Descrição do lote de terreno.

3.1.3. 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 os **VENDEDORES** e a Prefeitura Municipal de Serra Negra.

3.1.4. A infraestrutura estará disponibilizada a frente do lote em até 2 (dois) anos a partir do registro do loteamento supra mencionado no item 2, subitem 2.2. O prazo ora fixado admitirá sem qualquer encargo aos **VENDEDORES**, uma tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, para o atraso ou antecipação de entrega.

3.1.5. O decurso do prazo previsto na presente cláusula, ficará suspenso na eventualidade de ocorrência de caso fortuito ou força maior ou ainda no caso de atraso no fornecimento dos serviços por parte da SABESP e CPFL.

4. PREÇO TOTAL DE ALIENAÇÃO DA UNIDADE DE LOTE DE TERRENO AUTÔNOMA E DE FORMA DE PAGAMENTO DO PREÇO DE AQUISIÇÃO.

4.1. O preço total do lote, certo e ajustado para o presente compromisso de compra e venda do lote de terreno acima descrito é de **R\$ 0,00** (x reais) que será pago na seguinte forma:-

4.1.1. **R\$ 0,00** (x reais) como sinal e princípio de pagamento a ser pago na data de assinatura desde contrato, conforme recibo; e,

4.1.2. **x (x) parcelas consecutivas de R\$ 0,00** (x reais), vencendo-se a primeira no dia - - - de - - - de - - - e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes.

4.2. Caso o **COMPRADOR** não efetue pagamento do sinal, o presente instrumento perderá eficácia jurídica, ficando a unidade pretendida totalmente liberada para negociação com terceiros.

5. DOS REAJUSTES.

5.1. Fica eleito o IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), publicado pela Fundação Getúlio Vargas como o índice aplicável para o cálculo do reajuste. No caso de falta, impedimento ou congelamento desse indexador, aplicar-se-á o INPC (Índice Nacional de Preços ao Consumidor), aferido pelo IBGE. Caso venha ocorrer qualquer das hipóteses retro previstas de falta, impedimento ou congelamento, continuará a fluir a atualização com base na variação mensal de qualquer índice existente que não esteja congelado e se aproxime o mais possível do ora disposto.

5.2. A cada período de 12 (doze) meses, será efetuado automaticamente o reajuste do valor mensal do total das parcelas do contrato, pelo coeficiente de variação do índice eleito ou seu substituto, desde a data do presente contrato ou desde o último reajuste.

5.3. Os reajustes serão calculados tendo como base o índice do mês anterior à data do presente contrato ou do último reajuste e o índice do mês anterior ao

vencimento de cada parcela. Bem assim, será efetuado o reajuste do saldo devedor, obedecendo-se as partes à periodicidade previstas no item 4.2. O resíduo de cada parcela calculados na forma acima será também reajustado até a data da sua efetiva incorporação ao saldo devedor.

- 5.4. Ocorrendo permissão para a atualização de valores a que se refere o item 4.2 em períodos inferiores a 12 (doze) meses, a referida atualização passará então a ser feita nos períodos mínimos permitidos, da mesma forma e mediante a aplicação dos mesmos índices retro relacionados.
- 5.5. As prestações em que se divide o saldo devedor do preço ajustado serão todas representadas por boletos de cobrança bancária, em favor dos **VENDEDORES**, cujo pagamento o(s) **COMPRADOR(es)** neste ato autorizam e concordam que sejam feitos em estabelecimentos bancários indicados por esta, na praça de Serra Negra/SP.
- 5.6. Estabelecem as partes que a forma de pagamento ora pactuada e em especial a atualização de valores a que se refere(m) o item retro mencionado, encerra para eles o ato jurídico perfeito e acabado, que não poderá ser modificado por lei ou atos de qualquer natureza, que venham a ser posteriormente editados, exceto no que diz respeito à autorização a que se refere o item IV, devendo assim a referida atualização incidir mesmo na hipótese de congelamento total ou parcial de economia e não se aplicando aos valores do saldo devedor, como também das parcelas em que o mesmo se divide qualquer espécie de redução.
- 5.7. O pagamento das prestações descritas nessa cláusula, na respectiva data apazada, não proporcionará direito a qualquer desconto. Os pagamentos após o vencimento terão acréscimo de 10% (dez por cento) de multa e juros de 1% (um por cento) ao mês de atraso e correção monetária pelos mesmos índices retro mencionados.
- 5.8. O recebimento de prestações em atraso não constitui alteração ou novação contratual, mas sim mero ato de tolerância por parte dos **VENDEDORES**. Qualquer recebimento, mesmo que não tenha ressalva explícita, não quitará parcelas anteriores nem diferenças de valores, a qualquer título que venham ser apuradas.
- 5.9. No caso de antecipação de pagamentos estes só poderão ocorrer desde que o(s) **COMPRADOR(es)** esteja(m) em dia com o pagamento das prestações. A liquidação antecipada dar-se-á sempre em ordem cronológica inversa à dos respectivos vencimentos, isto é, a partir da última prestação mensal, devendo o montando pago ser integralmente reajustado até a data do seu efetivo pagamento.

- 5.10. Os **VENDEDORES** poderão recusar o recebimento de prestações em atraso, caso já tenham sido formalizadas ou tomadas medidas judiciais contra o(s) **COMPRADOR(es)**. Na hipótese de que o pagamento seja aceito, acarretará ao(s) **COMPRADOR(es)** a responsabilidade pela satisfação de todas as despesas a que tiver(em) dado causa, inclusive honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) sobre o total do saldo devedor, corrigido monetariamente.
- 5.11. Vencida e não paga a prestação descrita na cláusula IV, na respectiva data aprazada, considerar-se-á rescindido o presente contrato depois de constituído em mora o devedor, nos termos e na forma do que dispõe o artigo 32 da lei federal nº 6766/79.

6. DA POSSE

- 6.1. O **COMPRADOR** receberá a posse precária do imóvel somente quando estiverem concluídas as obras de infraestrutura, cabendo-lhe o direito de exercê-la enquanto estiver cumprindo fielmente o presente contrato, obrigando-se a bem conservar o dito imóvel e mantê-lo em estado de limpeza, bem como a executar as providências e cobras exigidas pelas autoridades e poderes públicos.
- 6.2. As construções a serem realizadas no lote compromissado, deverão ser precedidas de plantas e projetos devidamente aprovados pelos poderes públicos competentes e autorizados pelos respectivos alvarás e de acordo com as diretrizes da Prefeitura Municipal;
- 6.3. O **COMPRADOR** responderá aos prejuízos que sobrevierem ao imóvel, por sua culpa ou de seus prepostos, correndo por sua exclusiva responsabilidade o custo das benfeitorias que realizar, seja para conservação ou outros fins, assim como os respectivos ônus, multas e outros encargos fiscais.

7. DAS RESTRIÇÕES DE USO

- 7.1. Ficam estabelecidas as seguintes restrições compulsórias para os terrenos constantes deste loteamento:
- 7.1.1 Todas as edificações sobre o imóvel deverão ser de alvenaria de tijolos, blocos de cimento ou material similar, ficando expressamente proibidas as construções precárias de madeira, pau-a-pique, choupanas, ainda que a título provisório e somente poderão ser iniciadas após a execução da infra-estrutura do loteamento, exigida pelos órgãos competentes.

- 7.1.2 As glebas deste loteamento, não poderão, em hipótese alguma serem subdivididos, sendo absolutamente vedada a edificação de mais de uma habitação residencial em cada um dos lotes, assim como suas dependências usuais – garagem, área de lazer, lavanderia, etc.;
- 7.1.3 São vedadas as construções erigidas nos lotes que não se destinarem exclusivamente para fins residenciais, salvo os lotes da quadra “A”, que possuem características predefinidas como misto, ficando, assim, terminantemente defeso a edificação para fins comerciais. E, em todo o empreendimento, não será permitido prédios de apartamentos, barracões e qualquer estrutura de caráter industrial;
- 7.1.4 As construções residenciais a serem alteadas nos lotes deverão ter área construída equivalente ao mínimo de 120 m² (cento e vinte metros quadrados);
- 7.1.5 As edificações deverão, necessariamente, obedecer aos seguintes recuos mínimos, quais sejam: 4 (quatro) metros do alinhamento da rua (ou ruas); e quanto ao recuo lateral, fica estabelecido o mínimo de 1,5 m. (um metro e meio) para um dos lados, conforme estabelece a legislação pertinente, sendo desnecessário o recuo nos fundos;
- 7.1.6 Não poderão ser construídas edificações de cunho secundário – como garagem, churrasqueira, lavanderia, edícula, dentre outras, sem antes ser erigida a de natureza principal;
- 7.1.7 As divisas entre os lotes deverão, obrigatoriamente, ser construídas em alvenaria, ou material similar, não sendo permitido cercas ou construções entendidas como precárias;
- 7.1.8 As edificações ficarão limitadas a dois pavimentos, com pé direito não superior a 4 m. (quatro metros) cada, exceto os pavimentos abaixo do nível da rua.

8. DA RESCISÃO

- 8.1. Deixando o(s) **COMPRADOR(es)** de cumprir qualquer cláusula ou condições constantes do presente contrato, salvo se os **VENDEDORES** optarem pela imediata cobrança do débito, estará o contrato sujeito à rescisão judicial, na forma e critérios prescritos em lei e adotados pelos **VENDEDORES**.
- 8.1.1. Ficará(o) o(s) **COMPRADOR(es)** obrigado(s) a demitir(em)-se imediatamente da posse precária do imóvel objeto dessa promessa, que ora lhe(s) é deferida, devolvendo-se incontinentemente aos **VENDEDORES**, sob pena de caracterizar-se esbulho possessório, que autoriza os **VENDEDORES** a requerer o interdito

correspondente, com a cominação da multa diária no valor correspondente a 0,1% do valor do lote, que incidirá durante o período em que o(s) **COMPRADOR(es)** permanecer(em) no imóvel após a rescisão.

8.1.2. Se o(s) **COMPRADOR(es)** tiver(em) pago menos de 1/3 (um terço) do preço ajustado, perderá em favor dos **VENDEDORES** as verbas discriminadas que serão deduzidas do pagamento por ele(s) efetuados, à saber:

8.1.2.1. O valor atualizado da comissão de corretagem paga para a venda do lote;

8.1.2.2. 5% (cinco por cento) do valor atualizado do lote, a título de ressarcimento de despesas e publicidades voltadas para a comercialização do imóvel.

8.1.2.3. 5% (cinco por cento) do valor dos pagamentos realizados a título de indenização por danos resultantes da retratação legítima.

8.1.2.4. 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês sobre o valor do lote, incidente durante o período em que substitui o contrato e esteve o(s) **COMPRADOR(es)** na posse do imóvel, usando e fruindo do mesmo ainda que tendo nele introduzido qualquer benfeitoria.

8.2. Quando as prestações já pagas totalizarem 1/3 (um terço) do preço ajustado a devolução dessa quantia pelos **VENDEDORES** será feita singelamente, sem acréscimo de juros, correção monetária ou quaisquer outros, após serem dela deduzidas as verbas previstas no parágrafo segundo, até o limite de 1/3 (um terço) do preço ajustado, o mesmo ocorrendo quando a devolução do eventual saldo, na hipótese prevista no parágrafo anterior.

9. DOS ENCARGOS DO(S) COMPRADOR(ES)

9.1. O comprador obriga-se ainda:

9.1.1. Cumprir todas as exigências das autoridades públicas em relação ao imóvel objeto desse contrato, mesmo que em nome dos **VENDEDORES** ou de terceiros;

9.1.2. A não fazer desaterros, desvios ou encaminhamentos de águas pluviais, nem quaisquer movimentos de terra que possam prejudicar os terrenos vizinhos, concordar com o escoamento de águas pluviais dos imóveis vizinhos, quando a conformação assim exigir;

9.1.3. Manter o imóvel objeto desse contrato em perfeito estado de higiene e limpeza;

9.1.4. Respeitar as divisas do imóvel, já que o terreno é entregue perfeitamente demarcado com piquetes de concreto, mantendo tais divisas vivas;

9.1.5. Não lançar nem permitir que seja lançado no imóvel, lixo de qualquer natureza, detritos ou entulhos de prédios.

10. DA CESSÃO E TRANSFERÊNCIA

10.1. O **COMPRADOR** poderá ceder o presente contrato a terceiros e no caso da transferência se obriga a colher a anuência dos **VENDEDORES**, sob pena de não o fazendo tornar-se solidários nos direitos e obrigações do contrato objeto da cessão. Será sempre devida pelo **COMPRADOR** aos **VENDEDORES** a taxa de transferência de 1% (um por cento) sobre o valor total desse contrato no caso de cessão ou promessa de cessão a terceiros dos seus direitos sobre o lote objeto deste instrumento.

11. DA CLÁUSULA “AD CORPUS”

11.1. O **COMPRADOR** assume neste ato ter ciência plena das condições *in loco* do lote objeto do presente contrato, confirmando ter conhecimento pleno do imóvel que ora lhe é negociado, sendo-lhe vedado quaisquer alegações de desconhecimento quanto ao local, posição, situação topográfica ou qualquer outra alegação, seja qual for a natureza, sobre o referido imóvel.

12. DA ESCRITURA DEFINITIVA

12.1. Uma vez liquidado por inteiro o saldo do preço estipulado neste contrato, cumpridas e observadas pelo **COMPRADOR** todas as demais obrigações que lhe cabe por força deste contrato, pecuniárias ou não, o **COMPRADOR** se obriga a comparecer no lugar, dia e hora previamente determinados pelos **VENDEDORES**, para assinatura da competente escritura pública de venda e compra que lhe será outorgada pelos **VENDEDORES**, devendo o **COMPRADOR** apresentar as certidões negativas atualizadas relativamente aos impostos e taxas que gravem tal imóvel. Na falta de comparecimento do **COMPRADOR**, ou da pessoa indicada para receber a escritura do imóvel, será depositado em juízo, por conta e risco do **COMPRADOR**, que pagará as despesas com medidas judiciais e custas de depósito. Correrá por conta exclusiva do **COMPRADOR** todas as despesas decorrentes da referida escritura, tais como: tabelião, itbi, registro e quaisquer outras taxas que por ventura venham a ser criadas ou exigidas. A escritura incorporará todas as obrigações que o **COMPRADOR** ora assume.

13. DA SOLIDARIEDADE

13.1. Na hipótese de serem dois ou mais compradores estes serão responsáveis solidariamente por todas as obrigações que assumirem em razão deste contrato.

13.1.1. Fica desde já ciente o **COMPRADOR** que no que tange Unificação e Desmembramento de lote, esta matéria reger-se-á em consonância com todo o disposto na Legislação Municipal vigente, não cabendo aos **VENDEDORES** qualquer responsabilidade em assumir a possibilidade de fazê-lo.

14. DAS DESPESAS

14.1. A posse dos lotes ora compromissado é transmitida nesta data para o **COMPRADOR**, porém a título precário, para ser exercida em nome dos **VENDEDORES**, sujeita ao bom e fiel cumprimento das cláusulas aqui pactuadas.

14.2. Todos os impostos e taxas que a partir desta venham a recair sobre o lote ora compromissado, correrão por conta do **COMPRADOR**, mesmo que lançados ou cobrados em nome dos **VENDEDORES**. Entretanto, pelos débitos fiscais anteriores, ainda que de futuro apurados ou lançados, os **VENDEDORES** serão únicos responsáveis.

14.3. Uma vez pago o preço avençado neste presente contrato, os **VENDEDORES** outorgarão ao **COMPRADOR** ou a quem estes indicarem, a competente escritura definitiva de venda e compra.

14.4. Correrá por conta do **COMPRADOR** todas as despesas decorrentes de tal ato, tais como: emolumentos de tabelião, registro, impostos, taxas, etc.

15. DA CLÁUSULA DE IRREVOGABILIDADE

15.1. O presente contrato é irrevogável e irretroatável, vedado o direito de arrependimento e obriga, não só as partes contratantes subscritas, como seus herdeiros e/ou sucessores.

15.2. Em caso de óbito do **COMPRADOR**, seu cônjuge, herdeiro necessário ou quem de direito, assumirá os direitos e obrigações oriundos do presente contrato, inclusive as responsabilidades decorrentes de sua execução em nome do falecido.

16. DA PROCURAÇÃO

- 16.1. Para todos os efeitos de direito e mais os atos de providencias a serem praticados, o **COMPRADOR** nomeia e constitui os **VENDEDORES**, seus bastantes procuradores e legítimos representantes, para os atos derivados deste contrato, à qual confere amplos e gerais poderes para o fim especial de, se e quando necessário, representá-lo perante quaisquer repartições públicas municipais, estaduais e federais, autarquias e sociedades de economia mista ou paraestatais e, enfim, perante todos os órgãos pertinentes, para tratar de assuntos relacionados ao Loteamento Residencial Arvoredo, podendo para tal fim, assinar quaisquer requerimentos, documentos e tudo o mais que faça necessário, inclusive requerendo, perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, o registro de eventuais alterações ao memorial do loteamento.
- 16.2. Tendo em vista o caráter meramente transitório, como elo de aproximação entre as partes contratantes da proposta, ficam os mesmos, desta data em diante, destituídos de qualquer força probante ou efeitos jurídicos, não podendo ser invocados para eventual alteração das avenças ora pactuadas.

17. DA DECLARAÇÃO

- 17.1. O **COMPRADOR** declara expressamente que:
- 17.1.1. Os dados pessoais constantes deste contrato foram fornecidos por ele e estão exatos;
- 17.1.2. O presente contrato foi por ele lido, estudado e verificado antes de nele apor sua assinatura;
- 17.1.3. Tem conhecimento que todo e qualquer material publicitário empregado na campanha promocional é meramente ilustrativos, não podendo ser utilizado para alegação de qualquer divergência na interpretação das cláusulas do presente contrato;
- 17.1.4. Concorde que os **VENDEDORES** mantenham no loteamento, até a venda total das unidades, corretores de plantão, faixas e placas de promoção e recebam no local visitas e interessados.

18. DO FORO E REGISTRO.

- 18.1. Elegem as partes a o foro da Comarca de Serra Negra/SP, com expressa renúncia de quaisquer outro, por mais privilegiado que seja, para nele serem dirimidas quaisquer questões oriundas no presente contrato;

18.2. Ficam autorizados pelas partes todos os registros, averbações e cancelamentos que em virtude deste contrato de venda e compra se tornem necessários;

18.3. Fica facultado às partes o direito de promover o registro do presente contrato no cartório competente no resguardo de direito oponível a terceiros.

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

Serra Negra / SP, em 25 de julho de 2022

Antonio Jose Alves

Neide Bernadette Marchi Alves

VENDEDORES

COMPRADOR

TESTEMUNHAS:
