

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

Pelo presente instrumento particular de compromisso de compra e venda, as partes nomeadas e qualificadas no item 1 do Quadro Resumo, têm entre si, justo e contratado as seguintes condições deste Instrumento de Compra e Venda do lote de terreno urbano e outras avenças do Loteamento denominado Residencial Bela Vista, caracterizado nos itens 2 e 3 do Quadro Resumo, situado no município de Serra Negra estado de São Paulo.

I - QUADRO-RESUMO (art. 26-A da Lei 6.766/79)																																																	
1. Nome, registro civil, cadastro fiscal no Ministério da fazenda, nacionalidade, estado civil e residência dos confrontantes (art. 26, I, da Lei 6.766/79).																																																	
<table border="1"><thead><tr><th colspan="2">1.1 Promitente Vendedora - Pessoa Jurídica:</th><th colspan="2">1.2 Promitente(s) Adquirente(s) - Pessoa Jurídica:</th></tr></thead><tbody><tr><td>Nome da Pessoa Jurídica:</td><td>L.M. Ferraresso Empreendimentos imobiliários EIRELI</td><td>Nome da Pessoa Jurídica:</td><td></td></tr><tr><td>CNPJ:</td><td>15.373.107/0001-52</td><td>CNPJ:</td><td></td></tr><tr><td>Sede:</td><td>Avenida Juca Preto nº 39 - Vila Dirce - Serra Negra - SP - CEP 13930-000</td><td>Sede:</td><td></td></tr><tr><td>Email:</td><td>baldincontabil@uol.com.br</td><td>Email:</td><td></td></tr><tr><td>Sócio Representante:</td><td>Luigi Menegatti Ferraresso</td><td>Sócio Representante:</td><td></td></tr><tr><td>CPF:</td><td>327.861.258-20</td><td>CPF:</td><td></td></tr><tr><td>RG:</td><td>41.294.231 - SSP-SP</td><td>RG:</td><td></td></tr><tr><td>Nacionalidade:</td><td>Brasileira</td><td>Nacionalidade:</td><td></td></tr><tr><td>Profissão:</td><td>Empresário</td><td>Profissão:</td><td></td></tr><tr><td>Data de Nascimento:</td><td>14 de novembro de 1993</td><td>Data de Nascimento:</td><td></td></tr><tr><td>Endereço</td><td>Rua Francisco Coviello, 31- Serra Negra - SP - CEP 13930-000</td><td>Endereço</td><td></td></tr></tbody></table>		1.1 Promitente Vendedora - Pessoa Jurídica:		1.2 Promitente(s) Adquirente(s) - Pessoa Jurídica:		Nome da Pessoa Jurídica:	L.M. Ferraresso Empreendimentos imobiliários EIRELI	Nome da Pessoa Jurídica:		CNPJ:	15.373.107/0001-52	CNPJ:		Sede:	Avenida Juca Preto nº 39 - Vila Dirce - Serra Negra - SP - CEP 13930-000	Sede:		Email:	baldincontabil@uol.com.br	Email:		Sócio Representante:	Luigi Menegatti Ferraresso	Sócio Representante:		CPF:	327.861.258-20	CPF:		RG:	41.294.231 - SSP-SP	RG:		Nacionalidade:	Brasileira	Nacionalidade:		Profissão:	Empresário	Profissão:		Data de Nascimento:	14 de novembro de 1993	Data de Nascimento:		Endereço	Rua Francisco Coviello, 31- Serra Negra - SP - CEP 13930-000	Endereço	
1.1 Promitente Vendedora - Pessoa Jurídica:		1.2 Promitente(s) Adquirente(s) - Pessoa Jurídica:																																															
Nome da Pessoa Jurídica:	L.M. Ferraresso Empreendimentos imobiliários EIRELI	Nome da Pessoa Jurídica:																																															
CNPJ:	15.373.107/0001-52	CNPJ:																																															
Sede:	Avenida Juca Preto nº 39 - Vila Dirce - Serra Negra - SP - CEP 13930-000	Sede:																																															
Email:	baldincontabil@uol.com.br	Email:																																															
Sócio Representante:	Luigi Menegatti Ferraresso	Sócio Representante:																																															
CPF:	327.861.258-20	CPF:																																															
RG:	41.294.231 - SSP-SP	RG:																																															
Nacionalidade:	Brasileira	Nacionalidade:																																															
Profissão:	Empresário	Profissão:																																															
Data de Nascimento:	14 de novembro de 1993	Data de Nascimento:																																															
Endereço	Rua Francisco Coviello, 31- Serra Negra - SP - CEP 13930-000	Endereço																																															
<table border="1"><thead><tr><th colspan="2">1.2.1 Promitente(s) Adquirente(s) - Pessoa Física:</th></tr></thead><tbody><tr><td>Nome completo:</td><td></td></tr><tr><td>CPF:</td><td></td></tr><tr><td>Documento de identidade (com Órgão Emissor)</td><td></td></tr><tr><td>Nacionalidade:</td><td></td></tr><tr><td>Profissão:</td><td></td></tr><tr><td>Data de Nascimento:</td><td></td></tr><tr><td>Estado Civil: (se for casado indicar o regime de bens, a data do casamento, informar também o número do registro do pacto antenupcial; se for solteiro, separado, divorciado ou viúvo, declarar endereço completo: (rua, número, bairro, complemento, cidade, estado)</td><td></td></tr><tr><td>E-mail:</td><td></td></tr></tbody></table>		1.2.1 Promitente(s) Adquirente(s) - Pessoa Física:		Nome completo:		CPF:		Documento de identidade (com Órgão Emissor)		Nacionalidade:		Profissão:		Data de Nascimento:		Estado Civil: (se for casado indicar o regime de bens, a data do casamento, informar também o número do registro do pacto antenupcial; se for solteiro, separado, divorciado ou viúvo, declarar endereço completo: (rua, número, bairro, complemento, cidade, estado)		E-mail:																															
1.2.1 Promitente(s) Adquirente(s) - Pessoa Física:																																																	
Nome completo:																																																	
CPF:																																																	
Documento de identidade (com Órgão Emissor)																																																	
Nacionalidade:																																																	
Profissão:																																																	
Data de Nascimento:																																																	
Estado Civil: (se for casado indicar o regime de bens, a data do casamento, informar também o número do registro do pacto antenupcial; se for solteiro, separado, divorciado ou viúvo, declarar endereço completo: (rua, número, bairro, complemento, cidade, estado)																																																	
E-mail:																																																	
2. Denominação e localização do loteamento, número do registro do loteamento, matrícula do imóvel e identificação de registro de imóveis competente (art. 26, II e 26-A, X, da Lei 6.766/79).																																																	
Nome do Loteamento:	Residencial Bela Vista																																																
Localização:	Entre as Ruas Vereador Dirceu Tomazeli Guidette e Professora Amélia Massaro, Bairro das Palmeiras neste município.																																																
Data Registro:	/...../.....																																																
Número Registro do loteamento:	R..... da Matrícula nº....., do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Serra Negra - SP																																																
3. Descrição do lote ou dos lotes que foram objeto de compromissos, confrontações, área e outras características (art. 26, III, da Lei 6.766/79 c/c arts. 176, § 1º, II, 2, 3, "b", e 225, § 1º, ambos da Lei 6.015/73).																																																	
Lote nº..... da Quadra....., do Loteamento Residencial Bela Vista, com área de.....m² (.....) situado com frente para a Rua A, nº....., no bairro das Palmeiras Serra Negra - SP, com as seguintes medidas e confrontações: Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal da Estância de Serra Negra - SP sob nº.....																																																	

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

4. Preço total a ser pago pelo imóvel, prazo, forma e local de pagamento bem como a importância de sinal (arts. 26, I e 26-A, I da Lei 6.766/79).	
Valor do Negócio: R\$..... ☐ Opção 1: Pagamento à vista R\$..... ☐ Opção 2 : Pagamento parcelado Valor da entrada (sinal), se houver: R\$..... Quantidade de parcelas: Periodicidade: (mensal ou anual ou ambas, especificando)..... Valor das parcelas: R\$..... Vencimento de cada parcela:/...../..... Vencimento final:/...../..... Local de pagamento será da sede da Empresa vendedora, acima qualificada.	
4.1. Dados para depósito de valores:	
Banco: Ttular:..... CNPJ/CPF:.....; Agencia Conta; Operação.....	
5. Índices de correção monetária aplicáveis ao contrato e, quando houver pluralidade de índices, o período de aplicação de cada um (art. 26-A, IV, da lei 6.766/79).	
Índice aplicável: (informar qual(is) será(ão) o(s) índice(s) de correção monetária aplicável(is).	Ex.: As prestações e o saldo remanescente da dívida serão reajustados, dentro do período mínimo permitido por lei, através da variação do índice..... Em caso de extinção do índice adotado, adotar-se-á como substitutivo o índice..... **Se houver mais de um índice, informar o período de aplicação de cada um.
6. Valor referente à corretagem, suas condições de pagamento e a identificação precisa de seu beneficiário (art. 26-A, II, da lei 6.766/79).	
Valor: R\$, correspondente ao percentual de 5 % sobre o valor do negócio.	
Condições de pagamento: À vista	(informar as condições relativas ao pagamento do valor, ou seja, se deverá pagar à vista ou parcelado, e, se sendo parcelado, de que forma é feito o parcelamento, bem como se integrará o preço da compra e venda).
Beneficiário: (nome e qualificação completa do corretor/beneficiário (CPF, RG, data de nascimento, profissão, estado civil e endereço).	
7. Indicação sobre a quem incumbe o pagamento dos impostos e taxas incidentes sobre o lote compromissado (ART. 26-a, vi, DA Lei 6.766/79).	
Os impostos, tributos e taxas que venham ou sejam lançados sobre o imóvel compromissado, a partir desta data, serão pagos exclusivamente pelo(s) comprador(es) dentro dos respectivos vencimentos, ainda que sejam lançados em nome da promitente vendedora ou de terceiros.	Ex.: Os impostos, tributos e taxas que venham ou sejam lançados sobre o imóvel compromissado, a partir desta data, serão pagos exclusivamente pelo(s) comprador(es) dentro dos respectivos vencimentos, ainda que sejam lançados em nome da promitente vendedora ou de terceiros.
8. Informar as consequências do desfazimento do contrato, seja mediante distrato, seja por meio de resolução contratual motivada por inadimplemento de obrigação do adquirente ou do loteador, com destaque negrito para as penalidades aplicáveis e para os prazos para devolução de valores (art. 26-A, V da lei 6.766/79).	
As consequências do desfazimento de contrato, sejam mediante distrato, seja por meio de resolução contratual motivada por inadimplemento de obrigação do(s) promitente(s) adquirente(s) ou promitente vendedor(a), estão dispostas na cláusula 7 deste contato.	Ex.: As consequências do desfazimento de contrato, sejam mediante distrato, seja por meio de resolução contratual motivada por inadimplemento de obrigação do(s) promitente(s) adquirente(s) ou promitente vendedor(a), estão dispostas na cláusula 7 deste contato.
9. Taxas de juros eventualmente aplicadas, se mensais ou anuais, se nominais ou efetivas, o seu período de incidência e o sistema de amortização; bem como a cláusula penal, nunca excedente a 10% (dez por cento) do débito e só exigível nos casos de intervenção judicial ou de mora superior a 3 (três) meses (art. 26, V da Lei 6.766/79), observando-se que o Código de Defesa do Consumidor limita a cláusula penal ao percentual de 2%, de acordo com o art. 52, § 1º do CDC (art. 26, V e 26-A, VI da Lei 6766/79).	
Sistema de amortização: Mensal Juros de amortização: 1% Períodos de incidência: 3 meses Juros de Inadimplemento: 2%	
Cláusula Penal: Ocorrendo a mora por mais de 3 meses, fica(m) sujeito(s) o(s) promitente(s) comprador(es) à multa de 10% (dez por cento), calculados sobre o valor das prestações em aberto, e só será exigível nos casos de intervenção judicial ou de mora superior a 3 (três) meses (art. 26, V da lei 6.766/79 c/cart. 52, § 1º do CDC)	

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

10. Constar no contrato as informações acerca da possibilidade do exercício, por parte do adquirente do imóvel, do direito de arrependimento previsto no art. 49 da Lei nº 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor), em todos os contratos firmados em estandes de vendas e fora da sede do loteador ou do estabelecimento comercial (art. 26-A, VII da Lei 6.766/79)	
<u>Art. 49 da Lei 8.078/90:</u> "O consumidor pode desistir do contrato, no prazo de 7 dias a contar de sua assinatura ou do ato do recebimento do produto ou serviço, sempre que a contratação de fornecimento de produtos e serviços ocorrer fora do estabelecimento comercial, especialmente por telefone ou a domicílio.	
Parágrafo único. Se o consumidor exercitar o direito de arrependimento previsto neste artigo, os valores eventualmente pagos, a qualquer título, durante o prazo de reflexão, serão devolvidos, de imediato, monetariamente atualizado."	
11. Prazo para quitação das obrigações pelo adquirente após a obtenção do termo de vistoria e obras (art. 26-A, VIII, da Lei 6.766/79).	
Após a obtenção do termo de vistoria de obras, o adquirente possui 6 meses, para a quitação de todas as obrigações contratuais, exceto em relação ao parcelamento do preço (item 4 deste Quadro-resumo).	Ex.: Após a obtenção do termo de vistoria de obras, o adquirente possui xx meses (ou dias) para a quitação de todas as obrigações contratuais, exceto em relação ao parcelamento do preço (item 4 deste Quadro-resumo).
12. Informações acerca dos ônus que recaiam sobre o imóvel (art. 26-A, IX da Lei 6.766/79).	
Não existem ônus incidentes sobre o imóvel, conforme comprova a certidão negativa de ônus anexa ao presente contrato.	Ex: R. (matrícula): Hipoteca em favor de ; ou Não existem ônus incidentes sobre o imóvel, conforme comprova a certidão negativa de ônus anexa ao presente contrato.
13. Termo final para a execução do projeto referido no § 1º do art. 12 desta Lei e a data do protocolo do pedido de emissão do termo de vistoria de obras (art. 26-A, XI da Lei 6.766/79).	
O prazo final para execução das obras, de galerias de águas pluviais conforme termo de compromisso firmado em 25/06/2014, entre o loteador e o Município de Serra Negra, é de 2 meses.	Ex.: O prazo final para execução das obras, conforme termo de compromisso firmado em 25/06/2014, entre o loteador e o Município de Serra Negra, é de xx meses, podendo ser prorrogado por xx meses, a critério do Município.
Data do protocolo do pedido de emissão do termo de vistoria de obras...../...../.....	

II – DISPOSIÇÕES GERAIS

1- Preâmbulo

As partes contratantes após terem conhecimento prévio do texto deste instrumento, têm justo e acertado o **COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA**, do lote de terreno caracterizado no item III do quadro-resumo, ficando estabelecido que o presente negócio jurídico regular-se-á pelas normas aqui firmadas, obedecidos os requisitos legais constantes na Lei 6.766/79.

2- Do título e registro de empreendimento

A promitente vendedora, a justo título e inteiramente livre e desembaraçado de quaisquer ônus, dúvidas, litígios, impostos e taxas de qualquer natureza, exceto aqueles constantes no item 12 do quadro-resumo, é proprietária e legítima possuidora do imóvel objeto da matrícula nº 33.077, do Ofício de Registro de Imóveis de Serra Negra - SP, com a área de 133.535,10 m², situada entre as Ruas Professora Amélia Massaro e Rua Vereador Dirceu Tomazeli Guidetti, bairro das Palmeiras, nesta cidade.

Esta área foi parcelada, para fins Uso Misto, 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 7066/2017, em 19 de dezembro de 2017,

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

devidamente registrado em __/__/__, sob o R-____, da Matrícula nº 33.077, do Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Serra Negra – SP, tudo em conformidade como disposto na Lei Federal nº 6.766/79.

3- Do objeto deste Instrumento

A promitente vendedora promete vender ao(s) promitente(s) comprador(es), e este(s) se compromete(m) a comprar, de forma irretratável e irrevogável, o lote nºda quadra, do loteamento “Residencial Bela Vista”, registrado na matrícula nº, situado na Rua A, na Cidade de Serra Negra - SP, com a descrição constante no item 3 do quadro-resumo.

4 – Do Preço e Forma de Pagamento

- a) O preço certo e ajustado da unidade de lote de terreno objeto da presente promessa será pago na forma indicada no item 4 do quadro-resumo.
- b) Na composição do valor da alienação da unidade de lote de terreno objeto desta promessa, está expressamente incluído o preço de venda do lote, neste compreendidos também os custos de execução das obras de infraestrutura obrigatórias constantes do decreto de aprovação do loteamento, sem custo adicional para o(s) promitente(s) comprador(es).
- c) O(s) promitente(s) comprador(es) declaram-se cientes dos dias de vencimento do pagamento das prestações, obrigando-se a pagá-las na data combinada, mesmo que não receba os avisos de pagamento/cobrança, sendo que a falta de recebimento de algum aviso de pagamento/cobrança não dá o direito ao(s) promitente(s) comprador(es) de não pagar a respectiva prestação, nem poderá servir de justificativa para o pagamento após a data do vencimento.
- d) Se o(s) promitente(s) comprador(es) não receberem o aviso de pagamento/cobrança antes da data do vencimento de alguma prestação, deverá(ão) ele(s) entrar(em) em contato com a promitente vendedora para se informar do valor dessa prestação e obter informações sobre como proceder para fazer depósito bancário de forma identificada em conta dela promitente vendedora.
- e) Quando o pagamento for feito por depósito em conta da promitente vendedora, o(s) promitente(s) comprador(es) deve(rão) enviar cópia do comprovante de depósito, em até 5 (cinco) dias úteis após o pagamento, por e-mail ou pelos Correios, cujos dados estão disponíveis no item 4.1 quadro-resumo. O original do comprovante de depósito deverá ficar em poder do(s) promitente(s) comprador(es), pois este comprovante valerá como recibo.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

5- Reajuste das Parcelas e Índice de Correção Monetária Aplicável

- a) A fim de preservar o necessário equilíbrio econômico financeiro da avença, as partes convencionam, como condição essencial do presente negócio, que o valor de cada uma das prestações em que se subdivide o pagamento do preço ajustado da alienação, será atualizado, mensal e monetariamente, de acordo com a variação percentual acumulada no índice, calculado e divulgado pela SELIC, utilizando-se como índice base o constante no item 4, opção 2, do quadro-resumo deste instrumento e como índice reajuste o do mês anterior ao do vencimento de cada parcela.
- b) Em caso de extinção do índice adotado, aplicar-se-á como substitutivo qualquer outro índice oficial, caso em que a promitente vendedora informará ao(s) promitente(s) comprador(es) a substituição do índice de correção monetária, por meio de aviso que será encaminhado ao endereço deste indicado no quadro-resumo, item 1.2, dispensando-se a entrega pessoal sob protocolo.
- c) Para todos os efeitos legais, a atualização monetária estipulada na presente avença implicará automaticamente no reajustamento do valor sobre o qual incidir e no saldo devedor em aberto, atingindo não só as prestações vincendas, assim como aquelas que, vencidas, ainda não tenham sido solvidas.
- d) Os valores das prestações indicados no item 4 do quadro-resumo foram calculadas com juros de 2% ao mês, sem capitalização.

6- Do Local de Pagamento

Todos os pagamentos referidos neste contrato deverão ser efetuados a promitente vendedora em seu endereço já indicado no item 1.1 do quadro-resumo, sendo lícito indicar outro local para os pagamentos ou fazer cobranças através de procurador especial ou estabelecimento de crédito de sua livre escolha, inclusive por meio de cobrança escritural.

7- Do Inadimplemento e da Mora

- a) A promitente vendedora fica com o direito de rescindir este instrumento, apesar do caráter de irrevogabilidade e irretratabilidade deste:
- a.1) Se o(s) promitente(s) comprador(es) não cumprirem o pagamento de quaisquer prestações ou outros encargos assumidos e compromissados neste Instrumento, em até 30 (trinta) dias depois de constituído em mora, na forma da lei;
 - a.2) Se o(s) promitente(s) comprador(es) não cumprirem as outras determinações aqui acertadas e que lhe competem.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

b) A mora do(s) promitente(s) comprador(es) será ratificada, mediante notificação, procedida na forma do art. 32 da Lei no 6.766/79, com prazo de 30 (trinta) dias para sua purgação.

c) As partes contratantes estipulam os juros de 2% (dois por cento) ao mês sobre o débito em aberto e sobre as prestações vencidas e não pagas pelo(s) promitente(s) comprador(es). A dispensa do pagamento de juros em alguma das prestações não implica em renúncia ao direito de cobrar em prestações posteriores.

d) Se for constatado pela promitente vendedora a existência de quaisquer prestações ou outros encargos ou contribuições não pagos pelo(s) promitentes comprador(es) e já caracterizados como dívida ativa junto à Prefeitura Municipal ou Órgão Público competente, poderá a promitente vendedora efetuar o pagamento dos mencionados tributos ou contribuições, bem como cobrar do(s) promitentes comprador(es), de imediato ou juntamente com a primeira prestação mensal que se vencer do lote, o montante total dessa dívida, que será líquida e certa, corrigido este montante de acordo com o mesmo índice de correção previsto para o saldo do preço de aquisição, ora compromissado.

e) A mora do(s) promitente(s) comprador(es) no cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas neste Instrumento acarretar-lhe-á a responsabilidade pelo pagamento das seguintes penalidades:

e.1) Atualização monetária, de acordo com os critérios previstos neste instrumento e calculada "pro rata die", observado o procedimento a seguir:

e.1.1) Quando o pagamento ocorrer além da data do vencimento da prestação, mas dentro do mês de seu vencimento, o valor da prestação, calculado na forma deste instrumento, será atualizado monetariamente desde o dia de seu vencimento, até o dia de seu efetivo pagamento, mediante a incidência diária de 1/30 da variação percentual, entre os valores dos índices eleitos nesse instrumento;

e.1.2) Quando o pagamento ocorrer em mês posterior ao do vencimento da prestação, o valor desta será atualizado monetariamente até o mês em que se der o pagamento, usando-se o modo de atualização monetária aqui previsto. A partir daí, e até o dia em que, nesse mês, for efetuado o pagamento, seus valores serão atualizados monetariamente da mesma forma prevista no item imediatamente anterior;

e.1.3) Juros de mora de 2% (dois por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia, que incidirão sobre o valor do principal, atualizado monetariamente, sem prejuízo da incidência dos juros compensatórios, incluídos no valor de cada prestação;

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

e.1.4) ocorrendo a mora por mais de 3 meses, ficam sujeitos os promitentes compradores à multa de 10% (dez por cento), calculados sobre o valor das prestações em aberto, e só será exigível nos casos de intervenção judicial ou de mora superior a 3 (três) meses;

e.1.5) Purgada a mora no prazo legal, convalescerá o contrato.

f) Na hipótese de inadimplemento do(s) promitentes comprador(es), sem prejuízo das partes promoverem o distrato da presente avença, ajustando as condições que melhor lhes aprouverem, a promitente vendedora, após cumpridos os requisitos do art. 32 da Lei 6.766/79, poderá optar, a seu único e exclusivo critério, por:

f.1) considerar vencida por antecipação a totalidade do preço da aquisição do lote, hipótese em que o(s) promitentes comprador(es) lhe pagarão, além do principal, reajustável monetariamente, os juros de mora e a multa acima convencionados, tudo cobrável através de ação competente, respondendo, ainda o(s) promitentes comprador(es), pelas custas processuais e honorários advocatícios;

f.2) considerar rescindido este instrumento.

g) Se a promitente vendedora pleitear a resolução do instrumento e a retomada do imóvel alienado, em razão do inadimplemento do(s) promitentes comprador(es) quanto ao pagamento do preço de aquisição do lote, ser-lhe-á restituído o valor até então efetivamente pago, atualizado com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, descontados dos valores pagos os seguintes itens:

g.1) os valores correspondentes à eventual fruição do imóvel, até o equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, cujo prazo será contado a partir da data da transmissão da posse do imóvel ao(s) promitente(s) comprador(es) até sua restituição pela promitente vendedora;

g.2) o montante devido por cláusula penal e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal, limitado a um desconto de 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato;

g.3) os encargos moratórios relativos às prestações pagas em atraso pelo adquirente;

g.4) os débitos de impostos sobre a propriedade predial e territorial urbana, contribuições condominiais, associativas ou outras de igual natureza que sejam a estas equiparadas e tarifas vinculadas ao lote, bem como tributos, custas e emolumentos incidentes sobre a restituição e/ou rescisão;

g.5) a comissão de corretagem, desde que integrada ao preço do lote.

h) O(s) promitente(s) comprador(es) receberão a referida devolução, se couber, desde que o imóvel tenha sido restituído à promitente vendedora, livre e desocupado de pessoas e coisas, iniciando-se os pagamentos da devolução da seguinte forma:

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

h.1) O pagamento da restituição ocorrerá em até 12 (doze) parcelas mensais, com início após o seguinte prazo de carência:

h.1.1) em loteamentos com obras em andamento: no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias após o prazo previsto em contrato para conclusão das obras;

h.1.2) em loteamentos com obras concluídas: no prazo máximo de 12 (doze) meses após a formalização da rescisão contratual.

i) Nos casos de rescisão deste instrumento por inadimplemento do(s) promitente(s) comprador(es) que tenham pago mais de 1/3 (um terço) do preço de aquisição do lote, a restituição do valor pago obedecerá ao procedimento estabelecido no art. 35 da Lei nº 6.766/79.

j) Por força do estabelecido no art. 34 da Lei nº 6.766/79, somente serão indenizadas as benfeitorias necessárias e úteis, que tiverem, ainda, sido levadas a efeito no lote com prévia e expressa autorização dos poderes públicos competentes e em conformidade com as disposições contratuais e legais.

k) O(s) promitente(s) comprador(es) não terão direito a qualquer indenização ou retenção por benfeitorias voluptuárias realizadas no imóvel objeto deste instrumento, bem como por benfeitorias feitas em desconformidade com este instrumento ou com as exigências e restrições urbanísticas impostas pelo poder público.

l) Toda e qualquer quitação conferida pela promitente vendedora acha-se condicionada à apuração posterior de eventual saldo devedor do(s) promitente(s) comprador(es), ainda que tal ressalva não conste expressamente do respectivo aviso de pagamento/cobrança.

8 - Pagamento Antecipado do Débito

a) O(s) promitente(s) comprador(es) poderão liquidar antecipadamente o débito, total ou parcialmente, sendo necessário que:

a.1) Avisem a promitente vendedora, por escrito, com pelo menos 5 (cinco) dias antecedência;

a.2) O saldo devedor a ser antecipado seja reajustado para a data da antecipação, pelo critério de reajuste combinado neste instrumento, observando todas as disposições legais a esse respeito;

a.3) O reajustamento das prestações seja calculado "pro-rata" até o dia do efetivo pagamento, aplicando-se o combinado neste Instrumento.

9- Da Corretagem

a) O presente negócio foi intermediado pelo corretor de imóveis Sr..... (Qualificação completa), que apresentou, ao

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

oferecer o imóvel, dados rigorosamente certos, não omitiu detalhes que o depreciem, e informou às partes os riscos e demais circunstâncias que pudessem influenciar o negócio.

b) As partes declaram que previamente examinaram e verificaram os documentos apresentados e as certidões registrais do imóvel objeto do presente contrato e isentam o corretor de imóveis acerca da veracidade desses documentos.

c) Pelos serviços da intermediação, a promitente vendedora pagará ao corretor de imóveis a importância de 5% (cinco por cento) do valor do negócio, no ato da assinatura do presente contrato.

d) A rescisão contratual motivada por qualquer parte envolvida não implica na devolução dos honorários profissionais;

e) A responsabilidade do corretor de imóveis limita-se à intermediação da presente transação, excluindo de si todas e quaisquer obrigações assumidas pelas partes.

10- Da Mudança de Endereço

a) O(s) promitente(s) comprador(es) obrigam-se a comunicar, por escrito, à promitente vendedora a sua mudança de domicílio, no prazo de trinta (30) dias, através de carta protocolada, ou carta enviada com aviso de recebimento para o endereço da promitente vendedora que consta do item 1.1 do quadro-resumo.

b) O(s) promitente(s) comprador(es) tem igual obrigação no caso de alteração do endereço para envio de correspondências e avisos de pagamento/cobrança, sob pena de aquelas encaminhadas ao local indicado neste instrumento serem consideradas válidas e eficazes.

c) Se o(s) promitente(s) comprador(es) não comunicarem à promitente vendedora a sua mudança de endereço, ele(s) passa(m) a ser considerado(s) como estando em local incerto e não sabido, sofrendo as consequências judiciais de tal caracterização.

11- Encargos do(s) promitente(s) comprador(es)

Os Promitente(s) Comprador(es) se obrigam a pagar todos os impostos e taxas a partir da assinatura deste contrato, ainda que tais encargos sejam lançados em nome do(a) promitente vendedor(a). Caso deixem de pagá-los em seus vencimentos a promitente vendedora poderá fazê-lo(s) em seu lugar, cobrando-lhe, em seguida, os valores desembolsados, atualizados monetariamente, na forma disposta na cláusula 7, alínea "d".

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

12- Da Quitação do Preço

- a) Uma vez quitado o preço estabelecido neste contrato e cumpridas as demais obrigações do(s) promitente(s) comprador(es), A promitente vendedora outorgará a escritura definitiva do imóvel, no prazo de 30 (trinta) dias a ele, ao cessionário, ou a quem estes indicarem, ficando os interessados obrigados a apresentar todos os documentos exigíveis pela legislação para a lavratura da escritura.
- b) Caso o(s) promitente(s) comprador(es) optem pelo registro do presente instrumento diretamente no Registro de Imóveis competente, conforme dispõe o art. 26, § 6º, da Lei 6.766/79, a promitente vendedora se obriga a fornecer a prova de quitação do preço no mesmo prazo estipulado na cláusula "a", sem prejuízo dos demais documentos exigíveis pela legislação para o registro do instrumento no Registro de Imóveis competente.
- c) Decorrido o prazo previsto nas alíneas "a" e "b", e, havendo mora de qualquer uma das partes em relação as obrigações ora pactuadas, a parte faltosa incorrerá em favor da outra em multa equivalente ao valor da última prestação contratual atualizada monetariamente por mês de atraso.

14- Da Cessão e Transferência

- a) O(s) promitente(s) comprador(es) poderá(ão) ceder ou prometer ceder os direitos relativos ao presente contrato, por simples trespasse, lançado no verso das vias em poder das partes, ou por instrumento em separado, no qual deverá constar, no mínimo, o número do registro do loteamento, o valor da cessão e a qualificação completa do cessionário, para o devido registro, em atenção ao art. 31 da Lei 6.766/79.
- b) A falta de anuência ou ciência, por escrito, da promitente vendedora, tem como consequência, até o registro da cessão no Registro de Imóveis competente, a solidariedade do cedente e do cessionário nos direitos e obrigações contratuais, exceto após o pagamento integral do preço e dos demais encargos contratados.
- c) O(s) promitente(s) comprador(es) se comprometem a comunicar ao(a) promitente vendedor(a), no prazo de 10 (dez) dias, a eventual cessão ou transferência prevista nesta cláusula;

15- Direito de Arrependimento (art. 49 da Lei 8.078/1990)

Em atenção ao artigo 26-A, VII, da Lei 6.766/79, declaram, o(s) promitente(s) comprador(es), ciência inequívoca da previsão contida no art. 49 da Lei 8.078/1990, qual seja:

"Art. 49. O consumidor pode desistir do contrato, no prazo de 7 dias a contar de sua assinatura ou do ato de recebimento do produto ou serviço, sempre que a contratação de

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

fornecimento de produtos e serviços ocorrer fora do estabelecimento comercial, especialmente por telefone ou a domicílio.

Parágrafo único. Se o consumidor exercitar o direito de arrependimento previsto neste artigo, os valores eventualmente pagos, a qualquer título, durante o prazo de reflexão, serão devolvidos, de imediato, monetariamente atualizados.”

16 – Das Despesas

a) Ficam sob a inteira responsabilidade do(s) promitente(s) comprador(es), todas as despesas assumidas em razão deste contrato, como a outorga da escritura definitiva ou o registro do presente instrumento, tais como averbações, emolumentos, minutas, registros, contribuições fiscais, impostos, encargos ou despesas que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel adquirido.

b) Correrão ainda, por conta do(s) promitente(s) comprador(es) todas as demais custas e honorários advocatícios que a promitente vendedora venha a ter na defesa de seus direitos e interesses, em quaisquer medidas adotadas contra o(s) promitente(s) comprador(es), que se relacionem com o imóvel objeto deste instrumento, sendo estes mesmos encargos suportados pela promitente vendedora, se vencido na demanda.

II- DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

17 – Da Irrevogabilidade Irretratabilidade

O presente compromisso de compra e venda é firmado em caráter IRREVOGAVEL e IRRETRATÁVEL, não se admitindo arrependimento entre as partes (com exceção ao direito de arrependimento previsto no art. 49 da Lei 8.078/1990), as quais renunciaram, expressamente, à faculdade conferida no artigo 420 do Código Civil Brasileiro.

18- Do Foro

Em atenção ao artigo 48 da Lei 6.766/79, o foro competente para que sejam dirimidas todas e quaisquer dúvidas oriundas do presente instrumento será o da Comarca de Serra Negra – SP

19 – Das Declarações Pertinentes

a) Declara a promitente vendedora, sob pena de responsabilidade civil e penal, a inexistência de outras ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel, e de outros ônus reais incidentes sobre ele, além daqueles constantes no item 12 do quadro-resumo;

- b) O(s) promitente(s) comprador(es) declara(m) que teve (tiveram) a oportunidade de previamente examinar este instrumento;
- c) Declaram, o(s) promitente(s) comprador(es), ciência em relação à entrega final das obras do loteamento, conforme termo de compromisso de compra e venda firmado com a Prefeitura Municipal, averbado sob nº AV..... da matrícula, cujo prazo final se encerra em/...../....., podendo ser prorrogado, no entanto, a critério do Município, por prazo não superior a meses, nos casos apontados no referido termo;
- d) Autorizamos desde já todas quaisquer averbações que se façam necessárias no Ofício de Registro de Imóveis competente.

E, por estarem, assim, justos e contratados, assinam este instrumento em
(3) três vias, de um só teor, junto com duas testemunhas.

Serra Negra, ____ de ____ de 2019



L.M. Ferrarezzo Empreendimentos Imobiliários

Compromissário Comprador

Compromissária Compradora

TESTEMUNHAS:

Nome:
RG. nº.:

Nome:
RG. nº.: