

DISPOSIÇÕES COMPLETAS DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE UNIDADE DE LOTE DE TERRENO E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente Instrumento Particular, as partes nomeadas e qualificadas abaixo, têm entre si justos e contratados as seguintes condições desse compromisso de venda e compra de lote de terreno urbano e outras avenças, do **LOTEAMENTO RESIDENCIAL ARAUCÁRIA**, situado neste município de Serra Negra, no Estado de São Paulo.

VENDEDORA: CONSTRUTORA BERNARDI LTDA, com sede na cidade de FRUTAL - MG, na Rua Itapagipe, 47, Bairro Nossa Senhora Aparecida, 1.188, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.470.254/0001-52, neste ato representada por seu sócio administrador Edgar Cardoso Bernardi, brasileiro, casado, maior e capaz, empresário, portador do RG nº 17.664.399-SSP-SP e inscrito no CPF/MF nº 087.788.658-08, residente e domiciliado na Rodovia SP 147, KM 26,5, Recanto da Cachoeira, chácara 5, Bairro dos Costas, na cidade de Lindoia, Estado de São Paulo.

COMPRADOR:

Comprador : -----
Profissão : -----
CPF/CNPJ : -----
RG : -----
Estado Civil: -----
Endereço : -----
Cidade : -----
Bairro : -----
Endereço de correspondência: -----
Telefone : (--) ----- Cel.: (--) -----
E-mail : -----

Cônjuge : -----
Profissão : -----
CPF : -----
RG : -----

I – TÍTULO DE PROPRIEDADE, LOTEAMENTO E UNIDADE DE LOTE DE TERRENO

A **VENDEDORA**, a justo título, é proprietária e legítima possuidora, livre e desembaraçada de quaisquer ônus, dívidas, litígios, hipotecas legais ou convencionais, impostos e taxas, de um loteamento, que recebeu a denominação de "RESIDENCIAL ARAUCÁRIA", localizado na Rua Manoel Saragiotto, Bairro dos Francos, município de Serra Negra, o qual foi aprovado pelo GRAPROHAB através do Certificado nº 471/2019 em 19 de dezembro de 2019 e aprovado pela Prefeitura Municipal de Serra Negra em xxxxxx e encontra-se registrado junto à matrícula mãe de número 36.749, sob nº xxxxxx no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Serra Negra, Estado de São Paulo;

1.1) O objeto de venda e compra, que as partes mútua e reciprocamente se obrigam pelo presente instrumento, constitui-se no seguinte lote de terreno, situado no referido loteamento RESIDENCIAL ARAUCÁRIA, a saber:

QUADRA: xxx, **LOTE:** xxx, medindo xxx metros de frente para a Rua xxx, xxx metros na linha de fundos, confrontando com o lote xxx, xxx metros de ambos os lados, da frente aos fundos, confrontando de um lado com o lote n° xxx, e do outro lado com o lote n° xxx, perfazendo a área superficial de xxx (xxx) metros quadrados.

1.2) Os **COMPRADORES** declaram expressamente que:

- a) Tem perfeito conhecimento do perfil topográfico do lote objeto da venda, através dos documentos e plantas de aprovação do loteamento, que lhe foram colocadas à disposição pela **VENDEDORA**, tendo percorrido pessoalmente suas divisas, achando-as conforme as especificações constantes neste instrumento, constatando também, que o lote está devidamente demarcado e com seus marcos visíveis.
- b) Se houver a necessidade de nova remarcação do lote, por solicitação dos **COMPRADORES**, a **VENDEDORA** assim o fará, porém, as despesas correrão por conta dos **COMPRADORES**. Fica entendido que dito trabalho de medição e demarcação será feito por pessoas devidamente habilitadas e da exclusiva escolha da **VENDEDORA**.

1.3) Os **COMPRADORES** autorizam expressamente a **VENDEDORA** a proceder alterações na topografia do lote aqui compromissado, que por motivo de ordem técnica, se façam necessárias, independentemente de anuência ou interveniência dos **COMPRADORES**.

1.4) Fica estipulado que eventuais diferenças que venham a ser apuradas na área física do terreno objeto do presente compromisso, que não ultrapasse 5% (cinco) das constantes do projeto aprovado, não dará aos **COMPRADORES**, nem à **VENDEDORA**, qualquer direito de ressarcimento.

1.4.1) Caso, por qualquer circunstância, se verifique que existe eventual diferença na área física do lote, superior a 5% (cinco) de sua área total constante do projeto aprovado, ela será compensada em moeda corrente, tanto por parte da **VENDEDORA**, como dos **COMPRADORES**, considerando-se como base de cálculo o valor do preço acertado neste instrumento, a ser liquidado no prazo de 30 (trinta) dias, contados da ciência de um ao outro.

1.5) Não se compreende no objeto da presente promessa, não se constituindo, pois, em obrigação da **VENDEDORA**, mas sim dos **COMPRADORES** ou de futura empresa ou associação contratada para a administração do loteamento, no que lhe competir, o fornecimento, a construção, a instalação, de tudo quanto não estiver expressamente consignado no MEMORIAL DESCRITIVO E JUSTIFICATIVO E CRONOGRAMA do loteamento **RESIDENCIAL ARAUCÁRIA**, arquivado no Serviço de Registro de Imóveis de SERRA NEGRA/SP.

II – PREÇO TOTAL DE VENDA E COMPRA DE UNIDADE DE LOTE DE TERRENO e DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA, FORMA E LOCAL DE PAGAMENTO

2.1) O preço total, certo e ajustado desta venda é de R\$ xxx(xx) do qual os **COMPRADORES** se confessam devedores e se obrigam a pagar da seguinte forma:

a) A importância de R\$ xxx (xxx) como sinal e princípio de negócio, do qual a **VENDEDORA** dará plena e irrevogável quitação em favor dos **COMPRADORES** e o saldo restante em xxx (xxx) prestações mensais e sucessivas no valor de R\$xxx(xxx) cada uma delas, vencendo-se a primeira em 30 (trinta) dias após a assinatura do contrato.

2.2) Nas parcelas e prestações ajustadas no item 2.1, será aplicada a taxa de juros nominais de 0,95% ao mês, tendo seu período de incidência igual ao número de parcelas.

2.3) Não obstante a taxa de juros prevista no item 2.2, na eventualidade de, em consequência da taxa de mercado ultrapassar o percentual de 12% ao ano, medidas legais ou judiciais, os **COMPRADORES** autorizam a modificação dos juros convencionados, mediante prévia notificação, reconhecendo se tratar de medida essencial ao equilíbrio econômico da contratação.

2.4) O valor referente a corretagem, quando intermediado por corretor, já estará embutido no valor de venda, sendo correspondente a 5% (cinco por cento) do valor do lote (calculados sobre o valor à vista), e será pago pela vendedora para o corretor de imóvel responsável pela transação.

2.5) O pagamento de qualquer prestação fica condicionada à liquidação das obrigações que já estiverem vencidas.

2.6) Os pagamentos devidos pelos **COMPRADORES**, previstos no presente contrato serão efetuados em favor da **VENDEDORA** ou a quem a mesma indicar, através de cobrança bancária ou conforme indicado no item 2.1 acima.

2.7) Fica estabelecido que a falta de recebimento do aviso de vencimento e/ou boleto bancário, não exime os **COMPRADORES** da obrigação de efetuar qualquer dos pagamentos previstos no presente contrato, nas datas de seus respectivos vencimentos, nem constitui justificativa para atraso em sua liquidação.

2.8) Na composição do valor da unidade de lote de terreno objeto desta promessa, está expressamente incluído os custos de execução das obras de infraestrutura obrigatórias, constantes dos projetos de aprovação do loteamento, sem custo adicional para os **COMPRADORES**.

2.9) O pagamento de qualquer parcela de maneira diversa da estabelecida neste contrato, inclusive perante terceiros autorizados a recebe-las, não implicará na quitação do respectivo débito. Qualquer diferença verificada entre os pagamentos efetuados pelos **COMPRADORES** e a sistemática de cálculos dos valores estabelecidos neste instrumento, deverá ser imediatamente paga pelos **COMPRADORES** no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas, contadas do aviso que a **VENDEDORA** lhe dirigir neste sentido.

2.10) Os **COMPRADORES** se comprometem a efetivar o pagamento das prestações através de boletos bancários, ou forma de pagamento diversa, previamente e expressamente convencionada entre as partes, a favor da **VENDEDORA**, servindo sua compensação como comprovante de pagamento.

2.11) Em face do avençado, toda e qualquer quitação conferida pela **VENDEDORA** acha-se condicionada à apuração posterior de eventual saldo devedor do **COMPRADOR**, ainda que tal ressalva não conste expressamente do respectivo recibo.

III – DO PAGAMENTO A PRAZO DO PREÇO DO LOTE

3.1) A tolerância da **VENDEDORA** ou de seus prepostos e procurador, no recebimento de qualquer prestação ou encargo, de maneira diversa da estabelecida neste instrumento, não poderá ser invocada como precedente ou novação e sim decorrerá de mera liberalidade. A não aplicação imediata das sanções, decorrentes do pagamento irregular, não significará qualquer renúncia da **VENDEDORA** destes direitos, podendo vir a exercê-las a qualquer tempo.

3.2) É assegurado aos **COMPRADORES** a liquidação antecipada das prestações nas condições a seguir estabelecidas:

- a) Os pagamentos antecipados somente poderão ser efetuados mensalmente, no mesmo dia do vencimento da prestação devida, ou no anterior dia útil, salvo instruções expressas da **VENDEDORA** autorizando os pagamentos antecipados em datas diferentes;

3.3) O recibo de pagamento da última prestação vencida não significa quitação da anterior, que deverá ser comprovada, quando exigida.

IV – DA MORA E INADIMPLEMENTO

4.1) As partes estabelecem e reconhecem que a manutenção dos reajustes, sanções e multas pactuados no presente instrumento são condições essenciais do negócio e ao equilíbrio econômico da contratação, pelo que, como ato jurídico perfeito que é, se encontram plenamente de acordo.

4.2) A impontualidade no pagamento de qualquer das prestações mencionadas neste instrumento importará na cobrança de seu valor corrigido até a data do efetivo pagamento, acrescido das seguintes penalidades, sem prejuízo do estabelecido no item 4.3:

- a) Juros de mora de 1% (um) ao mês;
- b) Correção monetária com base no IGPM/FGV, ou outro índice oficial que venha a substituí-lo adotando-se, para tanto, o critério “*pro rata die*”, no período decorrido entre a data do vencimento e a data de efetivo pagamento;
- c) Multa por atraso de 2% (dois) sobre o valor total atualizado do débito vencido.

4.3) Vencida qualquer prestação, a **VENDEDORA** poderá, a seu exclusivo critério, notificar judicialmente ou extrajudicialmente pelo Serviço de Títulos e Documentos aos **DEVEDORES/COMPRADORES**, para ratificar sua mora, estabelecendo-se o prazo de 30 (trinta)

dias para a purgação da (s) parcela (s) vencida (s), com todos os acréscimos citados na cláusula anterior.

4.3.1) O pagamento dos custos e despesas judiciais ou extrajudiciais, assim como o registro e cancelamento do presente contrato junto ao Serviço Imobiliário e mais honorários advocatícios na base de 20% (vinte) sobre o total do débito, tudo corrigido e acrescido conforme item 4.2, são de responsabilidade dos **COMPRADORES**.

4.4) Não purgada a mora no prazo estipulado no item 4.3, a **VENDEDORA** poderá a seu critério:

- a) Manter a compra e venda compromissada e executar as parcelas e o saldo devedor que, pela mora, estará antecipadamente vencido em sua totalidade;
- b) Considerar rescindido o presente contrato, caso em que poderão livremente alienar o lote, não obstante seu caráter de irretratabilidade, ficando reconhecido e assegurado a **VENDEDORA** o direito a se reintegrar na posse direta do imóvel e nas acessões, podendo ainda, optar pelo processo de rescisão previsto em lei;

4.5) Se for constatado pela **VENDEDORA** a existência de quaisquer débitos de impostos ou taxas não liquidadas pelos **COMPRADORES** na época própria, junto a qualquer órgão da Administração Pública, poderá a **VENDEDORA**, a seu exclusivo critério, optar pelo pagamento dos mencionados tributos ou contribuições e cobrarem dos **COMPRADORES** de imediato ou juntamente com a primeira prestação mensal que se vencer do lote, o montante total dessa dívida, que será líquida e certa. Esse montante deverá ser corrigido com o mesmo índice de atualização monetária previsto no contrato, acrescido de juros de mora de 1% (um) ao mês e multa punitiva de 5% (cinco), a contar da data do pagamento realizado pela **VENDEDORA**.

V – DA RESCISÃO CONTRATUAL

5.1) Em caso de rescisão contratual promovida pela **VENDEDORA** em razão de inadimplemento ou pela desistência dos **COMPRADORES**, estes perderão em favor da **VENDEDORA** a quantia paga a título de sinal, acrescido de juros e correção, sem prejuízo das eventuais perdas e danos decorrentes da ocupação indevida no período de inadimplência, até a data da efetiva reintegração da posse em favor da **VENDEDORA**.

5.2) Sem prejuízo dos valores e sanções convencionados em item acima, sendo a rescisão motivada pelo inadimplemento dos **COMPRADORES**, ou pela desistência dos **COMPRADORES** serão devidas as seguintes deduções:

- a) Dos juros moratórios, da multa de mora e da atualização monetária, pagos quando de eventual purgação da mora, nos termos do item 4.2;
- b) Os débitos deixados em aberto e incidentes sobre o imóvel, como tarifas de consumo de força e água, do IPTU e outros impostos, taxas ou tarifas que onerem o lote (valores eventualmente devidos até a data da desocupação);
- c) Os valores efetivamente pagos a títulos de comissão ao corretor intermediador da venda, estabelecidos em 5% (cinco por cento) do valor total do lote;
- d) As despesas havidas pela **VENDEDORA** decorrentes de serviços de administração, como proposta de compra, análise e confecção deste contrato, emissão de boletos de

- pagamentos, emissão de cartas de cobrança ou telefonemas efetuados, controle dos recebíveis, tudo a título de reembolso, estabelecidos em 5% (cinco) do valor total do lote;
- e) Os custos e despesas tributárias assumidas pela **VENDEDORA**;
 - f) As despesas de publicidade e propaganda havidas pela **VENDEDORA**, estabelecido em 4% (quatro) do valor total do lote a título de reembolso;
 - g) Os valores dispendidos pela **VENDEDORA** decorrentes das custas, despesas processuais e honorários advocatícios da rescisão de contrato ou da ação de cobrança;
 - h) Os **COMPRADORES** responderão também pela vantagem da fruição do bem, desde já estabelecida em 0,5% (cinco décimos) do valor atualizado de contrato, pro rata die, contado da data da transmissão da posse do imóvel ao adquirente, até sua restituição ao loteador.

5.3) Os **COMPRADORES** receberão a referida devolução, quando couber, desde que o imóvel tenha sido restituído à **VENDEDORA**, livre e desocupado de pessoas e coisas, em até 12 (doze) parcelas mensais, com início após 12 (doze) meses da formalização da rescisão contratual;

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

5.4.1) Em qualquer caso, fica acordado entre as partes que toda e qualquer indenização por benfeitorias ou acessões, limitar-se-á pelo valor venal do imóvel e, para tanto, especifica-se que as benfeitorias que porventura sejam implementadas no imóvel, conseqüentemente, não poderão superar o valor do lote a que forem introduzidas, sob pena de limitação da indenização na forma ora pactuada.

5.5) Na hipótese das benfeitorias levantadas sem aprovação dos poderes públicos e em desconformidade com as disposições contratuais e legais, se tiverem condições de serem regularizadas, serão descontados do valor de sua indenização, assim como todos os custos, taxas e emolumentos que tiverem de ser despendidos com a regularização.

5.6) Não se compreende no conceito legal de benfeitorias necessárias ou úteis e, em decorrência, não serão objeto de indenização, as taxas e os emolumentos despendidos pelos **COMPRADORES** com a aprovação do projeto de edificação de obras ou sua regularização.

5.7) Os **COMPRADORES** não terão direito a qualquer indenização ou retenção por benfeitorias realizadas no imóvel aqui objetivado se forem feitas em desconformidade com as exigências e restrições urbanísticas impostas pelo poder público ou por este instrumento.

5.8) Os **COMPRADORES** não poderão fazer benfeitorias no lote antes do pagamento integral da entrada, sob pena de perda do direito a receber qualquer indenização ou de retenção pelas benfeitorias edificadas, mesmo que aprovadas junto à Prefeitura Municipal de Serra Negra.

VI – DA MUDANÇA DE ENDEREÇO

6.1) Os **COMPRADORES** obrigam-se a comunicar, por escrito, à **VENDEDORA**, a sua mudança de domicílio no prazo de 30 (trinta) dias, através de carta protocolada ou carta enviada com aviso de recebimento para o endereço da **ADMINISTRADORA** de carteira da **VENDEDORA**, à Rua Cel. Estevam Franco, nº 480, Centro, Lindoia – SP, Cep. 13950-000.

6.1.1) Os **COMPRADORES** têm igual obrigação no caso de alteração do endereço para envio de correspondências e avisos de cobrança-pagamento, sob penas de aquelas encaminhadas ao local indicado neste instrumento ou constante do cadastro da **VENDEDORA**, serem consideradas validas e eficazes.

6.2) Se os **COMPRADORES** não comunicarem à **ADMINISTRADORA** de carteira da **VENDEDORA** a sua mudança de endereço, passará a ser considerado como estando em local incerto e não sabido, sofrendo as consequências judiciais de tal caracterização.

VII – DAS OBRIGAÇÕES NA POSSE E NO USO DO LOTE

7.1) A posse precária do lote será transmitida aos **COMPRADORES** após o pagamento total da entrada e, em caráter definitivo, quando da outorga da escritura definitiva de venda e compra, após a liquidação integral do preço contratado.

7.2) A posse precária cessará, automaticamente, quando ocorrer rescisão ou distrato deste instrumento. Cessada essa posse, os **COMPRADORES** deverão restituir imediatamente o lote à **VENDEDORA**, sob pena de sujeitar-se a ação de reintegração de posse com medida liminar, e responderem, além das verbas da sucumbência, honorários advocatícios e multa punitiva de 10% (dez), assim como o pagamento da quantia correspondente a 2% (dois) do valor atualizado do lote, por mês de retardamento, até a efetiva restituição do imóvel devidamente liberado de pessoas e coisas, a título de aluguel, além de responderem por perdas, danos e lucros cessantes.

7.3) Os **COMPRADORES** deverão providenciar junto à Prefeitura Municipal de Serra Negra, no prazo de 30 (trinta) dias, que os impostos e taxas de sua responsabilidade, por força deste instrumento, passem a ser lançados em seu nome, obrigando-se a retirar, diretamente junto à mesma Prefeitura Municipal ou órgão público competente, os avisos ou carnês de pagamentos.

7.4) Todas as despesas com escritura definitiva, quer referentes a emolumentos, taxas, custas de tabeliões e órgãos públicos, registros e impostos de transmissão ou outro equivalente, correrão por conta exclusiva dos **COMPRADORES**.

7.5) Enquanto não liquidado o preço de venda, os **COMPRADORES** obrigam-se:

- a) Manter o lote em perfeito estado de conservação e limpeza;
- b) Não colocar letreiros ou anúncios no lote ou em suas edificações, sem autorização expressa da **VENDEDORA**;
- c) Não lançar, nem permitir que sejam lançados, lixo, detritos ou entulhos, de qualquer natureza no próprio lote, nos lotes vizinhos e em qualquer área do loteamento;

- d) Não utilizar áreas do sistema de lazer ou outras áreas de uso comum como acesso ao seu lote se este fizer divisa para estas áreas;
- e) Respeitar as disposições constantes do Memorial de Loteamento;
- f) Proporcionalmente à área do lote compromissado, pagar todos os encargos referidos e que, de qualquer modo sejam lançados na forma englobada ou que impossibilite o lançamento específico do lote;
- g) A partir desta data, pagar de forma regular e pontual, independentemente de aviso ou notificação, todos os impostos, taxas, contribuições de melhorias e seus acréscimos, inclusive o IPTU, que recaiam ou vierem a recair sobre o lote ou sobre as benfeitorias, ainda que lançados em nome da **VENDEDORA** ou de terceiros;
- h) Exibir, no mês seguinte ao vencimento do imposto, no escritório indicado pela **VENDEDORA**, da **ADMINISTRADORA** de carteira, o respectivo comprovante de pagamento, ou quando assim vier a ser por ela exigido;
- i) A partir desta data, a defender o imóvel compromissado de qualquer ato de turbação ou esbulho, comunicando imediatamente à **VENDEDORA** ou a sua **ADMINISTRADORA** de carteira, qualquer anormalidade que se verificar, respondendo igualmente às ações que lhe sejam movidas, inclusive pelos Poderes Públicos, e que possam atingir os efeitos deste compromisso, com prejuízo para a **VENDEDORA**.

7.6) Os **COMPRADORES** têm pleno conhecimento de que respondem, civil e criminalmente, pelos danos que, por fato que lhe possam ser imputados ou a terceiros que contratarem, for causado a terceiros, em razão de eventos relacionados ao lote adquirido ou a execução de obras que nele vier a ser edificada; e também de que não poderão habitar o lote antes da concessão do auto de conclusão (habite-se) a ser emitido pela Prefeitura Municipal.

7.7) Os **COMPRADORES** têm pleno conhecimento de que também são responsáveis por qualquer ato que implique em danos ou degradação ambiental, decorrente de ação de terceiros que vierem a contratar para a execução de serviços e obras no lote adquirido, tais como : movimento de terra que implique em erosão e assoreamento fora dos limites do imóvel, caça, pesca ou erradicação de plantas e apreensões de animais silvestres em áreas comuns, matas, reservas particulares do patrimonial natural, reserva de proteção permanente.

VIII – MEMORIAL DESCRITIVO DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA

8.1) Serão executadas no loteamento as seguintes obras de infraestrutura:

- a) Abertura e nivelamento das vias de circulação do empreendimento, inclusive cadastramento e ajustes de interligação destas às vias contíguas existentes;
- b) Colocação de marcos referente às quadras e vias do empreendimento;
- c) Piqueteamento e demarcação dos lotes e vielas sanitárias;
- d) Rede de abastecimento de água potável;
- e) Rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, de acordo com as especificações e exigências da concessionária local;
- f) Sistema de coleta, transporte, afastamento e disposição final de águas pluviais;
- g) Sistema de circulação e de vias, inclusive execução de movimento de terra e compactação e atividades correlatas para a execução da pavimentação, guias, sarjetas, sarjetões e demais equipamentos de sistema de circulação;
- h) Guias, sarjetas e pavimentação;

8.1.1) As obras referidas nos itens acima, serão realizadas em conformidade com o procedimento administrativo aprovado pela Prefeitura Municipal de Serra Negra/SP.

8.1.2) A responsabilidade e o custeio dessas obras cabem à **VENDEDORA**.

8.2) A obrigação da **VENDEDORA** no tocante às redes de energia elétrica e de água está limitada à execução das obras que permitam a ligação básica, cabendo aos **COMPRADORES** responderem pelos custos relacionados à ligação voltada à realização de atividades no imóvel, na forma das exigências formuladas pela CPFL e pela SABESP.

8.3) Caso os **COMPRADORES** venham a danificar qualquer obra de infraestrutura do loteamento, antes da mesma ser entregue definitivamente aos órgãos competentes, a **VENDEDORA** poderá efetuar o reparo desses danos, e cobrar o seu valor dos mesmos.

IX – DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

9.1) Até o final cumprimento das obrigações decorrentes da presente avença, em especial a do pagamento do preço de aquisição, a **VENDEDORA**, a seu juízo e critério, poderá proceder, por antecipação, a outorga aos **COMPRADORES** da escritura definitiva da propriedade do imóvel objeto da avença, mantendo-se a forma e as condições de pagamento das prestações vincendas estipuladas para pagamento do saldo do preço da alienação.

9.2) No ato da referida outorga, os **COMPRADORES**, então em sua nova condição de titulares do domínio do imóvel, obrigam-se a proceder a sua alienação à **VENDEDORA**, em caráter fiduciário, e em garantia do pagamento do saldo vincendo do preço de aquisição.

9.3) A constituição de referida alienação fiduciária em garantia será efetivada por instrumento público adequado e mediante o registro do referido título de negócio fiduciário no Ofício de Imóveis competente, obedecendo à minuta padrão a ser fornecida pela **VENDEDORA**, cujo conteúdo atenderá ao disposto na Lei n. 9.514, de 20 de novembro de 1.997.

9.4) A constituição da garantia implicará no desdobramento da posse da unidade de lote de terreno objeto da alienação, ficando os **COMPRADORES** detentores da posse direta e a **VENDEDORA** titular da posse indireta sobre o mesmo.

X – DAS RESTRIÇÕES CONSTRUTIVAS

10.1) Os **COMPRADORES** deverão obedecer às posturas e diretrizes municipais de construção e demais disposições legais dos poderes públicos locais, sob pena de serem responsabilizados por eventuais infrações à estas disposições vigentes; aos **COMPRADORES** será defeso fazer quaisquer instalações prejudiciais aos lotes vizinhos.

10.2) Qualquer construção será considerada clandestina se não possuir o alvará da Prefeitura Municipal de Serra Negra.

10.3) Os **COMPRADORES** concordam, desde já, a darem servidão de passagem para as tubulações de escoamento de águas pluviais e de rede de esgoto dos lotes vizinhos, dentro das faixas de recuo, quando a conformação do terreno assim o exigir.

10.3.1) Correrá por conta do usuário da servidão toda e qualquer despesa inerente a este serviço, bem como pela sua manutenção e eventuais reparações.

10.4) Os **COMPRADORES** não poderão fazer no terreno qualquer terraplenagem, desaterro ou extração de material, desvios ou encaminhamentos de águas pluviais, nem qualquer movimento de terras, que possa vir a prejudicar os lotes vizinhos, as vias de circulação ou área verde, e espaços livres, sem prévio consentimento por escrito da **VENDEDORA**.

10.5) Os **COMPRADORES** deverão obedecer além da legislação Municipal, Estadual e Federal, as seguintes restrições de ordem urbanística, a saber:

- a) Que as edificações nos lotes, somente serão autorizadas pela Prefeitura Municipal de Serra Negra, após o loteamento ser aceito;
- b) Que a área a ser construída não seja inferior a 80 (oitenta) metros quadrados cada unidade;
- c) Não será permitida a construção de mais de duas residências por lote;
- d) A residência e respectiva edícula se destinarão exclusivamente à habitação e moradia familiar;
- e) A edícula não poderá ser edificada antes da construção principal;
- f) Não será permitida a construção de edificações para fins comerciais, industriais ou para abrigar escritórios, de forma a nunca serem exercidas no loteamento, atividades de comércio, indústria, hospital, consultório, clínica, colégio, atelier para prestação de serviços, templo ou quaisquer outras modalidades estranhas a de moradia familiar;
- g) Nenhuma construção poderá ter mais de dois pavimentos (térreo e superior), acima do nível da rua;
- h) Além dos pavimentos mencionados na alínea anterior, serão tolerados um porão e um sótão, quando aquele for necessário em virtude da topografia do terreno e este o for em decorrência do estilo arquitetônico. Não serão permitidas coberturas com telhas metálicas ou aluminizadas. Coberturas com telhas de cimento amianto somente serão aceitas em telhados embutidos;
- i) Uma vez realizadas construções nos lotes, com estrita observância das normas deste código, seus proprietários e ou titulares de direitos sobre eles deverão manter os taludes de aterro e corte, bem como os locais potencialmente erosivos, com cobertura vegetal de forma a evitar erosão;
- j) Na parte frontal e nas linhas divisórias do(s) lote(s) compreendidas entre o alinhamento do terreno e o mínimo do recuo de frente, poderá ser utilizado muros ou grades; na lateral restante e nos fundos por sua vez, deverão ser utilizados muros, com altura mínima de 1,80 metros, nunca se tolerando cercas e alambrados;
- k) Os marcos de concreto delimitadores do terreno deverão ser mantidos em sua posição original, até a construção dos muros e cercas de divisa;
- l) As calçadas deverão seguir a padronização definida pela Prefeitura Municipal de Serra Negra;
- m) Qualquer recuo de construção obedecerá às normas da Prefeitura Municipal de Serra Negra;
- n) Ao comprador não será permitida, mesmo em caráter privado ou doméstico, com ou sem finalidade comercial, a criação de toda e qualquer espécie de animais aves de tal forma que o volume e condições de higiene interfiram na vizinhança.

10.6) Os **COMPRADORES** deverão obedecer ao disposto no Memorial Descritivo do Loteamento e na lei municipal, quanto às regras de zoneamento imposta ao lote adquirido.

XI – DA ESCRITURA PÚBLICA

11.1) A escritura de venda e compra do lote será conferida aos **COMPRADORES** somente após o pagamento integral do preço ajustado e do cumprimento final de todas as demais obrigações aqui assumidas, em até 30 (trinta) dias, após receberem a quitação da **VENDEDORA**.

11.2) Todas as despesas (emolumentos de cartório de notas e de registro de imóveis), ITBI, e outros que vierem a ser criados, decorrentes da venda e compra ora compromissada, serão de responsabilidade exclusiva dos **COMPRADORES**.

11.3) Para a outorga da escritura de venda e compra, os **COMPRADORES** deverão apresentar certidão negativa de tributos municipais e da SABESP, se houver construção, com prazo de 30 (trinta) dias de antecedência.

11.4) Competirá aos **COMPRADORES** escolherem o Tabelionato para a outorga da escritura de venda e compra. Caso a escolha não seja na cidade de Serra Negra, os mesmos arcarão com as despesas de locomoção (inclusive aérea se for o caso), estadia e alimentação necessárias para o comparecimento do representante da **VENDEDORA**.

11.5) Os **COMPRADORES** obrigam-se a receber a escritura, dentro do prazo de 30 (trinta) dias após o aviso de recebimento da comunicação escrita da **VENDEDORA**, sob pena de não o fazendo, a **VENDEDORA**, a seu critério e se assim preferir fazer ou não, o depósito judicial do lote, exigindo dos **COMPRADORES** os valores despendidos para este fim, como também, os demais custos para manter arquivados todos os documentos necessários para a outorga da escritura pública além do prazo estabelecido neste instrumento.

11.6) A **VENDEDORA** somente outorgará a escritura definitiva de venda e compra do lote compromissado em sua totalidade.

11.7) No caso de falecimento dos **COMPRADORES**, a escritura definitiva de venda e compra somente será outorgada aos seus herdeiros ou sucessores, mediante a apresentação do competente alvará judicial ou formal de partilha.

XII – CONDIÇÕES GERAIS

12.1) É de inteira e exclusiva responsabilidade dos **COMPRADORES** a circulação na área do loteamento antes da conclusão dos serviços de infraestrutura, não cabendo a eles ressarcimento ou qualquer indenização ou compensação, por qualquer acidente que vier a ocorrer no interior das obras.

12.2) Os **COMPRADORES** declaram terem tido a oportunidade de previamente analisar e examinar este instrumento, estando de pleno acordo.

12.3) O presente instrumento é feito e assinado em caráter irrevogável e irretratável, não sendo lícito a qualquer das partes se arrependem, ficando obrigado a respeitá-lo, não só as partes contratantes, mas também seus herdeiros e sucessores, pelo fiel e exato cumprimento de todas as cláusulas e condições, ressalvado o eventual inadimplemento por parte dos **COMPRADORES**, conforme expressa e claramente pactuado neste instrumento.

12.4) Os contratos firmados em estandes de vendas e fora da sede do loteador ou do estabelecimento comercial do Incorporador, permitem ao adquirente o exercício do direito de arrependimento, durante o prazo improrrogável de 7 (sete) dias com a devolução de todos os valores eventualmente antecipados, conforme previsto no artigo 49 da lei 8.078, de 11 de setembro de 1990 (CDC). Transcorrido o prazo de 7 (sete) dias sem que tenha sido exercido o direito de arrependimento será observada a irretratabilidade prevista no item 12.3 acima.

12.5) Sempre que qualquer pagamento relacionado com o presente compromisso for efetuado pelos **COMPRADORES** através de cheque, este pagamento somente será considerado quitado após a sua compensação bancária. Se, por qualquer motivo, houver dificuldade na compensação do cheque, as consequências serão suportadas exclusivamente pelos **COMPRADORES**, considerando-se como atraso o pagamento verificado entre o vencimento da dívida e a data em que o cheque for efetivamente compensado, sujeitando-se os **COMPRADORES** ao pagamento de juros, multa e demais penalidades previstas neste Instrumento, assim como o reembolso das despesas decorrentes de tal fato.

12.6) A tolerância por quaisquer dos contratantes, quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra parte, no cumprimento de qualquer das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação na ocasião oportuna das cominações dele constantes, não acarretará pré-compromisso, novação ou modificação de quaisquer disposições deste, sendo mera liberalidade, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido, ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações decorra repetidas vezes consecutivas ou alternadamente.

12.7) Qualquer transferência ou cessão efetuada pelos **COMPRADORES** obedecerão aos seguintes requisitos:

- a) Os **COMPRADORES** deverão estar em dia com todas as obrigações assumidas neste instrumento;
- b) O adquirente deve se sub-rogar em todas as obrigações assumidas pelos **COMPRADORES**;
- c) Os **COMPRADORES** deverão registrar a alienação à margem da matrícula do lote e cientificar, por escrito, a **VENDEDORA**, caso outro, os **COMPRADORES** façam a transferência, sem a ciência da **VENDEDORA**, ficarão solidários com o cessionário nos direitos e obrigações decorrentes deste compromisso.

12.8) Caso o lote de terreno seja compromissado a duas ou mais pessoas, todas serão consideradas solidariamente responsáveis perante a **VENDEDORA** e as prestações indivisíveis entre elas, para todos os fins de direito.

12.9) Na emissão de carnês ou de boletos de pagamento, a **VENDEDORA** poderá emití-los em nome de todos os adquirentes ou em nome de apenas um adquirente. Neste caso, em nome do primeiro titular mencionado neste contrato, ficando os demais solidariamente responsáveis com o titular do carnê ou do boleto de pagamento.

12.10) A **VENDEDORA** poderá, a qualquer tempo e a seu exclusivo critério, ceder e transferir os direitos e obrigações que lhe digam respeito, decorrentes deste instrumento, independentemente de qualquer anuência, interferência ou participação dos **COMPRADORES**, mantendo-se os **COMPRADORES** a obrigação de respeitarem todas as condições aqui ajustadas.

12.11) Fica convencionado desde já, caso os **COMPRADORES** efetuem a transferência ou cessão de titularidade anterior à outorga da escritura definitiva, o pagamento no valor de R\$500,00 (quinhentos reais) a título de taxa, sujeitada a variações anuais conforme o previsto neste contrato.

12.11.1) Em casos de contratos com parcelas ainda por vencerem, a **VENDEDORA** emitirá contrato de cessão ou transferência e, em casos de contrato quitado, apenas outorgará a escritura ao titular do contrato.

12.12) Fica terminantemente vedado aos **COMPRADORES** transferirem parte certa e determinada do lote compromissado, sob pena de rescisão deste Instrumento.

12.13) Os **COMPRADORES** obrigam-se a cumprir a partir desta data, todas as determinações e exigências que vierem a ser estabelecidas pelas autoridades públicas municipais, estaduais e federais e pelas concessionárias de serviços públicos.

12.14) Os **COMPRADORES**, desde já, autorizam a **VENDEDORA** a proceder a todos os atos de registro e averbação que se fizerem necessários para a adequada formalização do presente contrato perante o Serviço de Registro de Imóveis de Serra Negra e assumem a obrigação de pagar as despesas inerentes destes atos.

12.15) Para resolver as questões oriundas deste instrumento, as partes elegem o foro da situação do imóvel, ressalvadas disposições em contrário.

12.16) Fica convencionada entre as partes, que se este instrumento vier a ser rescindido, fica fixada a multa punitiva de 10% (dez) do valor deste instrumento, que será devida pela parte que der a causa à rescisão, sem prejudicar as demais cláusulas e condições que dispõem sobre a eventual rescisão do contrato.

12.17) Acordam as partes contratantes que, em caso de acionamento judicial, por descumprimento de quaisquer cláusulas próprias deste instrumento, o pagamento dos custos e despesas judiciais ou extrajudiciais, assim como honorários advocatícios desde já pactuados em 20% (vinte), serão suportados pela parte inadimplente.

12.18) Aplicar-se-á para reger o presente instrumento como norma específica, a Lei Federal nº 6.766/79 e suas alterações posteriores e, subsidiariamente, no que for omissa referida lei, as disposições do Novo Código Civil.

12.19) Assumem os **COMPRADORES** total responsabilidade por todas as informações cadastrais ora apresentadas, em especial no tocante ao estado civil dos mesmos, declarando-se verdadeiras, para todos os fins de direito.

12.20) Os **COMPRADORES**, em conformidade com o artigo 46 do CDC, declaram neste ato que leram o presente contrato, do qual tiveram prévio conhecimento, estando de acordo com todas as cláusulas e condições, assim como, estiveram no lote de terreno objeto deste, conhecendo, portanto, a sua localização, suas características topográficas, suas dimensões e confrontações, estando, também, de acordo com as mesmas, conforme item 1.2 do presente instrumento.

12.21) A **VENDEDORA** declara expressamente tratar-se de empresa com atividade econômica exclusivamente no ramo da construção civil e que o imóvel objeto deste contrato não integra seu ativo imobilizado permanente, ficando desta forma, dispensada da apresentação da CND/INSS e da Certidão Negativa de Tributos da Receita Federal conforme dispõe o Decreto 90.817/85, o Parecer MPS/CJ n° 41/92 e na Ordem de Serviço do INSS/DAF n° 182 de 30 de janeiro de 1998, substituída pela Ordem de Serviço INSS/DAF n° 207 de 08 de abril de 1999, alterada pela Ordem de Serviço INSS/DAF n° 211 de 10 de junho de 1999.

E, por estarem, assim, justos e contratados, assinam este Instrumento em 03 (três) vias, de um só teor, junto com duas testemunhas.

Serra Negra, -----

VENDEDORA: _____
Construtora Bernardi Ltda.
Edgar Cardoso Bernardi – Sócio Administrador

COMPRADOR: _____
XXXXX

Testemunhas:

Nome:
RG:

Nome:
RG: