

LOTEAMENTO
CONDIÇÕES DO CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E
COMPRA DO RESIDENCIAL ALTOS DE SERRA NEGRA

221
R

Tem o presente instrumento a finalidade de estabelecer normas e procedimentos em aditamento ao **CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA** de lote(s) no empreendimento **RESIDENCIAL ALTOS DE SERRA NEGRA.**

|| Columbia ||

CLÁUSULA PRIMEIRA

Tendo em vista o estabelecido no item 3.1.1 do Contrato Particular de Compromisso de Venda e Compra, e que há uma defasagem entre o fechamento do mês e a publicação do índice base (IGPM), o reajuste se fará retroagindo-se sempre 2 (dois) meses em relação ao mês base do Contrato, como também 2 (dois) meses em relação ao índice do mês de pagamento de qualquer parcela ou débito previsto no Contrato.

CLÁUSULA SEGUNDA

Com relação ao disposto no item 3.1 referente à indicação do local de pagamento das parcelas do preço, fica estabelecido que o mesmo será feito através de ficha de compensação bancária, sendo vedado aos compradores efetuar depósito em conta corrente da vendedora a título de pagamento de parcelas de qualquer natureza.

PARÁGRAFO ÚNICO: O(s) COMPRADOR(ES) não se opõe(m) a que o crédito ou títulos representativos do preço seja cedido ou transferido a terceiros, especialmente à instituições financeiras credenciadas.

CLÁUSULA TERCEIRA

Como benfeitorias de caráter necessário e útil para entendimento da cláusula quinta item 5.6 do Contrato Particular de Compromisso de Venda e Compra, define-se como benfeitorias àquelas compreendidas como melhoramentos promovidos no bem, com a intenção de torna-lo mais útil e agradável. As necessárias, são feitas para a conservação do imóvel, sem as quais este se arruinaria. As úteis, quando aumentam ou facilitam o uso da coisa, melhorando ou valorizando.

As benfeitorias a que se refere esta cláusula serão as que atenderem a definição acima concomitantemente, ou seja, de úteis e necessárias.

CLÁUSULA QUARTA

O(S) COMPRADOR (ES) declara(m) ter conhecimento que o presente loteamento foi concebido como loteamento fechado, nos termos da lei municipal no 1930/92

PARÁGRAFO ÚNICO Para atender as obrigações contidas na referida lei o(s) COMPRADOR(ES) adere(m) em caráter irrevogável e irretratável a **Associação dos Proprietários do Residencial Altos de Serra Negra**, e declara(m) ter(em) tomado conhecimento de seu estatuto e que com ele concorda(m).

CLÁUSULA QUINTA

O(S) COMPRADOR(ES) deverá(ão) obedecer sempre e rigorosamente, como condição essencial do Contrato, todas as obrigações constantes dos decretos e leis que regulam os loteamentos, posturas municipais, estaduais, federais atinentes a obras, notadamente aquelas norteadoras à aprovação do loteamento, conforme documentação arquivada no Registro de Imóveis, bem como das normas abaixo:

- 23
a
- 1) Todas as plantas, construções e modificações deverão ser previamente apresentadas e aprovadas pela vendedora ou sua delegada a **Associação dos Proprietários da Residencial Altos de Serra Negra**, que verificará a aplicação das restrições aqui estabelecidas, o uso adequado das áreas ocupadas e o aspecto arquitetônico para que atenda as imposições e finalidades do loteamento. Após a aprovação das plantas, estas deverão ser submetidas às autoridades competentes pelo(s) COMPRADOR(ES). Desta forma, qualquer construção só poderá ser iniciada após solicitação de autorização de início de obra para a VENDEDORA, e apresentação dos projetos aprovados pelos poderes públicos competentes e expedidos o alvará de licença devendo obedecer aos regulamentos estaduais e municipais;
 - 2) todos os lotes são residenciais não podendo ter outra destinação de uso;
 - 3) não será permitida a construção de prédio não residencial, prédios de apartamentos, para habitação coletiva, para fins comerciais, galpões industriais ou escritórios, todo e qualquer tipo de estabelecimento de ensino, hospital, consultório, clínica, atelier para prestação de serviços, templos, cinema, teatro, hotel, motel, pensão, clubes, associações recreativas, etc.;
 - 4) Não será permitida a construção de mais de uma residência e respectiva edícula por lote adquirido, e a residência se destina à habitação de uma única família;
 - 5) não será permitido, mesmo caráter privado, a criação de toda e qualquer espécie de animais e aves, de tal forma que as condições de higiene e segurança interfiram na vizinhança, com exceção de animais domésticos e sem finalidade comercial;
 - 6) a construção principal deverá obedecer aos seguintes recuos mínimos obrigatórios:
 - recuo de frente: 5,00 (cinco virgula zero zero) metros a partir do alinhamento;
 - o recuo mencionado no inciso acima se refere ao alinhamento da alvenaria, sendo que os beirais de frente e fundo, se existirem, poderão ter até 0,70 (zero virgula setenta) metros;
 - recuo lateral de 1,50 (um virgula cinqüenta) metros em ambas as divisas;
 - recuo de fundos da construção principal deverá ser superior a 3,00 (três virgula zero zero) metros.
 - 7) a faixa de recuo da frente somente poderá ser usada como jardins sendo vedado qualquer construção, inclusive muros divisórios, frontais e laterais, fontes, piscinas e pérgulas, grades, etc.;
 - 8) a área de projeção das construções, incluindo edículas e excluído-se beiras não poderá ultrapassar 50% (cinqüenta por cento) da área do terreno;
 - 9) será permitida a construção de edícula colada a divisa dos fundos, devendo a mesma ser térrea e com área inferior a 20% (vinte por cento) da projeção da construção principal;
 - 10) as edificações ficaram limitadas a dois pavimentos com pé-direito não superior a 3,5 (três virgula cinco) metros;
 - 11) As obras só poderão ser iniciadas após todas as aprovações supra mencionadas e informado seu início com no mínimo 5 (cinco) dias úteis de antecedência;
 - 12) São proibidos letreiros, anúncios de qualquer natureza nos imóveis, salvo placas referentes à venda ou locação, na dimensão padrão a ser estipulada pela VENDEDORA;
 - 13) não serão aceitas construções em madeira;
 - 14) não serão permitidas alterações nos muros de divisas em função dos sistemas de segurança que eventualmente possam ser instalados pelos COMPRADORES.

CLÁUSULA SEXTA

Em esclarecimento a cláusula oitava do Contrato Particular de Compromisso de Venda e Compra, fica definido que:

- 1) No preço de venda já se acham agregados os valores a serem despendidos com as obras de infra-estrutura, tais como terraplenagem, pavimentação, rede de água, rede de esgotos, rede de eletricidade, iluminação pública e paisagismo.
- 2) A VENDEDORA obriga-se nas construções dos muros externos, portaria e clube, com seus próprios recursos sem qualquer ônus para os COMPRADOR(ES)
- 3) As ligações domiciliares dos serviços, ou seja, água, esgoto e energia elétrica, serão de responsabilidade do(S) COMPRADOR(ES), inclusive quaisquer despesas ou taxas, que vierem a ser cobradas pelas respectivas empresas concessionárias.
- 4) O(s) lote(s) de terreno(s) será(ão) entregue(s) ao(s) COMPRADOR(ES) demarcado(s) e limpo(s), responsabilizando-se o(s) mesmo(s) pela manutenção das demarcações e linhas em relação a terceiros, ficando a VENDEDORA a partir da data da entrega deste(s) lote(s), total e absolutamente desonerada de quaisquer responsabilidades atinentes a invasões ou equívocos, praticados por proprietários confrontantes, principalmente com relação a cercas, muros ou edificações, ficando, exclusivamente sob responsabilidade do(s) COMPRADOR(ES) esse zelo de fiscalização e manutenção.

CLÁUSULA SÉTIMA

As partes aqui contratantes ratificam todas as cláusulas do Contrato Particular de Compromisso de Venda e Compra do Loteamento Residencial Altos de Serra Negra, obrigando-se por si, seus herdeiros e sucessores, ao fiel cumprimento deste instrumento, elegendo como competente o foro da situação do imóvel objeto deste acordo, para dirimir qualquer dúvida dele oriunda.

CLÁUSULA OITAVA

Com relação ao "ajuste de valores das parcelas" citado no item 3.1.3 do Contrato Particular de Compromisso de Venda e Compra, fica esclarecido que o referido ajuste será composto da correção monetária não paga, eventuais multas e juros por impontualidade de pagamento.

PARÁGRAFO ÚNICO: Fazem parte ainda, adicionalmente, o compromisso pecuniário do comprador as despesas descritas na cláusula IX do Contrato Particular de Compromisso de Venda e Compra.

E por estarem assim justos e contratados, assinam o presente em 03 (três) vias juntamente com duas testemunhas abaixo.

Serra Negra (SP), XX de XXXX de 20XX.

VENDEDORA: _____
COLUMBIA ENGENHARIA LTDA

COMPRADOR (ES): _____

TESTEMUNHAS: _____

CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA.

I. DAS PARTES CONTRATANTES.

1.1 PROMITENTE VENDEDORA - **COLUMBIA ENGENHARIA LTDA.**, estabelecida nesta cidade no Largo Padre Péricles, 145 cj. 35, inscrita no CGC/MF sob nº 43.080.621/0001-35, representada neste ato por seus Diretores **Albano Maximo Neto**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Carteira de Identidade RG nº 6.261.941 SSP/SP e do CIC/MF nº 740.016.638-72, residente nesta cidade e **Marcelo Lourenço Jensen**, brasileiro, casado, engenheiro civil, residente nesta cidade, portador da Carteira de Identidade RG 15.737.347-2 SSP/SP e do CIC/MF 070.075.928-35, na qualidade de proprietária do terreno sito ao Lado Esquerdo da Rua 12 no Loteamento Refúgio da Serra – Bairro das Posses, com as divisas e confrontações constantes dos títulos aquisitivos devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis de Serra Negra, sob matrícula nº 23.322, doravante designada apenas **VENDEDORA**.

1.2 PROMITENTE COMPRADOR (A), doravante designado (a) apenas **COMPRADOR (A)**.

- Nome: _____
- CPF nº. _____ Nacionalidade: _____
- Estado Civil: _____ Profissão: _____
- Endereço Residencial: _____
_____ Telefone: _____

II. DO OBJETO

2.1 Loteamento: **Residencial Altos de Serra Negra**.
Aprovação: Através do Processo nº 1.691/01.
Localização: Refúgio da Serra.
Origem da Propriedade: Cartório da Comarca de Serra Negra.
Registro: Número da matrícula 23.322.
Especificações e dimensões da unidade:
Lote nº. _____, com área de _____ m², e perímetro de _____ m, limitando-se pela frente com a Rua _____, por uma linha de _____ m, a esquerda com o lote nº. _____, por uma linha de _____ m, e pelo direito com o lote

nº. _____, por uma linha de _____ m, e pelos fundos com o lote nº. _____, por uma linha de _____ m.

III. DO PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

3.1 O preço do LOTE ora prometido é de R\$ _____ (_____) pagável na seguinte forma:

a) R\$ _____ (_____), recebido neste ato, a título de arras confirmatórias da transação em moeda corrente, e o restante do sinal, no valor de R\$ _____ (_____), com vencimento para o dia _____.

b) R\$ _____ (_____), por meio de _____ (_____) parcelas iguais, mensais e sucessivas, representadas por **Notas Promissórias** emitidas pelo **COMPRADOR (A)**, em caráter "Pro Solvendo", parcelas vencíveis a partir de _____, as outras parcelas em iguais datas sucessivas, que deverão ser pagas no escritório sede da Vendedora ou em outro local oportunamente indicado a (o) **COMPRADOR (A)**.

3.1.1 Ocorrendo à perda do poder aquisitivo da moeda nacional, em razão da inflação, no período de 12 (doze) meses, divulgada pelo Governo Federal, com base no Índice Geral de Preços de Mercado IGP-M, será realizado o ajuste de valores no mês imediatamente posterior ao término daquele período, ou seja, no 13º mês, mediante a aplicação do índice antes referido, mês a mês, cumulativamente, devendo a diferença apurada ser paga pelo **COMPRADOR (A)**, de uma só vez, caso não tenha sido amortizada parcial e antecipadamente, segundo o disposto na cláusula IV, 4.1.

3.1.2 Fica estabelecido entre as partes que, enquanto vigorar a legislação atual que dispõe sobre o reajuste de valores contratados na compra e venda de imóveis, a correção monetária se dará com base na variação do Índice Geral de Preços do Mercado - IGP-M e na sua falta pelo IPC-R, a cada doze (12) meses do prazo contratual e que se a referida legislação for modificada, quanto à periodicidade referida, a aplicabilidade da atualização monetária, passará a se operar de acordo com o novo diploma legal e no menor prazo permitido.

3.1.3 O **COMPRADOR (A)** reconhece e concorda que o saldo devedor do preço, durante toda a vigência deste Contrato, será composto de:

- a) Parcelas vencidas e não pagas (valor nominal);
- b) Atualização monetária capitalizada das parcelas vencidas e não pagas;
- c) Ajuste de valores das parcelas vencidas, pagas ou não.

3.1.4 As parcelas reajustadas deverão ser liquidadas simultaneamente com as diferenças relativas ao reajuste a elas vinculado, o qual constitui obrigação líquida e certa.

3.1.5 Todas as parcelas deverão ser pagas no escritório da **VENDEDORA**, nesta cidade, ou onde e a quem for indicado.

IV. DA AMORTIZAÇÃO, ANTECIPAÇÃO OU LIQUIDAÇÃO

- 4.1 O **COMPRADOR (A)** poderá, a critério da **VENDEDORA**, antecipar parcelas vincendas, desde que as antecipações sejam feitas a partir da última parcela a vencer, com seus valores devidamente atualizados até a data do pagamento.
- 4.2 Os valores cobrados por conta do presente, a título de adiantamento, ou parcela de preço denominadas simplesmente parcelas, poderão ser representadas por carnês, recibos ou notas promissórias emitidas pelo **COMPRADOR (A)** e favor da **VENDEDORA** em caráter pro-solvendo, avalizadas ou não.

V. DO INADIMPLEMENTO E RESCISÃO.

- 5.1 A impontualidade do **COMPRADOR (A)**, na efetivação dos pagamentos a que se obriga na Cláusula III, determinará a imediata incidência de multa moratória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, sobre a parcela do débito em atraso, monetariamente corrigida, conforme o disposto nos Parágrafos Primeiro e Segundo da referida Cláusula III.
- 5.2 A devolução de cheque pelo estabelecimento bancário sacado, por qualquer motivo, sujeitará o **COMPRADOR (A)** às penalidades estabelecidas no item 5.1., uma vez que torna sem efeito o pagamento realizado.
- 5.3 A falta de pagamento de qualquer parcela do preço avençado, nas datas dos respectivos vencimentos, implicará na imediata notificação do **COMPRADOR (A)**, para que, no prazo de 15 (quinze) dias, pague o débito e seus acréscimos legais e contratuais, sob pena de não o fazendo, ficar devidamente constituído em mora, sendo o contrato rescindido 30 dias após nos termos do art 32 da lei 6766 de 19 de dezembro de 1979, resolvendo-se de pleno direito o presente contrato, hipótese em que poderá a **VENDEDORA** usar e dispor livremente do lote prometido vender, inclusive transferindo-o a terceiros, além de sofrer o **COMPRADOR (A)** a imposição de clausula penal compensatória, para composição dos prejuízos, a seguir indicados:
 - 5.3.1 Dos valores até entregues à **VENDEDORA** serão deduzidos: os valores das despesas que a **VENDEDORA** despendeu com a venda, a título de corretagem e publicidade à razão de 8% (oito por cento) do preço da venda atualizado monetariamente, as vantagens de fruição auferidas pelo **COMPRADOR (A)** e as custas judiciais e honorárias de advogado,

40
100
tudo atualizado monetariamente pelo índice e critérios estabelecidos neste contrato;

5.3.2 Abatidos os valores sob os títulos acima, será feita pela **VENDEDORA** ao **COMPRADOR (A)** a devolução de 80% (oitenta por cento) do saldo, se houver, retendo em seu poder a parte restante desse saldo, a título de ressarcimento por perdas e danos, para fazer face aos custos diversos enquanto o imóvel não é revendido (como por exemplo: condomínio, IPTU, encargos financeiros de eventual financiamento, contas de água e luz eventuais pendente de pagamento novas custos de promoção, publicidade, corretagem implantação de novo contrato, imposto de renda eventualmente já pago em razão de venda rescindida, conseqüências pelo provisionamento de correção monetária no balanço em razão do aumento do aditivo causado pela devolução do imóvel, perdas financeiras pelo não recebimento dos valores nas datas de seus vencimentos, etc.);

5.3.3 A devolução ocorrerá em 12 (doze) parcelas mensais, iguais e sucessivas, atualizadas monetariamente de acordo com o ônus tributários e ou encargos pecuniários de qualquer natureza, incidentes sobre cada um dos respectivos pagamentos, vencendo-se a primeira 30 (trinta) dias após a data do contrato pelo qual vier a ser efetuada a rescisão do compromisso de venda e as demais parcelas da devolução se vencerão em igual dia dos meses subseqüentes;

5.3.4 Fica assegurado à **VENDEDORA** o direito de se reintegrar liminarmente na posse direta do(s) lote(s) compromissado, devolvendo ou depositando à disposição do **COMPRADOR (A)** as notas promissórias não resgatadas se houver;

5.4 Poderá também a **VENDEDORA**, a seu exclusivo critério, ao invés de proceder na forma pactuada no item 5.3, promover a cobrança amigável ou judicial das parcelas vencidas e não pagas, com os acréscimos legais e contratuais devidos.

5.5 Se o **COMPRADOR (A)** já estiver na posse do LOTE, o pagamento da Restituição somente terá início, mediante a emissão de posse no LOTE por parte da **VENDEDORA**.

5.6 O **COMPRADOR (A)** somente poderá incorporar em sua unidade, antes da quitação total do preço as benfeitorias de caráter necessário e útil, nos termos do artigo 34 parágrafo único da lei 6766 de dezembro de 1979.

5.6.1 Se o **COMPRADOR (A)** tiver realizado benfeitorias em desacordo com o contrato ou com a lei, no lote que adquiriu, fica obrigado a devolvê-lo à **VENDEDORA**, após repô-lo as suas expensas no estado em que o recebeu, sem direito a qualquer tipo de indenização.

5.7 A eventual tolerância por parte da **VENDEDORA** no não cumprimento de obrigações aqui pactuadas, bem como, a eventual dispensa de

falta de materiais, produtos ou equipamentos, ou visando solução de ordem técnica ou estética, ou para atender exigência de órgãos públicos, concessionárias do serviço público ou objetivando solução ditada pelo mercado imobiliário.

8.5 Não haverá repercussão jurídica, econômica ou financeira em diferenças de áreas ou medidas, a mais ou para menos, não superiores a 5%.

IX. DOS TRIBUTOS

9.1 Correrão por conta exclusiva do **COMPRADOR (A)** as despesas de aquisição, incluídas nestas os impostos e taxas incidentes sobre o lote, a contar da assinatura do presente instrumento.

X. DAS DESPESAS DA OPERAÇÃO

10.1 Correrão por conta do **COMPRADOR (A)** todas as despesas decorrentes da presente transação, tais como: Imposto de Transmissão "intervivos", despesas com registro do contrato, com despachantes e as necessárias para a lavratura da Escritura de Compra e Venda e seu registro.

XI. DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE

11.1 O presente Contrato é firmado com a Cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade, obrigando-se por isso as partes contratantes, seus herdeiros e sucessores. Não obstante, o seu caráter de irrevogabilidade e irretratabilidade, poderá ser rescindido por inadimplemento das obrigações assumidas pelas partes contratantes.

XII. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1 A **VENDEDORA**, por si ou por corretores autorizados, mesmo após a instalação do Condomínio, poderá manter no local, placas e outras formas de publicidade, inclusive escritório de vendas, até que sejam comercializados todos os lotes.

12.2 O **COMPRADOR (A)** fica ciente que os lotes somente poderão receber construções depois de executadas as obras previstas nos incisos I e II do artigo 15 da Lei 985/80;

12.3 O **COMPRADOR (A)** fica obrigado a permitir, quando necessária, a passagem de tubulações de água, esgoto e águas pluviais, nas laterais do lote.

12.4 O **COMPRADOR (A)** obriga-se a manter sempre limpo o terreno, sob pena de a **VENDEDORA** mandar fazer a limpeza no imóvel, cobrando-a

do (a) **COMPRADOR (A)**, acrescida de uma taxa de administração de 10% (dez por cento). Fica terminantemente proibida a obstrução do leito carroçável das vias públicas com qualquer tipo de material;

XIV. COMUNICAÇÕES E NOTIFICAÇÕES

- 14.1 Para quaisquer efeitos e finalidades previstos nas cláusulas contratuais, as comunicações e notificações de qualquer das partes far-se-á por escrito e serão consideradas efetivadas quando entregues pessoalmente contra recibo ou remetidas pelo correio, sob registro, ao endereço constante do contrato.
- 14.2 O **COMPRADOR (A)** e **VENDEDORA**, obrigam-se reciprocamente a comunicar por escrito, qualquer alteração dos seus endereços constantes do preâmbulo deste, sob pena de se considerar válidas as notificações que lhe forem enviadas para o local constante deste instrumento.
- 14.3 A vendedora declara sob as penas da lei que o imóvel ora compromissado nunca fez e não faz parte do ativo imobilizado dela vendedora, não estando sujeita a apresentação da C.N.D. e da Certidão Negativa da Receita Federal.

XV. DO FORO

O Foro do presente Contrato é o da cidade de Serra Negra/SP, renunciando as partes de logo, a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justos e contratados, firmam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor, juntamente com as testemunhas abaixo.

Serra Negra, ____ de _____ de _____.

VENDEDORA

COMPRADOR (A)

TESTEMUNHAS:

1.

2.