

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA**

**LOTEAMENTO JARDIM PITANGUEIRAS / CAÇAPAVA - SP**

**NORMAS GERAIS**

Pelo presente **Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda**, as partes nomeadas e qualificadas no **item 1 e 2** do Quadro Resumo têm entre si justo e contratado as seguintes cláusulas e condições, relativas à aquisição do lote ("Imóvel") indicado no **item 3** do Quadro Resumo, com respaldo da lei 6766/79 (lei de parcelamento de solo), 10406/02 (código civil), 13097/15 (dispõe sobre a resolução extrajudicial do compromisso de compra e venda do imóvel) e a lei 13.786/18 (nova lei dos distratos).

**ÍNDICE**

<u>CAPÍTULO I - DO IMÓVEL LOTEADO</u> .....	3
<u>CAPÍTULO II - DO LOTEAMENTO</u> .....	3
<u>CAPÍTULO III - DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA</u> .....	3
<u>CAPÍTULO IV - DA POSSE E DO SEGURO</u> .....	10
<u>CAPÍTULO V - DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA</u> .....	12
<u>CAPÍTULO VI - DA MORA E DO INADIMPLEMENTO</u> .....	13
<u>CAPÍTULO VII - DO LOTE</u> .....	18
.....	

<u>CAPÍTULO VIII - DAS LEIS E REGULAMENTOS</u> .....	19
<u>CAPÍTULO IX - DAS RESTRIÇÕES DE USO E OCUPAÇÃO DO LOTE</u> ..	19
<u>CAPÍTULO X - DA CESSÃO E TRANSFERÊNCIA</u> .....	20
<u>CAPÍTULO XI - DA ESCRITURA DE VENDA E COMPRA</u> .....	22
<u>CAPITULO XII - DOS MANDATOS</u> .....	22
<u>CAPITULO XIII - DAS CONDIÇÕES GERAIS</u> .....	23

## **DEFINIÇÕES**

Para fins do presente, as definições listadas nesta seção, salvo se outro significado lhes for expressamente atribuído, têm o seguinte significado:

<b>VENDEDORA</b>	Indicada no item 1, do Quadro Resumo, é a titular de domínio do Imóvel e Loteadora
<b>COMPRADORA</b>	Indicado no item 2, do Quadro Resumo, é o comprador do Imóvel
<b>Partes</b>	<b>VENDEDORA e COMPRADORA</b>
<b>Imóvel loteado</b>	Mencionado no capítulo 1, das Normas Gerais, é a gleba, da Matrícula n.º 42566, do RI, onde será implantado o Loteamento
<b>Loteamento</b>	<b>LOTEAMENTO Jardim Pitangueiras</b>
<b>RI</b>	Oficial de Registro de Imóveis de Caçapava
<b>Projeto</b>	Corresponde ao projeto do Loteamento aprovado nos termos da Certidão de Aprovação do Loteamento, atendendo ao <b>Processo n.º 4529/2018</b> , emitido em 07 de dezembro de 2018 pela Prefeitura Municipal de Caçapava.
<b>Termo de Compromisso</b>	Assinado em 08 de outubro de 2018 pela Loteadora junto a Prefeitura Municipal de Caçapava que dispõe sobre suas

	obrigações para implantação do loteamento, e dá outras providências.
--	--

## **CAPÍTULO I - DO IMÓVEL LOTEADO**

- 1.1** A **VENDEDORA** é a única e exclusiva senhora e legítima possuidora do imóvel loteado, com área de 22,08 ha (220.813,08 m<sup>2</sup>), localizado no Município de Caçapava, designado por "UM TERRENO situado da Rua Antonio Guedes Tavares, no Bairro do Iriguassu", descrito e caracterizado na Matrícula n.º 42.566, do RI.
- 1.2** A **VENDEDORA** adquiriu o imóvel loteado por força da sua integralização no capital social da Loteamento Jardim Pitangueiras Caçapava SPE Ltda, conforme 1ª alteração do seu contrato social, registrada na JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo, em 26/07/2018, sob NIRE 259.315/18-7, objeto da R.05/M.42.566, do RI.

## **CAPÍTULO II - DO LOTEAMENTO**

- 2.1** A **VENDEDORA** obteve a aprovação de projeto de loteamento ("Projeto"), a ser implantado no imóvel loteado, nos termos da Certidão de Aprovação do Processo n.º 4529/2018, da Prefeitura do Município de Caçapava, assinada em 07 de dezembro de 2018, com Registro no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Caçapava, sob o n.º. (*número do registro*)
- 2.2** A implantação e execução das obras de infraestrutura do Loteamento seguirá cronograma de obras (inciso V, do artigo 18º, da citada Lei 6.766/79), devidamente aprovada pela Prefeitura Municipal de Caçapava e arquivado no RI.

## **CAPÍTULO III - DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA**

**3.1** Pelo presente instrumento e regular forma de direito, a **VENDEDORA** compromete-se a vender ao **COMPRADOR (A)**, que se compromete a adquirir, o Imóvel identificado no **item 3** do Quadro Resumo, pelo preço e forma de pagamento indicados nos **itens 4 e 5** do Quadro Resumo.

**3.2** A fim de preservar o equilíbrio econômico-financeiro do presente Instrumento, as prestações representativas da Entrada e do Saldo do Preço serão acrescidas de juros de 0,70% ao mês, calculados pela Tabela Price, bem como serão corrigidas monetariamente, a partir da aplicação anual da variação do IPC-A, publicado pelo IBGE, acumulada na menor periodicidade permitido por lei de acordo com o prazo de vigência deste contrato. A fórmula para a aplicação deste índice terá como valor base o índice de dois meses anteriores ao da data de assinatura deste instrumento e, da mesma forma, o índice de dois meses anteriores à data do último aniversário anual do cumprimento da obrigação.

**3.3** Na hipótese da inaplicabilidade do índice aqui pactuado passarão a ser utilizados, a partir da data da impossibilidade, pela ordem e sem solução de continuidade:

- a) IGP-M da Fundação Getúlio Vargas;
- b) Mesmo índice que estiver sendo adotado pelos agentes do Sistema Financeiro da Habitação, para a correção dos financiamentos concedidos para a produção de empreendimentos imobiliários.

**3.4** As partes pactuaram regras de reajuste monetário e de revisão de valores no presente Contrato, porque reconhecem, e por isso se obrigam, expressamente: (a) que o preço devidamente calculado e aceito, com sua maneira de pagamento, convencionado neste Contrato, foi pactuado sem

inclusão de qualquer expectativa inflacionária; (b) que o reajuste monetário é condição essencial do negócio ajustado, para proteger o equilíbrio econômico e financeiro contratual;

**3.5** Em decorrência do que acima foi expresso, se a **VENDEDORA** ficar impossibilitada de aplicar os reajustes/correções devidos, em consequência de medidas legais ou judiciais, deverá ser preservado o reajuste monetário de forma a manter o poder de compra da moeda correspondente ao preço de compra e venda pactuado para esta data. Dessa forma, as prestações da Entrada e do Saldo do Preço continuarão sendo reajustadas/corrigidas como antes previsto, e as prestações de reajuste/correção que porventura deixarem de ser aplicadas às prestações serão reajustadas/corrigidas e incorporadas, de uma única vez, na primeira prestação que se vencer após a revogação da medida que impossibilitou a aplicação dos reajustes/correções previstos.

**3.6** Na data de aniversário anual do cumprimento da obrigação, respeitando o final de cada periodicidade admitida para a aplicação dos reajustes e correções, será apurada a perda inflacionária que eventualmente possa ter ocorrido naquele período. Para este fim será calculado o resíduo inflacionário correspondente a cada prestação paga no período, resíduo este que é definido como sendo a diferença entre o valor da prestação integralmente reajustada ou corrigida, como previsto neste contrato, e o valor líquido efetivamente pago. A reposição da perda inflacionária, ou seja, o somatório dos resíduos apurados no período, reajustados/corrigidos pelo índice contratual até a data de seu efetivo pagamento, será pago pelo **COMPRADOR (A)**, em parcelas mensais, iguais e sucessivas juntamente com vencimento das 12 (doze) prestações referentes ao período subsequente.

**3.7** Será facultado ao **COMPRADOR (A)** pagar, juntamente com a prestação mensal, o correspondente resíduo, caso este venha a existir. O pagamento das prestações, juntamente com o respectivo resíduo, implicará total quitação das respectivas prestações, eximindo assim o **COMPRADOR (A)** da apuração contratual e do pagamento da correspondente reposição inflacionária.

**3.8** Sendo admitida periodicidade inferior à prevista neste contrato para pagamento dos valores de reajuste, fica desde já convencionado, em caráter irrevogável, que tais valores tornar-se-ão exigíveis automaticamente, mensalmente ou na menor periodicidade permitida, independente de aviso ou notificação, judicial ou não, sem qualquer aditamento contratual.

**3.9** Fica condicionado o pagamento de qualquer prestação do saldo devedor do preço à liquidação das obrigações que já estiverem vencidas.

**3.10** O **COMPRADOR (A)** será responsável pelo pagamento das taxas, tarifas e contribuições legais e referentes aos serviços públicos oferecidos pela municipalidade e demais concessionárias, por mensalidades associativas devidas a associação de moradores ou entidade assemelhada que congregue os moradores do conjunto imobiliário respectivo, se o Imóvel integrar empreendimento com tal característica e pelos tributos incidentes sobre o Imóvel e sua propriedade, com exceção do IPTU que seguirá a seguinte regra:

- a) O **VENDEDOR** efetuará o pagamento do IPTU e incluirá o valor nas parcelas de financiamento, sob a justificativa de que ainda que o **COMPRADOR (A)** seja

responsável pelo pagamento por já possuir a posse a municipalidade insere o dono da gleba como corresponsável, excluindo esta situação apenas na quitação do compromisso de compra e venda e consequente transferência da propriedade.

**3.11** O **COMPRADOR (A)** se compromete a cumprir todas as determinações e exigências estabelecidas ou que venham a ser estabelecidas pelo Poder Público, no âmbito federal, estadual e municipal, e pelas empresas concessionárias de serviços públicos.

**3.12** O **COMPRADOR (A)** se obriga a providenciar, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da data de assinatura do contrato, a inscrição do Imóvel em seu nome, junto à Prefeitura Municipal, devendo apresentar a **VENDEDORA** o respectivo documento comprobatório da inscrição, sob pena de inadimplemento contratual, a fim de que os respectivos avisos ou carnês de pagamento sejam lançados e expedidos em nome do **COMPRADOR (A)** e em seu endereço. Fica facultado a **VENDEDORA** fazê-lo em nome do **COMPRADOR (A)**.

**3.13** Se a **VENDEDORA** arcar com qualquer obrigação financeira de responsabilidade do **COMPRADOR (A)** neste contrato pactuado, o mesmo será obrigado a ressarcir mediante juros e correção monetária.

**3.14** Independente do estipulado nos itens anteriores, caso a **VENDEDORA** venha a sofrer qualquer tipo de ação relativa a tributos incidentes sobre o Imóvel, correrão por conta do **COMPRADOR (A)** todas as despesas que forem despendidas pela **VENDEDORA** para resguardo de seus direitos, inclusive honorários advocatícios, estabelecidos em 20% (vinte por cento) do valor do débito, devidamente atualizado monetariamente.

**3.15** Todos os pagamentos devidos a **VENDEDORA**, previstos no presente contrato, serão pagos necessariamente em banco, razão pela qual a **VENDEDORA** encaminhará ao **COMPRADOR (A)** aviso de cobrança (ou boleto) confiado a alguma instituição bancária.

**3.15.1** Fica estabelecido que a falta de recebimento do aviso de vencimento não exime o **COMPRADOR** de efetuar qualquer dos pagamentos previstos no presente contrato, nem constitui justificativa para atraso em sua liquidação, sendo que, nesta hipótese, poderá retirar uma 2ª via do boleto na Avenida Luiz Eduardo Toledo Prado, n.º 800 - sala 1318, CEP 14027-250, Vila do Golf, Ribeirão Preto - SP.

**3.15.2** Fica vedado qualquer tipo de crédito na conta corrente da **VENDEDORA**, seja depósito, DOC ou outro, sem o consentimento por escrito da **VENDEDORA**, sendo que o respectivo comprovante não valerá como recibo, tampouco conferirá quitação.

**3.16** Em face do avençado quanto a preço, prestações, reajustes, correções, resíduos, etc, o pagamento de qualquer prestação, corrigida de maneira diversa da estabelecida neste contrato, inclusive perante terceiros autorizados a recebê-las, não implicará na quitação do respectivo débito. Qualquer diferença verificada entre os pagamentos efetuados pelo **COMPRADOR (A)** e a sistemática de cálculos dos valores estabelecidos neste instrumento, deverá ser imediatamente paga pelo **COMPRADOR (A)** no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas, contados do aviso que a **VENDEDORA** lhe dirigir neste sentido.

**3.17** A tolerância da **VENDEDORA**, ou de seus prepostos, no recebimento de qualquer prestação ou encargo, de maneira



diversa da estabelecida neste contrato não poderá ser invocada como precedente ou novação, e sim decorrente de mera liberalidade. A não aplicação imediata das sanções decorrentes do pagamento irregular, não significará na renúncia da **VENDEDORA** deste direito, podendo vir a exercê-lo a qualquer tempo.

**3.18** As partes estabelecem que a liquidação antecipada das prestações devidas, dar-se-á sempre por ordem inversa à dos respectivos vencimentos, devendo todas elas ser integralmente corrigidas, sempre, da maneira prevista neste contrato, até a data do seu efetivo pagamento:

- a) não será permitida a antecipação de prestações em períodos de congelamento de preços ou anomalia econômica, ou quando for iminente o aumento extraordinário da correção das prestações em decorrência de fato previsível;
- b) os pagamentos antecipados somente poderão ser efetuados mensalmente, corrigidos monetariamente *pro rata die* pelo mesmo indexador deste contrato, no mesmo dia mensal do vencimento da prestação devida, a menos que, instruções expressas da **VENDEDORA** autorizem os pagamentos em datas alternativas. Neste caso, o pagamento da prestação deverá sempre incorporar a correção *pro rata die* da maneira a ser estabelecida pela **VENDEDORA**;

**3.19** Tendo em vista que o pagamento do preço constitui obrigação una, a exoneração dessa obrigação somente ocorrerá quando estiver resgatado integralmente o saldo reajustado, ficando certo, portanto, que a efetivação de pagamentos parciais pelo valor nominal das prestações, sem o pagamento total dos reajustes, se apurada diferença a maior, devida pelo **COMPRADOR (A)**, não implica exoneração de sua obrigação

de pagamento do preço total, com os reajustes, que deverá ser feito com pleno atendimento das condições de parcelamento de pagamento pactuadas neste instrumento.

#### **CAPÍTULO IV - DA POSSE E DO SEGURO**

##### **DA POSSE**

**4.1** O **COMPRADOR (A)** será imitido na posse do Imóvel no ato do pagamento da última prestação da Entrada.

**4.2** Mesmo que imitido na posse, o **COMPRADOR (A)** apenas poderá executar benfeitorias, acessões e melhoramentos no Imóvel, desde que:

- a) sejam respeitadas as normas e legislações vigentes, sob pena de eventual rescisão não ter direito a recebimento de qualquer valor das benfeitorias realizadas, de acordo com o artigo 34, § 1º da lei 6766/79;
- b) não sejam de qualquer forma prejudicadas as obras de infraestrutura do Loteamento;
- c) não faça aterros, desaterros, desvios ou encaminhamentos de águas pluviais, nem qualquer movimento de terras que prejudique os terrenos vizinhos;
- d) se necessário for, permitir a passagem das tubulações de água e esgoto pelo Imóvel objetivado pelo presente contrato, e/ou o escoamento das águas pluviais dos imóveis vizinhos, quando a conformação do(s) terreno(s) assim exigir, ficando sob responsabilidade do interessado a sua execução e manutenção;

- e) manter o Imóvel objetivado pelo presente em perfeito estado de limpeza e higiene, inclusive a metade da via pública defronte ao terreno objetivado pelo presente contrato;
- f) respeitar as divisas do Imóvel, já que o terreno lhe será entregue perfeitamente demarcado com piquetes, mantendo tais divisas vivas, não construindo sobre terrenos vizinhos, ou mesmo demolindo, às suas custas exclusivas, muros, paredes, cercas e demais construções que haja executado fora do terreno objetivado pelo presente contrato;
- g) não lançar nem permitir que seja lançado lixo, detritos ou entulhos dos imóveis nos demais lotes, vias de circulação ou áreas e espaços livres;
- h) iniciar a construção de casas, somente após autorização ou alvará da Prefeitura, e desde que todas as obras de infraestrutura estejam totalmente concluídas e entregues pelo **VENDEDOR**.

## **DO SEGURO**

**4.3** Após a quitação integral da Entrada, conforme previsto no **item 5.a** do Quadro Resumo, o **COMPRADOR (A)** deverá apresentar apólice de seguro para cobertura dos riscos de morte e invalidez permanente no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data de pagamento da última prestação da Entrada, ou se preferir, contratar aquele indicado pela **VENDEDORA**.

**4.3.1** Na hipótese do **COMPRADOR (A)** não apresentar a apólice no prazo acima previsto, a **VENDEDORA** poderá contratar, a seu exclusivo critério, referido seguro e cobrará mensalmente o respectivo valor do prêmio junto com as prestações do Saldo do Preço.

**4.3.2** O **COMPRADOR (A)** tem ciência que o seguro para cobertura dos riscos de morte e invalidez permanente, cuja indenização, em caso de ocorrência de alguma das hipóteses de sinistro previstas nas condições da respectiva apólice, será destinada à amortização ou liquidação do saldo devedor total segurado, devidamente atualizado.

**4.3.3** Se, por inobservância do **COMPRADOR (A)** quanto aos prazos e procedimentos de comunicação e/ou comprovação dos sinistros cuja cobertura venha a ser reconhecida pela Seguradora, esta desembolsar indenização em valor insuficiente à quitação do saldo devedor, ficará o **COMPRADOR (A)** obrigado à efetiva liquidação daquele saldo perante a **VENDEDORA**.

**4.3.4** O **COMPRADOR (A)** igualmente responderá por revisões das taxas dos seguros contratados, caso venham a ser alteradas no curso do pagamento do saldo devedor.

## **CAPÍTULO V - DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA**

**5.1** Serão implantados no loteamento as seguintes obras de infraestrutura e melhoramentos: terraplenagem para a abertura e locação das vias e logradouros públicos, demarcação de lotes, quadras e logradouros com marcos de concreto, sistema de drenagem de águas pluviais, sistema de esgoto sanitário, implantação de guias e sarjetas, sistema de abastecimento de água potável, pavimentação asfáltica, rede de energia elétrica e iluminação pública e arborização das áreas verdes.

**5.2** Todas as obras de infraestrutura e os melhoramentos acima serão realizados em até 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir do registro do loteamento.

**5.3** Todas as obras de implantação da infraestrutura acima citadas serão realizadas pela **VENDEDORA**, em conformidade aos termos da **Certidão de Aprovação e Termo de Compromisso** do Loteamento junto à Municipalidade.

**5.4** As partes estabelecem que o Loteamento será tido como entregue na data de postagem de carta registrada a ser enviada pela **VENDEDORA** ao **COMPRADOR (A)**, comunicando a conclusão das Obras de infraestrutura do Loteamento, caracterizada pelo protocolo, junto à Municipalidade, do pedido de emissão do respectivo Termo de Verificação de Obras ("TVO"), ou documento equivalente.

**5.5** O prazo de entrega do Loteamento, inclusive o da prorrogação, poderá ser dilatado em casos fortuitos ou motivos de força maior.

## **CAPÍTULO VI - DA MORA E DO INADIMPLEMENTO**

**6.1** O atraso no pagamento de qualquer das obrigações deste contrato importará na cobrança do seu valor reajustado/corrigido monetariamente até a data do efetivo pagamento, acrescido das seguintes penalidades, sem prejuízo da constituição em mora:

- a) atualização monetária *pro rata die*, no período decorrido entre a data de vencimento e a data do efetivo pagamento com base no sistema de reajuste e correção estabelecidos neste instrumento;
- b) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, contados dia-a-dia, calculados sobre o valor da prestação em

atraso, já acrescido das atualizações previstas na alínea "a" supra;

- c) multa de 2% (dois por cento) calculada sobre o valor da prestação em atraso já acrescido das atualizações previstas nas alíneas "a" e "b" supra;
- d) despesas com expedientes para notificação para purga de mora, inclusive emolumentos, bem como, se for o caso, com a publicação de editais.

**6.2** No caso de mora superior a 30 (trinta) dias no pagamento das prestações da Entrada e/ou do Saldo do Preço, ou no descumprimento de qualquer uma das obrigações aqui assumidas, o mesmo será notificado pela **VENDEDORA** a cumpri-las, para a purgação da mora na forma do artigo 32 da lei 6766/79.

**6.3** A mora não purgada se transformará em inadimplemento absoluto, quando, então, este contrato será considerado resolvido, de pleno direito, caso em que o(s) **COMPRADOR** deixará de ter quaisquer direitos aquisitivos sobre o Imóvel, consoante artigo 32 cumulado com artigo 36, III da lei 6766/79, juntamente com o artigo 62 da lei 13097/15, a qual alterou o artigo 1º do decreto 745/69, bem como artigo 474 do código civil, os quais permitem e autorizam a resolução do contrato de forma administrativa, desde que não purgada a mora no prazo legal.

**6.4** Se o Imóvel for retomado em razão do inadimplemento do **COMPRADOR**, bem como se este requerer a resolução do contrato, observado o artigo 32-A da Lei Federal 6.766/79, deverão ser restituídos os valores pagos por ele, atualizados monetariamente pelo mesmo índice de correção previsto no contrato, considerando as seguintes condições:

- a) Da rescisão motivada pelo **COMPRADOR** (art. 32-A, 6766/79), a **VENDEDORA** reterá 10% (dez por cento) do **valor atualizado do contrato, referente à cláusula penal e despesas administrativas**, excluindo o valor da corretagem, que não integra o preço do contrato;
- b) Serão deduzidos dos valores pagos o correspondente à eventual fruição do imóvel, **estipulado em 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 **COMPRADOR** até sua restituição a **VENDEDORA**;
- c) Serão **deduzidos dos valores pagos os débitos referentes a IPTU e taxas de água e de esgoto** não pagas pelo **COMPRADOR**, além de outros tributos ou taxas inerentes ao imóvel;
- d) Ainda, serão deduzidos dos valores pagos pelo **COMPRADOR os encargos moratórios relativos às prestações pagas em atraso**;
- e) a comissão de corretagem, conforme item 6 do Quadro Resumo, não será ressarcido ao **COMPRADOR**, uma vez que o valor fora pago em razão da prestação dos serviços imobiliários, não compondo o preço do lote;

**6.5 os valores serão devolvidos ao COMPRADOR em 12 (doze) parcelas mensais, com início após o seguinte prazo de carência:**

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

**6.5.1** Ocorrendo a rescisão desse contrato motivada pela **VENDEDORA**, todos os valores efetivamente pagos pelo **COMPRADOR (A)** lhe serão devolvidos integralmente atualizados monetariamente pelo mesmo indexador deste contrato.

**6.6** Rescindido o contrato, a **VENDEDORA** se reintegrará na posse direta do Imóvel. Assim, eventual permanência do **COMPRADOR (A)** no Imóvel, nesta hipótese, será considerada esbulho, pelo que, desde já, reconhece o **COMPRADOR (A)** o direito da **VENDEDORA** ser reintegrada na posse do imóvel, por meio do permissivo legal, consoante artigo 32 cumulado com artigo 36, III da lei 6766/79, juntamente com o artigo 62 da lei 13097/15, a qual alterou o artigo 1º do decreto 745/69, bem como artigo 474 do código civil, os quais permitem e autorizam a resolução do contrato de forma administrativa e consequente retomada do lote.

**6.7** Não permitindo a retomada da posse pela **VENDEDORA**, caberá o ingresso de Ação judicial de reintegração de posse para se valer de direito já constituído, qual seja a rescisão do contrato de pleno direito.

**6.8** Por força do disposto no artigo 34, da Lei 6.766/79, somente serão indenizadas as benfeitorias necessárias e úteis, devidamente avaliadas por empresa capacitada, que tiverem sido levadas a efeito no lote com a prévia e expressa autorização dos poderes públicos competentes e em conformidade com as disposições contratuais e legais.

**6.8.1** O **COMPRADOR (A)** não terá direito a qualquer indenização ou retenção por benfeitorias voluptuárias realizadas no imóvel, bem como por benfeitorias realizadas em desconformidade com este contrato ou com as exigências e/ou restrições urbanísticas impostas pelo Poder Público.



**6.8.2** Ainda, na forma do artigo 34, §2º da 6766/79, no prazo de 60 (sessenta) dias, contado da constituição em mora, fica o loteador, na hipótese do caput deste artigo, obrigado a alienar o imóvel mediante leilão judicial ou extrajudicial, nos termos da Lei nº 9.514/97.

**6.9** Sem prejuízo das demais penalidades estipuladas neste contrato, a **VENDEDORA** poderá optar por considerar rescindido o presente negócio ou, alternativamente, vencido antecipadamente todo o preço de aquisição do Imóvel objeto deste contrato, caso em que o **COMPRADOR (A)** deverá quitar o saldo do preço, devidamente corrigido monetariamente e acrescido dos juros contratuais, em até 15 (quinze) dias, nas seguintes hipóteses:

- a) O **COMPRADOR (A)** sem o expreso consentimento da **VENDEDORA**, no todo ou em parte, constituir ou permitir que seja constituído sobre os direitos aquisitivos do Imóvel ora objetivado, garantias fiduciárias, hipotecas, ou outros ônus reais;
- b) O **COMPRADOR (A)**, após a sua imissão na posse, não mantiver o imóvel em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade;
- c) O **COMPRADOR (a)** executar benfeitorias, acessões e melhoramentos no Imóvel antes de imitido na posse do imóvel e/ou antes do prazo mencionado **na cláusula 4.2** e/ou não atenda aos requisitos ali previstos;
- d) Fica terminantemente vedado ao **COMPRADOR (A)** transferir parte certa e determinada do Imóvel, sob pena de rescisão deste presente contrato.

**6.10** Havendo desapropriação do lote, a **VENDEDORA** sub-roga-se no direito à indenização paga pelo Poder Público, cabendo

ao **COMPRADOR (A)** a devolução do valor pago, corrigido monetariamente, sendo descontados dos valores pagos os itens previstos **na cláusula 6.4.**

## **CAPÍTULO VII - DO LOTE**

**7.1** O **COMPRADOR (A)** deverá certificar-se, por meio de profissional habilitado, no prazo de até 06 (seis) meses, contados da data de sua imissão na posse, sobre a existência e correta posição dos marcos demarcatórios do Imóvel, tendo em vista que eles estão expostos a várias situações (tais como, por exemplo, rodas de veículos, escavações próximas, terraplanagem, etc.), as quais, eventualmente, poderão provocar seu deslocamento físico, ocorrendo essas impossíveis de serem fiscalizadas, resultando daí a necessidade de conferência da utilização definitiva.

**7.1.1** No caso do desaparecimento dos marcos, o **COMPRADOR (A)** se obriga a providenciar, às suas expensas, a remarcação do lote, antes de iniciar qualquer construção.

**7.2** Qualquer diferença a maior ou a menor, superior à admitida em lei (Art. 500, Parágrafo Primeiro do Código Civil Brasileiro), isto é, 1/20 da área total enunciada do Imóvel, deverá ser acusada pelas partes no **prazo máximo de 6 (seis) meses**, contados da data de imissão do **COMPRADOR (A)** na posse, devendo ser compensada tanto em relação a **VENDEDORA** como em relação ao **COMPRADOR (A)**, na base do preço por metro quadrado pelo qual é celebrado o presente negócio, sendo que esta compensação se dará sempre com o devido pagamento à vista de dito valor em pecúnia.

**7.2.1** Após o prazo de 06 (seis) meses, previsto nos itens 7.1 e 7.2, retro, não caberá às partes ora contratantes

qualquer reclamação ou direito à compensação por diferença de área.

**7.3** O sistema de lazer e outras áreas não poderão ser utilizados como acesso para os lotes que fazem frente ou divisas para tais locais.

**7.4** O **COMPRADOR (A)** está ciente de que está obrigado a efetuar as devidas interligações para abastecimento de água potável e coleta de esgotos sanitários nas respectivas redes que serão implantadas no empreendimento.

## **CAPÍTULO VIII - DAS LEIS E REGULAMENTOS**

**8.1** O **COMPRADOR (A)** deverá obedecer rigorosamente às determinações da Prefeitura Municipal e demais Órgãos Públicos competentes referentes à utilização e aproveitamento do Imóvel, não podendo, outrossim, fazer instalações prejudiciais aos lotes vizinhos, responsabilizando-se inteiramente por eventuais infrações às leis, regulamentos e posturas que devam ser observadas.

**8.2** O **COMPRADOR (A)** responde por todo e qualquer acidente, de que natureza for, que ocorrer a pessoas, animais ou bens, por negligência sua ou de terceiros contratados, deixando, por exemplo, poços abertos, alicerces sem proteção e obras inacabadas, bem como pelos prejuízos que causar ou vier a causar a terceiros, por ocupar terreno diverso do que adquiriu.

## **CAPÍTULO IX - DAS RESTRIÇÕES DE USO E OCUPAÇÃO DO LOTE**

**9.1** O **COMPRADOR (A)** declara-se ciente de que a **VENDEDORA** não impôs restrições urbanísticas convencionais ao Loteamento.

**9.2** Conforme a **Certidão de Aprovação** do Loteamento, atendendo ao Processo nº **4529/2018**, emitida pela Prefeitura Municipal de Caçapava em 07 de dezembro de 2018, a mesma exige que:

- a) os lotes não poderão possuir testada inferiores ao mínimo de 8,0 (oito) metros, mesmo que provenientes de unificação e desdobro;
- b) o **COMPRADOR (A)** somente poderá dar início às atividades de construção de edificação de qualquer natureza, com projeto legalmente aprovado pela municipalidade somente após a conclusão integral de todas as obras de infraestrutura básica, previstas no **Termo de Compromisso** de 10 de outubro de 2018 assinado pela **VENDEDORA** junto a Prefeitura Municipal de Caçapava.
- c) o **COMPRADOR (A)** somente poderá habitar no imóvel somente após a liberação do respectivo habite-se.

## **CAPÍTULO X - DA CESSÃO E TRANSFERÊNCIA**

**10.1** Qualquer cessão e transferência deste contrato feita pelo **COMPRADOR (A)** somente produzirá efeitos perante a **VENDEDORA** depois que esta for cientificada por escrito pelas partes, oportunidade em que deverão ser apresentadas:

- a) uma via original do documento de cessão e transferência;
- b) Certidão Negativa de Débitos de IPTU e do departamento de águas e esgoto.

**10.1.1** O **COMPRADOR (A)** deverá estar em dia com todas as suas obrigações contratuais para poder ceder o presente contrato.

**10.1.2** Na hipótese do item anterior, arcará o **COMPRADOR (A)**, com todas as despesas que se fizerem necessárias para tanto, inclusive as despesas administrativas, em favor da **VENDEDORA**, desde logo estipuladas em 1 (um) salário mínimo vigente.

**10.2** O **COMPRADOR (A)** deverá solicitar a anuência expressa do **VENDEDOR** em eventual cessão ou transferência do presente contrato.

**10.3** Até que cumpridas integralmente as obrigações acima, o **COMPRADOR (A)** permanecerá solidário com o cessionário, por todas as obrigações decorrentes deste contrato.

**10.4** Todas as disposições estabelecidas neste contrato obrigam não apenas ao primeiro e atual **COMPRADOR (A)**, mas também a todos que venham sucedê-lo a qualquer título ou como resultado de qualquer transação, sendo obrigatória a transcrição de todas as restrições específicas e gerais aqui mencionadas.

**10.5** Todas e quaisquer despesas decorrentes de cessão e transferência de direitos e obrigações do presente contrato correrão por conta única e exclusiva das partes que a celebrarem, não podendo ser imputado a **VENDEDORA** qualquer tipo de responsabilidade quanto ao pagamento das mesmas.

**10.6** O cessionário dos direitos aquisitivos fica igualmente obrigado a respeitar todas as regras pertinentes ao Loteamento.

## **CAPÍTULO XI - DA ESCRITURA DE VENDA E COMPRA**

**11.1** A **VENDEDORA** outorgará a escritura de venda e compra ao **COMPRADOR (A)**, seus sucessores, ou a terceiros por este indicado, contra o pagamento da última prestação do Saldo do Preço.

**11.1.1** Observado o disposto no **item 11.1**, as despesas com a lavratura, registro e imposto de transmissão da escritura de venda e compra serão de responsabilidade do **COMPRADOR (A)**.

**11.1.2** No prazo de 8 (oito) dias antes da lavratura da escritura, o **COMPRADOR (A)** deverá apresentar as Certidões Negativas de todos os tributos incidentes sobre o Imóvel e apresentar os demais documentos exigidos por lei à época da transferência da propriedade do Imóvel.

## **CAPÍTULO XII - DOS MANDATOS**

**12.1** O **COMPRADOR (A)** em caráter irrevogável, como condição a manutenção do presente negócio, na forma dos arts. 683 e 684 do Código Civil, nomeia e constitui a **VENDEDORA** sua bastante procuradora, até a quitação total do preço, com amplos, gerais e irrevogáveis poderes para em juízo ou fora dele, no caso de desapropriação total ou parcial do imóvel, representá-lo no respectivo processo, recebendo inclusive a primeira citação, receber e dar quitação da indenização correspondente, concordar ou não com o valor de avaliação do imóvel, efetuar levantamento de depósitos judiciais, representá-lo(s), onde for necessário, constituir advogados com a cláusula *ad judicium*, para agir em qualquer Juízo, instância ou Tribunal, com todos os poderes para o foro em geral, podendo substabelecer o presente no todo ou em parte. O **COMPRADOR (A)** constitui também a **VENDEDORA** sua bastante

procuradora, com poderes irrevogáveis até a solução da dívida, para representá-lo nas repartições públicas federais, estaduais e municipais, cartórios em geral e de registros imobiliários, autarquias, bancos, companhias de seguro, instituições financeiras em geral, inclusive Banco Central do Brasil e Caixa Econômica Federal e demais entidades públicas ou privadas e sociedades de economia mista, e ainda para assinar escritura de re-ratificação, tudo relacionado com o presente instrumento, registros, taxas, desapropriações, recuos ou investidas, retificações na descrição do imóvel, podendo pagar, receber seguros no caso de sinistro, receber impostos e taxas quando devolvidos pelas repartições, passar recibos, dar quitação, requerer, impugnar, concordar, recorrer, desistir, enfim praticar todo e qualquer ato necessário ao desempenho deste mandato, inclusive substabelecer.

**12.2** Caso venha a ocorrer a cessão dos direitos creditórios objeto do presente instrumento, poderes ora constituídos serão substabelecidos aos respectivoscessionários.

### **CAPITULO XIII - DAS CONDIÇÕES GERAIS**

**13.1** A **VENDEDORA** manterá à disposição a Certidão Negativa de Débitos Conjunta da Receita Federal.

**13.2** O presente contrato torna sem efeito quaisquer outros impressos ou documentos eventualmente assinados, destituídos assim, de força probante ou efeito jurídico, não podendo ser invocados para eventual alteração do ora pactuado pelas partes.

**13.3** O presente contrato é pactuado com a cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade, dele não podendo,

pois, as partes se arrependerem, obrigando-se a cumpri-lo até o final, por si, seus herdeiros e sucessores.

**13.4** As partes autorizam o Oficial de Registro de Imóveis competente, a proceder ao registro do presente, podendo fazer todas as averbações e anotações legais.

**13.5** Ocorrendo a hipótese de haver mais de um **COMPRADOR (A)** constante no item 2 do Quadro Resumo, inclusive marido e mulher, os mesmos, pelo presente, nomeiam-se e constituem-se mutuamente procuradores para o fim especial de, em seus nomes, receberem notificações, intimações, citações e ciências de todo e qualquer procedimento decorrente do presente contrato, inclusive processos judiciais.

**13.6** Sempre que a **VENDEDORA** tiver que adotar medidas judiciais provocadas pelo inadimplemento do **COMPRADOR (A)**, ou para fazer valer quaisquer dos direitos decorrentes deste contrato, ficará o **COMPRADOR (A)** responsável pelo pagamento de custas processuais, despesas administrativas, multas especificadas neste contrato para cada caso e ainda honorários advocatícios fixados em 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa.

**13.7** A **VENDEDORA**, por sua mera liberalidade, sem que constitua novação ou alteração contratual, mesmo que reiteradamente, poderá deixar de requerer de imediato a constituição em mora do **COMPRADOR (A)** inadimplente, retardando a seu critério tal medida, a fim de se evitar, desde logo, as consequências legais e contratuais por eventual não purgação da mora. O fato de a **VENDEDORA** não usar dos direitos decorrentes deste contrato, quando do descumprimento por parte do **COMPRADOR (A)** de quaisquer de suas obrigações, não importará na desistência dos referidos



direitos, que poderão ser exigidos a todo tempo em que a **VENDEDORA** entender de usá-los.

**13.8 O COMPRADOR (A)** obriga-se a comunicar a mudança de seu domicílio, no prazo de 05 (cinco) dias, por carta com protocolo de entrega enviada para Avenida Luiz Eduardo Toledo Prado, nº 800 - Sala 1318, 13º Andar, Vila do Golf, CEP: 14027-250, Cidade de Ribeirão Preto/SP, Telefone: (016) 3603-2620, e-mail: financeiro@rourbanismo.com.br, sob pena de, não o fazendo, ser considerado em local incerto e não sabido, sofrendo as consequências jurídicas e judiciais de tal caracterização, não podendo alegar ou reclamar o não recebimento de quaisquer avisos, citações, intimações, notificações judiciais e extrajudiciais, ou qualquer correspondência relativa ao presente Contrato.

**13.9 O COMPRADOR (A)** concorda e está ciente de que o crédito imobiliário resultante do presente instrumento poderá sempre ser cedido ou caucionado a terceiros, no todo ou em parte, independentemente de sua anuência ou notificação.

**13.9.1** O crédito ora constituído poderá servir de lastro para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") ou outros títulos, cuja emissão e negociação independará, nos termos da legislação aplicável vigente nesta data, de aviso ou concordância do **COMPRADOR (A)**.

**13.9.2** Na hipótese prevista no **item 13.9** supra a **VENDEDORA**, sem se eximir de nenhuma das obrigações assumidas no presente instrumento, informará ao **COMPRADOR (a)**, se for o caso, a quem deverão ser pagas as parcelas do preço.

**13.9.3** Em qualquer caso de cessão ou caução, total ou parcial, pela **VENDEDORA**, dos créditos oriundos do presente

Instrumento, operar-se-á a sub-rogação do cessionário em todos os direitos inerentes e decorrentes do presente Instrumento, desde que assim avençado expressamente entre a **VENDEDORA** e o cessionário.

**13.9.4** O **COMPRADOR (A)** desde já concorda e autoriza, obrigando-se a assinar, sob pena de inadimplemento contratual, quaisquer aditivos ao presente que eventualmente venham a ser exigidos pelo agente financeiro para assegurar o respeito às garantias aqui mencionadas.

**13.10** Todas as despesas decorrentes deste instrumento são de responsabilidade do **COMPRADOR (A)**, tais como ITBI e emolumentos de Registro de Imóveis.

**13.11** O **COMPRADOR (A)** se responsabiliza pelas seguintes declarações que consubstanciam condições prévias à assinatura do contrato, obrigando-se a comprová-las se e quando solicitado pela **VENDEDORA**: a) inexistência de responsabilidade oriunda de tutela, curatela ou testamentária porventura a seu cargo; b) inexistência de débitos fiscais, protestos cambiais ou quaisquer ações contra si ajuizadas que possam afetar os direitos da **VENDEDORA**; c) veracidade das informações sobre sua identidade, estado civil, nacionalidade, profissão, endereço, e-mail, telefone, cadastro fiscal e econômico-financeiro.

**13.12** Declara o **COMPRADOR (A)** ter tido oportunidade para previamente examinar este contrato, ter lido e estar esclarecido quanto às condições contratuais, especialmente quanto ao preço e condições de pagamento, não tendo qualquer alteração a solicitar e aceitando suas cláusulas, declarando ter recebido as informações pertinentes pela **VENDEDORA**, que está de acordo com o estabelecido pelo Código de Defesa do

Consumidor (Lei nº 8.078/90, arts. 4º, 31, 49 e 52) e pela lei 13.786/18 (nova lei dos distratos), visando a boa-fé objetiva e o equilíbrio nas relações de consumo, assegurando às partes informações claras e precisas, além de perfeito entendimento em relação aos termos do presente Instrumento.

**13.13** Fica eleito o foro de situação do imóvel, nos termos da lei, ou seja, o foro de Caçapava para conhecer e dirimir quaisquer questões originárias do presente contrato.

E, por estarem, assim, justos e contratados, assinam o presente em três (03) vias, de um só teor, na presença das duas testemunhas abaixo.

Caçapava, -- de ---- de 20 ----.

**VENDEDOR:**

1. \_\_\_\_\_

**LOTEAMENTO JD. PITANGUEIRAS CAÇAPAVA SPE LTDA**

**COMPRADOR (A) :**

1. \_\_\_\_\_

-----

Testemunhas:

---

Nome:

Nome:

CPF:

CPF:

(Esta folha de assinaturas integra o **Normas Gerais** do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda QUADRA ---- LOTE ---- Firmado em ---- Loteamento Jardim Pitangueiras/ Caçapava - SP)