QUADRO RESUMO

O atraso no pagamento das parcelas acarreta:

* - Inclusão do nome do comprador no SCPC.
* - Multa de 2 % (dois por cento) acrescida de juros de 1 % (um por cento) ao mês, correção monetária e honorários de advogado de 10%.
* - Notificação, resolução do contrato e reintegração da posse do imóvel.
* - Os pagamentos deverão ser efetuados impreterivelmente no vencimento, mesmo que não recebida a "ficha de compensação bancária", obrigando-se o comprador, nessa eventualidade, a efetuar o pagamento no escritório da vendedora.
* - Somente será concedido habite-se de eventual edificação após o término das obras de infraestrutura.
* - O prazo para as obras de infraestrutura está estipulado em 24 (vinte quatro) meses.
* - Vedado o desdobro de lotes.

**ITEM 01 - PROMINENTE VENDEDORA**  
**ITAJOBI URBANIZADORA SPE LTDA.**, com sede na cidade de Jaboticabal, Estado de São Paulo, na Avenida Carlos Berchieri nº 1.710, Sala 01, Bairro Sorocabano, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.910.425/0001-66, na qualidade de legítima proprietária do imóvel, situado na cidade de Itajobi, Estado de São Paulo, representada na forma de seu contrato social por MARIA BENINCASA VIDOTTI, brasileira, casada, empresária, portadora do RG n° 17.616.510-1 SSP/SP e do CPF n° 195.069.068-74 e/ou ELVO FRANCISCO PESSUTO, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador do RG n° 102.717.122-1 SSP/RS e inscrito no CPF/MF sob o n° 376.931.580-49.

**ITEM 02 - PROMINENTE COMPRADOR**

**ITEM 03 - OBJETO**  
O lote objeto deste contrato está situado no loteamento denominado RESIDENCIAL ZENY ROHWEDDER FARHAT, devidamente registrado sob o nº R.4 da matrícula 32.570, junto ao Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Novo Horizonte/SP, e tem as seguintes características e confrontações:

**ITEM 04 - PREÇO TOTAL**  
R$ ( )

**ITEM 05 - VALOR DA PARCELA DE ENTRADA**  
R$ ( ) com vencimento para

**ITEM 06 - VALOR DAS PARCELAS MENSAIS**  
R$ ( ), pagos em ( ) parcelas mensais e sucessivas no valor de R$ ( ) cada uma, corrigido mensalmente pela variação do IGPM.

**ITEM 07 - DATAS DE VENCIMENTO DAS PARCELAS MENSAIS**  
De a

**ITEM 08 - DATA BASE**

**ITEM 09 - Nº DE PARCELAS**

**ITEM 10 PERIODICIDADE**   
Mensal

**ITEM 11 - LOCAL DE PAGAMENTO**

Segunda a Sexta-feira, no horário bancário, em qualquer banco integrante do sistema de compensação através da quitação dos "boletos", ou, caso não sejam recebido os "boletos", no endereço Avenida Carlos Berchieri, n. 1.710, Sala 01 - Jaboticabal-SP, telefone (16) 3209-9999

**CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE LOTE URBANO**

Por este instrumento particular, as partes qualificadas nos itens 01 e 02 do quadro resumo, têm entre si justo e contratado o compromisso de venda e compra do lote descrito no item 03 do quadro resumo, mediante as cláusulas e condições a seguir especificadas.

**CLÁUSULA PRIMEIRA**: Os **PROMITENTES VENDEDORES,** na qualidade de senhores e legítimos possuidores do bem descrito no item 03 do quadro resumo, compromete-se, por esta e na melhor forma de direito, a vendê-lo ao(a)(aos) **PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES,A,AS)**, e este(es,a,as) a comprar(em).

**PARÁGRAFO ÚNICO** – O lote em questão é oriundo do empreendimento imobiliário denominado loteamento "RESIDENCIAL ZENY ROHWEDDER FARHAT" situado na Cidade de Itajobi, Estado de São Paulo, e que se acha registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Novo Horizonte/SP, na Matrícula nº 32.570 e está livre e desembaraçado de quaisquer ônus, dúvidas, litígios, pendências e outros encargos.

**CLÁUSULA SEGUNDA:** **OS PROMITENTES VENDEDORES** obrigam-se a realizar, no empreendimento acima mencionado, os serviços e obras de infraestrutura abaixo elencadas no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, contados da data do registro do empreendimento, nos moldes do Processo Ordem n° 0569/2015 da Prefeitura Municipal de Itajobi, protocolado aos 12 de fevereiro de 2015.  
  
a) aberturas e pavimentação do arruamento, com todos os serviços de terraplanagem necessários para que obedeçam os perfis do projeto e obras de arte complementares que se fizerem necessárias a implantação do sistema viário;  
b) guias e sarjetas, com o sistema completo de galerias de águas pluviais, inclusive “bocas de lobo” e drenos em número suficiente, até pontos fora do empreendimento, que o interesse público determinar;  
c) rede de abastecimento e distribuição de água potável tratada, com todas as obras complementares necessárias, inclusive as derivações para cada um dos lotes até o passeio público, dentro ou fora do empreendimento;  
d) sistema de coleta e tratamento de esgotos sanitários com todas as obras complementares necessárias, dentro ou fora do empreendimento, para o seu normal e imediato funcionamento, inclusive as derivações domiciliares, devidamente aprovado pelos órgãos competentes;  
e) rede de energia e iluminação pública em todo o empreendimento, atendendo todas as vias de circulação e lotes resultantes do parcelamento;  
f) abertura de ruas e calçadas na largura permitida pela Legislação Municipal;  
g) complementos específicos exigidos pela municipalidade se esta considerar imprescindível.

**CLÁUSULA TERCEIRA:** No caso de construção no lote retro descrito o comprador obriga-se a obter dos Órgãos Públicos competentes a necessária aprovação da planta para edificação do prédio.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** - O comprador somente poderá realizar quaisquer benfeitorias no lote ora adquirido após a finalização das obras de infraestrutura pelos Promitentes Vendedores.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** - Caso não seja mantido limpo o terreno o comprador autoriza a vendedora a efetuar a limpeza e roçamento do bem com quem bem entender, podendo efetuar a cobrança das despesas para tal limpeza e/ou roçamento no mês subsequente à realização dos serviços.

**CLÁUSULA QUARTA:** O Comprador obriga-se a responder por todo e qualquer acidente, seja de que natureza for, em virtude de, exemplificativamente, poços abertos, alicerces sem proteção e obras inacabadas, bem como pelos prejuízos que sofrer ou causar a terceiros por se localizar em lugar ou lote diverso do que adquiriu.

**CLÁUSULA QUINTA:** O preço certo e ajustado do lote objeto deste contrato é aquele descrito no item 04 do quadro resumo, para pagamento em parcelas de acordo com o número total indicado no item 09, na periodicidade do item 10, e nas condições estipuladas nos itens 05, 06 e 07, todos do quadro resumo.

**CLÁUSULA SEXTA:** Todas as prestações terão seus valores corrigidos mensalmente pela incidência do IGPM (Índice Geral de Preços de Mercado), da fundação Getúlio Vargas.

**PARÁGRAFO ÚNICO** – No caso de extinção, falta de divulgação ou proibição legal da utilização do índice I.G.P.M (Índice Geral de Preços de Mercado) da Fundação Getúlio Vargas, as partes elegem, desde já, como índices substitutivos, os que subsistirem, na seguinte ordem:  
a) I.P.C. (FIPE) - Índice de Preços ao Consumidor da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas;  
b) I.C.V. (DIEESE) - Índice do Custo de Vida do Departamento Intersindical de Estatística e Estudos Sócio Econômicos;  
c) qualquer outro índice que reflita a verdadeira desvalorização da moeda.

**CLÁUSULA SÉTIMA:** O comprador obriga-se a pagar as prestações nos respectivos vencimentos, impreterivelmente, através de ficha de compensação bancária ou na sua falta, no escritório da vendedora, sendo este o local de pagamento para os efeitos deste contrato, ou, ainda, onde a vendedora, por escrito, comunicar via correio.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** - Para pagamento das prestações avençadas, será utilizado o sistema de ficha de compensação que, se não recebida, não isenta o comprador do pagamento. Nessa eventualidade, o pagamento deve ser feito por depósito bancário na conta da PROMITENTE VENDEDORA, somente com a autorização desta última, devendo o(a)(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) enviar cópia do comprovante do depósito em até cinco (05) dias úteis após o pagamento, por correio ou via fax, cujos dados encontram-se no quadro resumo deste instrumento. O original do comprovante do depósito deverá ficar em poder do(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), pois este comprovante valerá como recibo.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** - O pagamento deverá ser efetuado em moeda vigente no território nacional, à época do vencimento.

**PARÁGRAFO TERCEIRO** - No caso de falta de pontual pagamento de qualquer das prestações, bem como na hipótese de infringir qualquer cláusula deste contrato, ficará o comprador constituído em mora na forma da lei, podendo a vendedora agir de conformidade com o disposto nas cláusulas deste contrato.

**PARÁGRAFO QUARTO** - A vendedora não se responsabiliza pelo pagamento das prestações em local diverso daquele estipulado nesta cláusula.

**CLÁUSULA OITAVA:** Uma vez pago o preço total acordado nesse instrumento, a Vendedora outorgará a competente escritura de compra e venda, sendo de inteira responsabilidade do Comprador as despesas decorrentes deste ato, tais como ITBI, impostos, taxas, emolumentos, entre outras.

**CLÁUSULA NONA** - As prestações não pagas no vencimento poderão ser recebidas, desde que acrescidas de correção monetária desde o dia do vencimento até o dia da final liquidação, multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, mais 1% (um por cento) ao mês a título de juros moratórios, além de honorários de advogado de 10% (Código Civil, artigos 389 e 395).

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** - No caso de atraso no pagamento das parcelas do preço, será constituído o comprador em mora, através de prévia notificação, conforme o que dispõe o parágrafo primeiro do artigo 32 da Lei Federal Número 6.766/79, com as alterações constantes da Lei Federal Número 9.785/99.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** - Caso a vendedora aceite, eventualmente, e por solicitação do comprador, algum dos pagamentos aqui estipulados com atraso, isto nunca significará novação contratual, mas mera tolerância, cabendo, neste caso, ao comprador, as despesas de cobrança e mora.

**PARÁGRAFO TERCEIRO** - A notificação de que trata o § 1º desta cláusula deverá efetivar-se na forma também estipulada no "caput" do citado artigo 32 e/ou artigo 49 ambos do mesmo diploma legal mencionado, concedendo prazo de 30 (trinta) dias, a partir da efetivação da(s) respectiva(s) intimação(ões), para que o(a)(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(S)(ES), se quiser(em), purgue(m) a mora, mediante pagamento do valor reclamado, inclusa correção monetária, multa contratual, além dos juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou na proporção da fração.

**PARÁGRAFO QUARTO** - Se o(a)(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(S)(ES) pagar(em) somente o principal, sem os acréscimos mencionados, não ficará(ão) exonerado(a)(s) da responsabilidade de liquidar(em) o saldo devido, continuando em mora para todos os efeitos legais e contratuais.

**PARÁGRAFO QUINTO** - Caso o(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(S)(ES)** não emende(m) a mora, no prazo de 30 (trinta) dias depois de efetivada(s) a(s) intimação(ões) atinente(s) à notificação acima mencionada, operar-se-á de "pleno direito" a rescisão do vínculo contratual ora constituído, ficando a PROMITENTE VENDEDORA, desde logo, investida do direito de ajuizar a demanda possessória competente.

**CLÁUSULA DÉCIMA:** Caso a vendedora seja obrigada a recorrer a meios judiciais para assegurar os direitos decorrentes deste contrato, e sem prejuízo da integral execução deste, o comprador incorrerá em correção monetária desde a data do vencimento até a final liquidação, multa de 2 % (dois por cento) sobre o total do débito, além de ficar responsável pelo pagamento das despesas e custas processuais, bem como nos honorários advocatícios, independentes daqueles devidos em razão dos artigos 389 e 395, do Código Civil, além de juros à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o débito apurado, tudo desde a data do vencimento até final liquidação.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA:** Em qualquer caso de rescisão do presente contrato, por inadimplemento do(s,a,as) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES,A,AS) a devolução das quantias pagas, como previsto no artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor, se dará após a dedução do percentual de 10% dos valores pagos, a título das despesas administrativas, dos tributos incidentes na venda do lote objeto desta avença, custas e emolumentos e ainda lucros cessantes, este último, no caso de má-fé do (a,os,as) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES,A,AS).

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA:** Ocorrendo a hipótese de rescisão contratual, o(a)(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), - se já lhe(s) houver sido deferida a posse provisória do lote objeto deste instrumento - ficará(ão) obrigado(a)(s) a demitir-se(rem-se) imediatamente da posse concedida, devolvendo o(s) lote(s) compromissado(s) incontinente aos PROMITENTES VENDEDORES, sob pena de caracterizar-se esbulho possessório. Dito esbulho, por sua vez, autorizará à postulação do interdito correspondente, com expressa concordância do (s) o(a)(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) de pedido de liminar para a volta do imóvel no estado anterior ä presente transação.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA:** Ocorrendo rescisão ou resolução deste contrato, o comprador não terá direito à indenização por benfeitorias em discordância com as posturas municipais e demais normas edilícias referentes à aprovação de plantas e introdução de benfeitorias.

**PARÁGRAFO ÚNICO** - Se houver resolução por atraso, ou intervenção judicial para restituição do lote objeto do presente contrato, a título de fruição, o comprador ficará sujeito a pagar à vendedora 0,5% (meio por cento) do valor do contrato para cada mês transcorrido desde a assinatura deste instrumento até a completa restituição do lote livre e desembaraçado de qualquer ocupação, a título de fruição, sem prejuízo da retenção prevista na cláusula DÉCIMA SEGUNDA.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA:** O comprador, em virtude deste contrato, será imitido na posse provisória do lote descrito no item 03 do quadro resumo no ato da assinatura do presente instrumento, obrigando-se, a partir de então, a mantê-lo em nome dos vendedores até o final deste, conservando os marcos de demarcação, repelindo qualquer ameaça, turbação ou esbulho do citado lote, que devem ser comunicadas de imediato aos vendedores.

**PÁRAGRAFO PRIMEIRO** - No caso de desaparecimento ou perecimento dos marcos de divisas do lote, o comprador fica obrigado a solicitar dos vendedores uma nova demarcação antes de iniciar a construção ou benfeitoria, sob pena de sujeitar-se às consequências decorrentes do não cumprimento desta obrigação.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA:** Os impostos e taxas que recaírem sobre o imóvel ora prometido à venda, a partir desta data, serão pagos exclusivamente pelo comprador nas repartições competentes, mesmo que lançados em nome dos vendedores ou de seus precedentes.

**PARÁGRAFO ÚNICO** - Se os impostos e taxas mencionados nesta cláusula forem pagos pelos vendedores, o comprador fica obrigado a reembolsá-los da importância despendida. Este reembolso deverá ser feito pelo comprador dentro de 30 (trinta) dias.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA:** O presente lote é destinado ao uso misto (comercial/residencial), desde que devidamente aprovado o projeto de edificação na Prefeitura Municipal.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA:** Faculta-se ao(s,as) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES,A,AS) a cessão e transferência de direitos e obrigações sobre o presente Contrato, desde que as parcelas vencidas do preço estejam totalmente quitadas, na forma do Artigo 31 da Lei n° 6.766/79. Para tanto, será cobrada uma taxa de 01 (um) salário mínimo a título de atualização cadastral.

**CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA:** O presente contrato obriga as partes, herdeiros ou sucessores, desde que o comprador tenha cumprido ou venha a cumprir fielmente todas as obrigações por ele assumidas, principalmente a que se refere ao preço certo e ajustado e, bem assim, será considerado sempre irretratável e irrevogável.

**CLÁUSULA DÉCIMA NONA:** Uma vez integralizado o pagamento do preço total estabelecido e cumpridas as demais cláusulas deste contrato, será outorgada ao comprador a respectiva escritura definitiva, ficando a cargo do outorgado todas as despesas decorrentes desse ato.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA:** O presente instrumento retifica, ratifica e substitui as tratativas anteriores entre as partes, consolidando a vontade das mesmas.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA:** De acordo com o disposto no inciso XXXVI, do artigo quinto da Constituição Federal, todas as condições ajustadas para a presente transação e especialmente aquelas que tratam do reajuste monetário do valor das prestações devidas pelo comprador à vendedora, não estarão sujeitas a qualquer dispositivo legal que vier a ser editado ou promulgado após esta data.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA:** No caso de mais de um comprador, estes se constituem mutuamente procuradores, com os poderes para receber citação decorrente de eventual procedimento judicial ou extrajudicial, resultante do presente contrato, procuração esta, válida inclusive para efeito de resilição amigável do presente contrato.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA:** Para os casos omissos referentes a direitos e obrigações dos contratantes, aplicar-se-á a Legislação específica, complementada pelas normas subsidiárias e de direito público.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA:** -Fica eleito o foro da situação do imóvel, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas oriundas do presente contrato.

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

Itajobi/SP, 16 de Dezembro de 2016

**VENDEDORES**  
  
  
  
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
ITAJOBI URBANIZADORA SPE LTDA

|  |  |
| --- | --- |
| **COMPRADOR (a,as,es)** | **CÔNJUGE** |
|  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

**TESTEMUNHAS**:  
  
  
  
  
  
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_