|  |
| --- |
| **QUADRO RESUMO** |
|  |
| **SINTESE DAS CONDIÇÕES DO CONTRATO:** |
| 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 infra estrutura. * O prazo para as obras de infra estrutura está estipulada em 24 (vinte quatro) meses. * Vedado o desdobro de lotes. |

|  |
| --- |
| **ITEM 01 - PROMINENTE VENDEDORA** **PROPRIETÁRIA - KHALED YAZBEK EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - ME**, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o n. 52.394.814/0001-51, com sede na Estrada Estância Santa Mônica, s.n., bairro Centro, cidade de Cajuru, Estado de São Paulo, por seu representante legal KHALED YAZBEK, inscrito no CPF/MF sob o n. 126.088.318-34 e/ou LAMIA ELIAS YAZBEK inscrito no CPF/MF sob o n. 048.596.768-58.  **INTERVENIENTE, PARCEIRA E CO-OBRIGADA: 3 RM INCORPORADORA SPE LTDA** pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o n. 12.755.292/0001-51, com sede na Avenida Carlos Berchieri, 1710, bairro Sorocabano, Jaboticabal-SP, neste ato por seu representante legal MARIA BENINCASA VIDOTTI, inscrita no CPF/MF sob o n. 195.069.068-74 e/ou ELVO FRANCISCO PESSUTO, inscrito no CPF/MF sob o n. 376.931.580-49, MARCELO ROGÉRIO MORATO, inscrito no CPF/MF sob o n.167.090.378-86, RUBENS CELESTINO, inscrito no CPF/MF sob o n. 191.379.238-20, e RENATO CELESTINO inscrito no CPF/MF sob o n.012.154.698-53 |

|  |
| --- |
| **ITEM 02 - PROMINENTE COMPRADOR**. |

|  |
| --- |
| **ITEM 03 - OBJETO** O lote objeto deste contrato está situado no loteamento denominado Residencial Monte Líbano, devidamente registrado sob n. , da matrícula 8482, junto ao Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de CAJURU-SAO PAULO, 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 anualmente pela variação do IGPM acumulado no mesmo período. |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ITEM 08 - DATA BASE** | **ITEM 09 - Nº DE PARCELAS** | **ITEM 10 PERIODICIDADE E REAJUSTE** Anual |

|  |
| --- |
| **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, 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**: A **PROMITENTE VENDEDORA,** na qualidade de senhora e legítima possuidora 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 **"JARDIM MONTE LIBANO"** situado na Cidade, Município e Comarca de Cajuru, Estado de São Paulo, e que se acha registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Cajuru-SP, **Matrícula(s) de Número(s) 8482, do Livro 2 RG**, e está(ao) livres e desembaraçados de quaisquer ônus, dúvidas, litígios, pendências e outros encargos.  **CLÁUSULA SEGUNDA A PROMITENTE VENDEDORA** obriga-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 ato de aprovação expedido pela Prefeitura local.  a) locação e demarcação de todo o terreno, das quadras, lotes e áreas públicas;  b) alinhamento de todas as unidades parceladas, com a colocação dos marcos respectivos;  c) execução de todas as obras de infra estrutura e ou serviços complementares, na forma constante do projeto aprovado, assim relacionados:  1) abertura da rede distribuidora de água potável;  2) rede de distribuição de esgoto;  3) galerias de águas pluviais;  4) pavimentação;  5) rede de distribuição de energia publica e domiciliar;  6) sinalização de transito;  7) arborização;  8) obras acessórias  **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, sob pena de sujeitar-se às consequências no que tange a embargos, multas, demolições ou quaisquer outras medidas aplicadas, mesmo que sejam declarados de responsabilidade da vendedora.  **PARÁGRAFO PRIMEIRO** - Fica vedado manter em seu(s) lote(s) criação de animais, e a efetuar construção de barracos de madeira ou a introdução de benfeitorias, acessões ou construções em desacordo com as normas edilícias expedidas pelas autoridades competentes, ainda que destinados a guarda de material de construção ou a qualquer outro fim.  **PARÁGRAFO SEGUNDO** - O comprador somente poderá realizar quaisquer benfeitorias no lote ora adquirido após a finalização das obras de infraestrutura pela Promitente Vendedora.  **PARÁGRAFO TERCEIRO** - As acessões físicas deverão ser realizadas somente após a aprovação do projeto de edificação na prefeitura municipal.  **PARÁGRAFO QUARTO** - Obriga-se o comprador a manter a integridade física do lote no tocante a topografia, não podendo movimentar terras que venham a desvalorizar o mesmo.  **PARÁGRAFO QUINTO** - Caso não seja(m) mantido(s) limpo(s) o(s) terreno(s) o(s)(a)(as) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)(A)(AS)** autoriza(m) a **PROMITENTE VENDEDORA** a efetuar a limpeza e roçamento do(s) bem(ns) com quem bem entender, podendo efetuar a cobrança das despesas para tal limpeza e/ou roçamento no mês subseqüente á 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.  **PARÁGRAFO ÚNICO** – As partes convencionam a aplicação de resíduos inflacionários, decorrentes da diferença entre a soma do valor das parcelas de valor fixo de 12 meses e o valor que as mesmas teriam se fossem reajustadas mensalmente pelo índice acordado. **CLÁUSULA SEXTA:** Todas as prestações terão seus valores corrigidos anualmente pela variação do IGPM (Índice Geral de Preços de Mercado), da fundação Getúlio Vargas, no mesmo período.   **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:** Os valores das parcelas devem ser pagas com correção. Entretanto, as partes concordam que a correção monetária avençada na referida cláusula e parágrafo, deve refletir sempre a inflação do período, e corrigir de forma real o saldo do preço.  **CLÁUSULA OITAVA:** 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** - A vendedora não se responsabiliza pelo pagamento das prestações em local diverso daquele estipulado nesta cláusula.  **PARÁGRAFO QUARTO** - Todas as notificações decorrentes deste contrato serão feitas com base no endereço comunicado pelo comprador e constante deste instrumento, presumindo-se válidas caso o comprador não tenha, anteriormente, dado inequívoca ciência de alteração de sua residência, sujeitando-se às consequências desta omissão.  **CLÁUSULA NONA** - 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 DÉCIMA:** 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, arts. 389 e 395).   **PÁRAGRAFO 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 PRIMEIRA:** 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 arts. 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 SEGUNDA:** 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 25% 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 TERCEIRA:** 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 à **PROMITENTE VENDEDORA**, 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 QUARTA:** 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 QUINTA:** 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 da vendedora até o final deste, conservando os marcos de demarcação, repelindo qualquer ameaça, turbação ou esbulho do citado lote, que devem ser comunicadas de imediato à vendedora.  **PARÁGRAFO PRIMEIRO** - No caso de desaparecimento ou perecimento dos marcos de divisas do lote, o comprador fica obrigado a solicitar da vendedora uma nova demarcação antes de iniciar a construção ou benfeitoria, sob pena de sujeitar-se às conseqüências decorrentes do não cumprimento desta obrigação.  **PARÁGRAFO SEGUNDO** - Para execução dos serviços mencionados no parágrafo anterior, o comprador pagará à vendedora uma taxa de expediente correspondente a 0,5% do valor do contrato.  **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA:** 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 da vendedora ou de seus precedentes.  **PARÁGRAFO ÚNICO** – Se os impostos e taxas mencionados nesta cláusula forem pagos pela vendedora, o comprador fica obrigado a reembolsá-los da importância despendida, adicionada da taxa de expediente além de correção monetária desde a data do pagamento até final liquidação. Este reembolso deverá ser feito pelo comprador dentro de 30 (trinta) dias após a data do pagamento sob pena de sujeitar-se ao que estabelece a cláusula 6ª (sexta).  **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA:** O presente lote é destinado ao uso misto, desde que devidamente aprovado o projeto de edificação na Prefeitura Municipal.  **PARÁGRAFO ÚNICO -** É vedado o desdobro do lote ora adquirido.  **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA:** Poderá a Promitente Vendedora ceder seus direitos creditórios, securitizar seus recebíveis, ceder a presente promessa, sem quaisquer prejuízos aos adquirentes.  **CLÁUSULA NONA:** 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 VIGÉSIMA:** 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 PRIMEIRA:** O comprador assume inteira responsabilidade civil e criminal por qualquer ato que lhe possa ser imputado e que venha prejudicar os interesses e direitos da vendedora.  **PARÁGRAFO PRIMEIRO** - O presente instrumento retifica, ratifica e substitui as tratativas anteriores entre as partes, consolidando a vontade das mesmas.  **CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA:** 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 TERCEIRA:** 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 QUARTA:** - 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 QUINTA:** 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.   Cajuru-SP, 16 de Dezembro de 2.016.  **VENDEDORA**    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_    **COMPRADOR (a,as,es)**     \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ANDRE LUIS DOS SANTOS                                        **TESTEMUNHAS**:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_                   \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |