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 dos vendedores.
* - 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 - PROMITENTES VENDEDORA**  
LUCISANO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 05.978.844/0001-25, com sede na cidade de Dobrada, Estado de São Paulo, na Estrada Municipal Matão a Dobrada, s/n, Sítio Primavera, Casa 2, CEP 15980-000, neste ato representada por seu bastante procurador ELVO FRANCISCO PESSUTO, brasileiro, engenheiro civil, casado, portador do RG n° 1027171221-SSP/RS, 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 Fio Canova, devidamente registrado sob o R. 03 da Matrícula n° 38.374, junto ao Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Matão, Estado de São Paulo, e tem as seguintes características e confrontações:

**ITEM 04 - PREÇO TOTAL**  
R$ ( )

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

**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".

**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 senhores e legítimos possuidores do bem descrito no item 03 do quadro resumo, comprometem-se, por esta e na melhor forma de direito, a vendê-lo ao(à,s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,S), e este(a,s) a comprar(em).

**PARÁGRAFO ÚNICO** – O lote em questão é oriundo do empreendimento imobiliário denominado loteamento "RESIDENCIAL FIO CANOVA", situado na Cidade e Município de Dobrada, Estado de São Paulo, Comarca de Matão, Estado de São Paulo, e que se acha registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Matão, R. 03 da Matrícula n°38.374 do Livro 2 RG, e está livre e desembaraçado 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 Decreto Municipal de Dobrada n° 1.558, de 29 de abril de 2015.  
  
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 infraestrutura e ou serviços complementares, na forma constante do projeto aprovado, assim relacionados:  
1) abertura da rede distribuidora de água potável e ligação domiciliar;  
2) rede de distribuição de esgoto e ligação domiciliar;  
3) galerias de águas pluviais;  
4) abertura de vias de circulação e pavimentação;  
5) rede de distribuição de energia publica;  
6) demarcação de Quadra e Lotes;  
7) arborização;  
8) poço profundo 30m³/h e reservatório 30m³.

**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(a,s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,S) somente poderá(ão) realizar quaisquer benfeitorias no lote ora adquirido após a finalização das obras de infraestrutura pela Promitente Vendedora.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** - Caso não seja mantido limpo o terreno o(a,s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,S) autoriza(m) a PROMITENTE 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(a,s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,S) obriga(m)-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 as condições estipuladas nos itens 05, 06 e 07, todos do quadro resumo.

**CLÁUSULA SEXTA:** O(a,s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,S) obriga(m)-se a pagar as prestações nos respectivos vencimentos, impreterivelmente, através de ficha de compensação bancária ou, na sua falta, no escritório da PROMITENTE VENDEDORA, sendo este o local de pagamento para os efeitos deste contrato, ou, ainda, onde a PROMITENTE 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(a,s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,S) 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,S) 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(ão) o(a,s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,S) constituído(s) em mora na forma da lei, podendo a PROMITENTE VENDEDORA agir de conformidade com o disposto nas cláusulas deste contrato.

**PARÁGRAFO QUARTO** – A PROMITENTE VENDEDORA não se responsabiliza pelo pagamento das prestações em local diverso daquele estipulado nesta cláusula.

**PARÁGRAFO QUINTO** – Todas as notificações decorrentes deste contrato serão feitas com base no endereço comunicado pelo(a,s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) e constante deste instrumento, presumindo-se válidas caso o(a,s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) não tenha, anteriormente, dado inequívoca ciência de alteração de sua residência, sujeitando-se às consequências desta omissão.

**CLÁUSULA SÉTIMA:** Uma vez pago o preço total acordado nesse instrumento, a PROMITENTE VENDEDORA outorgará a competente escritura de compra e venda, sendo de inteira responsabilidade do(a,s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) as despesas decorrentes deste ato, tais como ITBI, impostos, taxas, emolumentos, entre outras.

**CLÁUSULA OITAVA:** 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).

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** – No caso de atraso no pagamento das parcelas do preço, será(ão) constituído(s) o(a,s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) 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 PROMITENTE VENDEDORA aceite, eventualmente, e por solicitação do(a,s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES), algum dos pagamentos aqui estipulados com atraso, isto nunca significará novação contratual, mas mera tolerância, cabendo, neste caso, ao(à,s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES), 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), 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) 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) 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 NONA** - Caso a PROMITENTE VENDEDORA seja obrigada a recorrer a meios judiciais para assegurar os direitos decorrentes deste contrato, e sem prejuízo da integral execução deste, o(a,s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,S) incorrerá(ão) 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:** Em qualquer caso de rescisão do presente contrato, por inadimplemento do(a,s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,S) 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,s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,S).

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

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA:** Ocorrendo rescisão ou resolução deste contrato, o(a,s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,S) não terá(ão) 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(a,s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,S) ficará(ão) sujeito(s) a pagar(em) à PROMITENTE 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 TERCEIRA:** O(a,s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,S), em virtude deste contrato, será(ão) imitido(s) 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 PROMITENTE 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 PROMITENTE VENDEDORA.

**PARÁGRAFO ÚNICO** - No caso de desaparecimento ou perecimento dos marcos de divisas do lote, o(a,s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,S) fica(m) obrigado(s) a solicitar(em) da PROMITENTE VENDEDORA uma nova demarcação antes de iniciar a construção ou benfeitoria, sob pena de sujeitar(em)-se às consequências decorrentes do não cumprimento desta obrigação.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA:** Os impostos e taxas que recaírem sobre o imóvel ora prometido à venda, a partir desta data, serão pagos exclusivamente pelo(a,s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,S) nas repartições competentes, mesmo que lançados em nome da PROMITENTE VENDEDORA ou de seus precedentes.

**PÁRAGRAFO ÚNICO** - Se os impostos e taxas mencionados nesta cláusula forem pagos pela PROMITENTE VENDEDORA, o(a,s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,S) fica(m) obrigado(a,s) a reembolsá-la da importância despendida. Este reembolso deverá ser feito pelo(a,s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,S) dentro de 30 (trinta) dias.

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

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA:** Faculta-se ao(à,s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,S) a cessão e transferência de direitos e obrigações sobre o presente Contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA:O** presente contrato obriga as partes, herdeiros ou sucessores, desde que o(a,s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,S) tenha(m) cumprido ou venha(m) 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 OITAVA:** Uma vez integralizado o pagamento do preço total estabelecido e cumpridas as demais cláusulas deste contrato, será outorgada ao(à,s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,S) a respectiva escritura definitiva, ficando a cargo do outorgado todas as despesas decorrentes desse ato.

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

**CLÁUSULA VIGÉSIMA:** 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(a,s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,S) à PROMITENTE VENDEDORA, não estarão sujeitas a qualquer dispositivo legal que vier a ser editado ou promulgado após esta data.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA:** 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 SEGUNDA:** Os PROMITENTES VENDEDORES declaram sob as penas da lei não estarem vinculados ao INSS e, portanto, não estarem incursos nas restrições da legislação previdenciária em vigor, estando dispensados da apresentação das Certidões Negativas de Débitos do INSS e da Receita Federal.

**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.

Dobrada/SP, 16 de Dezembro de 2016

**VENDEDORA**  
  
  
  
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
LUCISANO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

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

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

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

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

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