

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA, E OUTRAS AVENÇAS**QUADRO-RESUMO****Empreendimento:** COLINAS DO PARAHYBA**Unidade:** F14

O presente QUADRO RESUMO é parte integrante e inseparável do INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA, E OUTRAS AVENÇAS.

1. PROMITENTE VEDEDORA, doravante denominada VENDEDORA:

VECE INCORPORADORA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.979.115/0001-81, com sede à Avenida Alfredo Ignácio Nogueira Penido, nº 255, sala 1.402 – Parque Residencial Aquarius, São José dos Campos/SP, CEP: 12246-000, com seus atos constitutivos registrados e arquivados na JUCESP sob nº 35221473300, em sessão de 17.07.2007, bem como, suas posteriores alterações contratuais, neste ato representada nos termos de seu contrato social por seus procuradores no final nomeado e assinado.

2. PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES, A), doravante denominado COMPRADOR:

Nome comprador 1: LUIZ ROBERTO SANT ANA JÚNIOR	
Data de Nascimento: 26/06/1978	
Nacionalidade: BRASILEIRO	Profissão: ADESTRADOR
RG: 33101063 SSP/SP	CPF/MF: 272.213.338-58
Estado Civil: DIVORCIADO(A)	Regime: XXXXXXXX
Telefone: (12) 974026935	E-mail: santana.robertainho@hotmail.com
Endereço: Estrada do Corredor, n.º 4811	
Bairro: Jardim Luana	
Cidade: Itaquaquecetuba	Estado: SP
CEP: 08.586-000	

3. DO TERRENO E SUA TITULARIDADE

Conforme cláusula 1ª do “Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda, e Outras Avenças”, a **VENDEDORA** é senhora e legítima possuidora de UMA GLEBA DE TERRAS, sem benfeitorias, com área de 84.848,21 metros quadrados, na Avenida Agostinho Manfredini, Bairro do Guedes da Cidade e Comarca de Tremembé - SP, melhor descrita e caracterizada em sua matrícula de nº 8.189, no Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Tremembé- SP, cadastrada na Prefeitura Municipal local com a Inscrição Imobiliária nº 0119.0137.

4. DO LOTEAMENTO

Conforme cláusula 2ª do “Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda, e Outras Avenças”, na gleba de terras descrita na Cláusula 1ª foi implantado o loteamento denominado **COLINAS DO PARAHYBA** devidamente registrado sob nº R.04, na Matrícula nº 8.189 no livro 2 do Oficial de Registro de Imóveis de Tremembé, devidamente aprovado pela Prefeitura

Rúbricas: _____

Municipal em 22 de fevereiro de 2023 pelo Processo de nº 1909/2022 e pelo GRAPROHAB em 30 de novembro de 2021, conforme Certificado nº 372/2018, tudo em conformidade com o disposto na Lei Federal nº 6.766/79 e demais legislação atinentes a matéria, estando o mesmo inteiramente livre e desembaraçado de servidões ativas ou passivas, dúvidas ou responsabilidades, impostos e taxas de quaisquer natureza.

Conforme cláusula 3ª Parágrafo 1º do “Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda, e Outras Avenças”, o prazo para conclusão das obras de infraestrutura citadas é 21/02/2025.

Conforme cláusula 3ª Parágrafo 3º do “Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda, e Outras Avenças”, em garantia das obras de infraestrutura, foram hipotecados à Prefeitura de Tremembé, os seguintes **Lotes: Quadra G: lotes 01 ao 03, Quadra B: lotes 02 ao 23** conforme R. 05 na matrícula 8.189 no livro 02 do Oficial de Registro de Imóveis de Tremembé – SP.

5. UNIDADE DE LOTE DE TERRENO OBJETO DESTES CONTRATO

Terreno da **Quadra F, LOTE 14: Mede de frente para a Rua 04, 10,00m; do lado direito de quem da Rua 04 o terreno olha mede 25,00m, confrontando com o lote 13; do lado esquerdo mede 25,00m, confrontando com o lote 15 e nos fundos mede 10,00m, confrontando com o lote 31, encerrando a área de 250,00m². Matrícula 12912.**

6. CONDIÇÕES DA VENDA E DA FORMA DE PAGAMENTO

6.1- PREÇO DO IMÓVEL: R\$ 98.465,00 (noventa e oito mil e quatrocentos e sessenta e cinco reais), que serão pagos da seguinte forma:

a) PARCELA SINAL: R\$ 48.465,00 (quarenta e oito mil e quatrocentos e sessenta e cinco reais), através de **1 (uma)** parcela única no valor de **R\$ 48.465,00 (quarenta e oito mil e quatrocentos e sessenta e cinco reais)**, a ser paga à **VENDEDORA** através de boleto bancário, com vencimento em **20/08/2023**.

b) PARCELAS MENSAIS: R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), através de **10 (dez)** parcelas mensais, cada uma no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), sucessivas e reajustáveis, a serem pagas à **VENDEDORA** através de boleto bancário, sendo a primeira parcela com vencimento em **20/09/2023** e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes.

Conforme cláusula 9ª do “Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda, e Outras Avenças”, convencionam as partes, **COMPRADOR** e **VENDEDORA**, visando preservar o equilíbrio econômico-financeiro deste contrato como condição essencial ao presente negócio, o reajuste das prestações de pagamento e por consequência do saldo devedor, será a partir da data da assinatura deste contrato, com base nos índices de reajuste monetário e demais condições a seguir estabelecidas:

a) IPCA do IBGE, que será aplicado mensal e cumulativamente com variação positiva, a partir da data de assinatura do presente instrumento. O valor do índice a ser aplicado será sempre o de 2 (dois) meses anteriores ao mês de vencimento da respectiva parcela do preço;

a.1) Em caso de variação negativa, o índice aplicado naquele mês será 0 (zero).

b) Fica expressamente ajustado que a incidência de **juros efetivos de 0,95% a.m.** (noventa e cinco centésimos por cento ao mês), nos moldes da Tabela Price, sobre as parcelas de pagamento incidindo a partir da data de assinatura do presente instrumento.

Assinatura do comprador: _____

7. DA MORA E DA RESCISÃO POR INADIMPLENTO OU A PEDIDO DO COMPRADOR

Conforme cláusula 13ª do “Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda, e Outras Avenças”, a impuntualidade

Rúbricas: _____

no pagamento de qualquer das prestações referidas no “Item 6” do QUADRO RESUMO importará na cobrança do seu valor corrigido e atualizado até a data do efetivo pagamento, acrescido das seguintes penalidades:

- a) atualização “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 estabelecido neste Instrumento;
- b) juros de 1% (um por cento) ao mês e multa de 2% (dois por cento) sobre o valor das prestações em atraso, sendo certo que a multa só será exigível nos casos de intervenção judicial ou de mora superior a 03 (três) meses.

Conforme cláusula 13ª Parágrafo 1º do “Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda, e Outras Avenças”, caso o **COMPRADOR** negocie com a **VENDEDORA** o preço do imóvel na forma de pagamento **como parcelas fixas e/ou reajuste apenas pelo adicional da inflação mensal**, em caso de inadimplência de qualquer parcela, que trata o Item V – DA MORA E DA RESCISÃO POR INADIMPLENTO do instrumento, na Cláusula 13ª, item “b” altera-se a multa de 2% para 10% (dez por cento).

Assinatura do comprador: _____

Conforme cláusula 13ª Parágrafo 2º do “Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda, e Outras Avenças”, poderá a **VENDEDORA**, a seu exclusivo critério, **na hipótese de impontualidade no pagamento de qualquer das prestações, constituir o COMPRADOR em mora, com o prazo de 30 (trinta) dias, por meio de prévia notificação extrajudicial** perante o Oficial de Registro de Imóveis para quitar no prazo máximo de 15 (quinze) dias. O **COMPRADOR** que pretender purgar a mora deverá fazê-lo juntamente **com o pagamento da correção, da multa e dos juros por atraso, acrescida das despesas extrajudiciais provocadas pelo atraso e mais os honorários de advogado na base de 10% (dez por cento)** sobre o valor do débito. Não purgada a mora, a **VENDEDORA** poderá, a seu critério, rescindir o presente contrato, não obstante o seu caráter de irrevocabilidade, ficando reconhecido e assegurado à mesma o direito de se reintegrar na posse direta do imóvel e suas acessões sem que seja necessária a anuência expressa do **COMPRADOR**.

Conforme cláusula 13ª Parágrafo 3º do “Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda, e Outras Avenças”, em caso de rescisão contratual motivada pelo **COMPRADOR** por qualquer razão, **deverá este em favor da VENDEDORA a quantia equivalente a 10% (dez por cento) sobre o valor do presente contrato atualizado pelo índice do contrato**. Deste valor serão também acrescidos:

- a) As despesas de ITBI, custas e emolumentos perante o Registro de Imóveis que se registrou a compra e venda do imóvel caso o **COMPRADOR** tenha realizado o registro na matrícula competente;
- b) a taxa de IPTU, taxas associativas (se houver) e demais encargos incidentes sobre o imóvel em valores devidos à data da assinatura da rescisão; c) Eventuais despesas judiciais e extrajudiciais provocadas pelo atraso nos pagamentos, com os honorários de advogado na base de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, tudo corrigido e atualizado conforme índices estabelecidos neste contrato. Os valores serão devolvidos em 12 (doze) parcelas mensais, com início após os seguintes prazos de carência (art. 32, §1º, I e II da Lei 6766/79):
- c.1) Loteamentos com obras em andamento: prazo de 180 (cento oitenta) dias após o prazo previsto em contrato para a conclusão das obras;
- c.2) Loteamentos com obras concluídas: prazo de 12 (doze) meses após formalização da rescisão contratual.

Conforme cláusula 13ª Parágrafo 4º do “Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda, e Outras Avenças”, se o **COMPRADOR** já tiver sido imitido na posse do imóvel, **serão também devidos a VENDEDORA:**

- a) a taxa mensal de ocupação, ora fixada em 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, pelos índices pactuados neste Contrato e devida desde a data da imissão na posse do imóvel até a data da efetiva devolução do mesmo pelo **COMPRADOR**, livre e desembaraçado de pessoas e coisas e reposto ao idêntico estado de quando lhe foi entregue;
- b) os custos decorrentes dos reparos necessários à reposição do imóvel em idêntico estado de quando lhe foi entregue, seja nas condições físicas e documentais perante o registro de imóveis a menos que ele **COMPRADOR** já o tenha devolvido à **VENDEDORA** em tais condições;
- c) as contas de luz e água em valores eventualmente devidos à data da desocupação;

Rúbricas: _____

d) a taxa de IPTU, taxas associativas (se houver) e demais encargos incidentes sobre o imóvel em valores devidos à data da desocupação e assinatura da rescisão.

Conforme cláusula 13ª Parágrafo 5º do “Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda, e Outras Avenças”, em caso de não pagamento pelo **COMPRADOR** da **Parcela Sinal/Ato** descrita no Quadro Resumo em até 90 dias após sua data de vencimento, o presente instrumento será rescindido automaticamente não havendo nada a reclamar, sendo devido a Intermediação Imobiliária firmada em contrato diverso.

Conforme cláusula 13ª Parágrafo 6º do “Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda, e Outras Avenças”, em caso de rescisão contratual, poderá a **VENDEDORA** alienar a terceiros a unidade objeto deste contrato sem que o **COMPRADOR** possa alegar posse ou retenção de qualquer natureza.

Assinatura do comprador: _____

8. DAS RESPONSABILIDADES DO COMPRADOR

Conforme cláusula 16ª do “Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda, e Outras Avenças”, a partir da data da assinatura do presente instrumento, todos os impostos, tributos, taxas, quer municipais, estaduais e/ou federais, e despesas correlatas que incidem ou venham a incidir sobre o imóvel objeto do contrato, tais como IPTU (conforme dispõe o artigo 6º da Lei Complementar 161 de 14 de dezembro de 2007), taxas associativas etc., serão de inteira responsabilidade do **COMPRADOR**, ainda que lançados em nome da **VENDEDORA**.

Conforme cláusula 16ª parágrafo primeiro do “Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda, e Outras Avenças”, o **COMPRADOR**, também, obriga-se a **proceder à transferência da TITULARIDADE DO IMÓVEL junto a Prefeitura Municipal, para seu nome, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados da data do lançamento individualizado do IPTU**, comprovando as providências ora pactuadas por intermédio de correspondência protocolizada junto à outorgada, sob pena de ficar configurado o inadimplemento contratual do **COMPRADOR**, que responderá pelas perdas e danos e lucros cessantes causadas à **VENDEDORA** por sua inércia.

Assinatura do comprador: _____

9. DA CESSÃO E TRANSFERÊNCIA

Conforme cláusula 23ª do “Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda, e Outras Avenças”. O **COMPRADOR** somente poderá ceder e transferir os direitos e obrigações oriundos do presente instrumento ou aliená-los a qualquer título, desde que tenha prévia e expressa anuência da **VENDEDORA**, sob pena do comprador-cedente tronar-se solidário com o cessionário no cumprimento das obrigações deste contrato.

Conforme cláusula 23ª Parágrafo Único do “Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda, e Outras Avenças”. O **COMPRADOR** remete sua ciência que, caso haja a Cessão do Contrato antes da quitação do lote e, sendo confeccionada pela **VENDEDORA**, será cobrado o valor de 01 (um salário) mínimo vigente à época da assinatura. Caso o **COMPRADOR** opte por confeccionar a cessão sob sua responsabilidade, este se obriga a entregar para conferência e anuência à **VENDEDORA** SOB PENA DE RESCISÃO CONTRATUAL EM TODOS OS TERMOS.

Assinatura do comprador: _____

Rúbricas: _____

10. DA AVERBAÇÃO DO PRESENTE INSTRUMENTO

Conforme cláusula 24ª do “Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda, e Outras Avenças”, uma vez quitado todas as parcelas do preço de aquisição do lote e estiver em dia com todas as demais obrigações deste contrato, o **COMPRADOR** se obriga a registrar o presente contrato no prazo de 60 (sessenta) dias. Para tanto, a **VENDEDORA** apresentará o competente instrumento de quitação em até 30 dias após a quitação do preço e forma de pagamento estabelecido. Conforme parágrafo único da cláusula 24ª, caso o **COMPRADOR** qualificado no QUADRO RESUMO integrante do presente contrato necessite ou opte pelo pagamento do preço acordado da venda e compra através de Alienação Fiduciária, as partes promoverão contrato particular de venda e compra definitiva com alienação fiduciária em garantia, a qual deverá ser registrada no competente Registro de Imóveis.

Conforme cláusula 26ª do “Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda, e Outras Avenças”, se por ocasião da conclusão das obras ainda houver saldo devedor, com parcelas do preço de aquisição do lote ainda por quitar, deverá o **COMPRADOR** lavrar Escritura de Venda e Compra garantida por Alienação Fiduciária, nos termos da Lei 9.514/97, com o que desde já expressamente aceita e concorda.

11. DO DIREITO DO ARREPENDIMENTO

Conforme cláusula 32ª do “Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda, e Outras Avenças”, o presente contrato permite ao **COMPRADOR** o exercício do direito de arrependimento, durante o prazo improrrogável de 7 (sete) dias, somente nos casos que a contratação de fornecimento de produtos e serviços ocorrer fora do estabelecimento comercial, com a devolução de todos os valores eventualmente antecipados, inclusive a comissão de corretagem conforme previsto no art. 49 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor).

12. DEMAIS CONDIÇÕES

Pactum as partes desse presente instrumento que não se aplica a cláusula 9ª do “Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda, e Outras Avenças”, alínea “a” e “b” e que ratificam todas as demais cláusulas do mesmo instrumento.

E por estarem justas e contratadas, cientes e de acordo com todas as cláusulas e condições do presente instrumento, as partes firmam o presente em (02) vias, de idêntico teor e para um só efeito, para que surta os efeitos legais e de direito, na presença das testemunhas abaixo.

Tremembé, 13 de agosto de 2023.

VENDEDORA

LUIZ ROBERTO SANT ANA JÚNIOR

Testemunhas:

Nome:
CPF/MF:

Nome:
CPF/MF:

Rúbricas:

