

## LOTEAMENTO RESIDENCIAL PIANOPOLI

### CONTRATO DE VENDA E COMPRA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E COM CONDIÇÃO SUSPENSIVAS

Pelo presente instrumento particular, com força de escritura pública.

LOTE 3 – QUADRA C – 500,05 m2

#### QUADRO RESUMO

#### CAPÍTULO I – DAS PARTES

1.1 De um lado, como outorgante vendedora e credora fiduciária, **ARJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede em Ribeirão Preto – SP, na Rua Américo Brasiliense, 1856, Vila Seixas, CEP 14015-050, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 18.739.252/0001-00, com seu contrato social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE nº 35.227.734.539 em 23.08.2013 e última alteração contratual sob nº 451.536/19-8 em 04.09.2019, neste ato representada, na forma de seu contrato social, pelos seus representantes ao final assinados, daqui em diante chamada, simplesmente, por “**ARJ**”;

1.2 De outro lado, como outorgado comprador e devedor fiduciante, designado, doravante e abreviadamente, por “**COMPRADOR**”, independentemente de gênero e número dos adquirentes:

Nome Completo: Octacilio Garcia Jr.

Nacionalidade: Brasileiro

Profissão: Analista de Sistemas

RG: 998877 SSP/SP

CPF: 041.879.368-90

Endereço: Rua Doutor Jairo de Paula Ferreira 60 Jardim Tarraf São José do Rio Preto SP 15091540

E-mail: octacilio@looksite.com.br

Estado Civil: Casado(a)

Regime Casamento: Comunhão parcial de bens

Data Casamento: 15/12/1984

Escritura do Pacto Antenupicial - Tabela: Registro de Imóveis: 1o Registro Pessoas Naturais

Dados do Cônjuge

Nome: Beth Garcia

Celular: (17) 99887-7777

Nacionalidade: Brasileira

Profissão: Consultora RH

RG: 556644

CPF: 070.375.428-90

1.2.1 Na hipótese de ser mais de um **COMPRADOR**, estes são solidários entre si em todas as obrigações ajustadas no presente contrato (“Contrato”), especialmente quanto ao pagamento do preço (“Preço”).

#### CAPÍTULO II – DO IMÓVEL

2.1 Lote n.º 3, da Quadra n.º C, integrante do **Loteamento Residencial Pianopoli** (“Loteamento”), situado no Município de Araraquara-SP, registrado sob n.º ---, em --- de --- de ---, na Matrícula n.º ---, do ---º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara (“---º RI”).

2.2 Referido lote (“Imóvel”), objetivado pela **M. ---**, do ---º RI, tem a seguinte descrição e confrontação: Um lote de

uso residencial designado sob o nº 3 da quadra C, do loteamento denominado “Residencial Pianópolis”, situado com frente para a Avenida Dois, nesta cidade, distrito, município e comarca de Araraquara, com a seguinte descrição: inicia em um ponto localizado na intersecção deste lote com a Avenida Dois; daí, segue por esta avenida em curva de concordância com desenvolvimento de 18,26 metros e raio de 23,00 metros; daí, deflete à direita e segue na distância de 30,29 metros, confrontando com a Área Verde 2 deste projeto; daí, deflete à direita e segue na distância de 22,33 metros, confrontando ainda com a Área Verde 2 deste projeto; daí, deflete à direita e segue na distância de 30,95 metros, confrontando com o lote nº 4 da quadra C deste projeto, alcançando o ponto inicial desta descrição, encerrando com uma superfície de 500,05 metros quadrados.

### CAPÍTULO III – DO PREÇO

3.1 O Preço, certo e ajustado, para pagamento é de R\$ 375.037,50 (TREZENTOS E SETENTA E CINCO MIL E TRINTA E SETE REAIS E CINQUENTA CENTAVOS) acrescidos anualmente por juros de 3% e corrigido pelo IPCA – ÍNDICE NACIONAL DE PREÇOS AO CONSUMIDOR, conforme ajustado abaixo. Logo, o preço com os referidos juros pactuados, calculados pela Tabela Price, totaliza o montante de R\$ 383.402,20 (TREZENTOS E OITENTA E TRÊS MIL E QUATROCENTOS E DOIS REAIS E VINTE CENTAVOS) em: 24 meses.

3.1.1 A COMISSÃO DE CORRETAGEM PELA INTERMEDIÇÃO DA PRESENTE VENDA E COMPRA NÃO INTEGRA O PREÇO.

3.1.2 O **COMPRADOR** é o único e exclusivo responsável pelo pagamento da despesa com os serviços de corretagem **diretamente** ao credor respectivo (a empresa imobiliária e/ou o corretor associado, a seguir identificados), não podendo, sob qualquer hipótese, ser a **ARJ** responsabilizada pelo pagamento da referida despesa.

3.1.3 O valor da despesa com os serviços de corretagem a ser pago **diretamente** pelo **COMPRADOR** à imobiliária e/ou aos corretores associados identificados no quadro **abaixo** totaliza R\$ 7.500,75, com o que está plenamente de acordo:

Nome	CRECI	CPF	Valor	Data de pagamento
Sr. Corretor	7777777	11111111111	R\$ 7.500,75	17/12/2022

3.1.4 O **COMPRADOR** tem conhecimento de que, pelas normas vigentes, o valor acima poderá ser incluído em seu imposto de renda como custo de aquisição.

3.1.5 O valor da comissão sempre deverá ser pago de forma pré-datada com prazo nunca inferior a 8 (oito) dias da data do vencimento do boleto de pagamento da data da entrada do terreno.

3.1.6 É imprescindível que o Corretor/ imobiliária sempre consulte a **ARJ** sobre a quitação do boleto de entrada, antes de depositar em sua conta o valor recebido pela comissão, evitando ter de restituir o valor recebido em casos de desistência do **COMPRADOR**.

### CAPÍTULO IV – DA FORMA DE PAGAMENTO

4.1 O Preço de aquisição do Imóvel será pago pelo **COMPRADOR** da seguinte forma:

a) - **a título de sinal ou de entrada**, a parcela de R\$ 65.000,00 (a “Parcela de Sinal”), por meio de boleto bancário emitido **neste ato**, e da qual a **ARJ** dá a devida quitação, condicionada à efetiva compensação de boleto bancário nº - emitido pelo banco ITAÚ S/A ou usando pagamento eletrônico como PIX, TED ou TEF, Termo de Proposta nº 000001.

b) - a parcela de R\$ 6.530,35 (o “Saldo do Preço”), a ser acrescida anualmente por juros de 3% e corrigida pelo IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor, conforme item 3.2 das Normas Gerais, por meio de:

b.1) – 24 prestações **mensais**, iguais e sucessivas, corrigidas monetariamente na forma do item 3.2 das Normas Gerais, no valor unitário de R\$ 6.530,35, vencendo-se a primeira (1.ª) no dia 05/12/2022, e as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes, até final liquidação;

b.2) – 4 prestações **semestrais**, iguais e sucessivas, corrigidas monetariamente na forma do item 3.2 das Normas Gerais, no valor unitário de R\$ 7.500,00, vencendo-se a primeira em 12/06/2023 e as demais em igual dia dos semestres subsequentes, até final liquidação.

b.3) – R\$ 131.673,80 CENTO E TRINTA E UM MIL E SEISCENTOS E SETENTA E TRÊS REAIS E OITENTA CENTAVOS saldo remanescente ao final dos 24 meses, corrigido monetariamente na forma do item 3.2 das normas gerais.

4.2 **Correção Monetária**: As prestações e o Saldo do Preço serão corrigidos **anualmente** de acordo com a variação percentual mensal acumulada do **IPCA** conforme previsto no item 3.2 das Normas Gerais.

4.3 **Juros compensatórios**: as prestações e o Saldo do Preço serão acrescidos de juros **efetivos e nominais**

de 3% (três por cento) ao ano, calculados pela Tabela Price.

- 4.4 Caso o **COMPRADOR** não pague o boleto de entrada no prazo de até 05 (cinco) dias úteis da data do seu vencimento operar-se-á o Distrato Automático do presente contrato, voltando o referido lote do presente contrato ao estoque da **ARJ** que poderá imediatamente comercializá-lo a outro interessado.

## CAPÍTULO V – DA CONCLUSÃO DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA

- 5.1 **Prazo para conclusão das obras de infraestrutura** : --- de --- de --- , ou seja, até 48 (quarenta e oito) meses, contados a partir do registro do Loteamento.
- 5.1.1 **Prazo de Tolerância** : O prazo do item 5.1 observará uma tolerância de 180 (cento e oitenta) dias corridos, ou seja, até --- de --- de --- (“Prazo de Tolerância”), consoante regramento previsto no **Capítulo IX** das Normas Gerais, abaixo.
- 5.2 Prazo para **protocolo** do pedido de emissão do Termo de Verificação de Execução de Obras (“TVEO”): --- de --- de --- , observada a mesma tolerância de 180 (cento e oitenta) dias corridos, caso utilizado o Prazo de Tolerância .
- 5.3 As partes estabelecem que o Loteamento será tido como entregue na data de postagem de carta registrada a ser enviada pela **ARJ** ao **COMPRADOR** , comunicando (“Comunicação”) a conclusão das Obras de infraestrutura do Loteamento, caracterizada pelo **protocolo** , junto à Municipalidade, do pedido de emissão do TVEO, ou documento equivalente.

## CAPÍTULO VI – DA POSSE

- 6.1 Superadas as Condições Suspensivas, abaixo previstas, o **COMPRADOR** ficará automaticamente imitido na posse direta do Imóvel, ficando a **ARJ** com a posse indireta, na qualidade de credora fiduciária.
- 6.2 Entretanto, o **COMPRADOR** apenas poderá executar benfeitorias, acessões e melhoramentos no Imóvel, a partir do deferimento da Comunicação aludida no item 5.3 pelos órgãos competentes e desde que observadas as regras constantes neste contrato.

## CAPÍTULO VII - DA POSSIBILIDADE DO EXERCÍCIO DO DIREITO DE ARREPENDIMENTO

- 7.1 **Direito de Arrependimento** : Como o Contrato foi celebrado em estande de venda ou fora da sede da **ARJ** , o **COMPRADOR** tem assegurado o direito de arrependimento, durante o prazo improrrogável de 7 (sete) dias, contados desta data, conforme regrado no **Capítulo XV** das Normas Gerais, abaixo.
- 7.2 Para fins de restituição do Preço, na hipótese de exercício do direito de arrependimento, o **COMPRADOR** indica a seguinte conta corrente de sua titularidade:

Banco	Agência	Conta
033	0434	01046985-0

## CAPÍTULO VIII – DOS ÔNUS

- 8.1 **Ônus** : O Imóvel se acha inteiramente livre e desembaraçado de toda e qualquer restrição, real ou pessoal, judicial ou extrajudicial.

## CAPÍTULO IX - DA COMISSÃO DE CORRETAGEM PELA INTERMEDIÇÃO E DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

- 9.1 O **COMPRADOR** FOI INFORMADO E CONCORDA QUE O PAGAMENTO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM NÃO INTEGRA O PREÇO DO IMÓVEL E QUE FARÁ O PAGAMENTO DIRETAMENTE AO CORRETOR ASSOCIADO E/OU À IMOBILIÁRIA.
- 9.1.1 O **COMPRADOR** ESTÁ CIENTE QUE O VALOR DA COMISSÃO DE CORRETAGEM, MENCIONADO NO **CAPÍTULO III** , ACIMA, NÃO SERÁ DEVOLVIDO EM HIPÓTESE ALGUMA, UMA VEZ QUE ESSA VENDA E COMPRA SE CARACTERIZA COMO OPERAÇÃO DEFINITIVA DE VENDA E COMPRA, OBSERVADAS AS CONDIÇÕES SUSPENSIVAS ABAIXO PREVISTAS .

- 9.2 **Manifestação do COMPRADOR:** Foi concedida ao **COMPRADOR** a oportunidade para previamente examinar este Contrato, pelo que declara estar bem esclarecido quanto às condições contratuais, não tendo ele qualquer alteração a solicitar e aceitando, na íntegra, as cláusulas deste Contrato, bem como declara ter conferido todo o Quadro Resumo.

## CAPÍTULO X – DAS RESTRIÇÕES DE USO E OCUPAÇÃO DO LOTE

- 10.1 O **COMPRADOR** tem ciência e está de acordo com as restrições que a **ARJ** estabeleceu para o Loteamento, constantes no Regulamento Construtivo (ANEXO V), integrante do presente instrumento.

## CAPÍTULO XI - ASSOCIAÇÃO

- 11.1 O **COMPRADOR** tem conhecimento e concorda, **como condição essencial do presente negócio**, com sua filiação à Associação dos Moradores do **Residencial Pianopoli** (a “**ASSOCIAÇÃO**”), neste ato, independentemente de qualquer outra formalidade.
- 11.2 A **ASSOCIAÇÃO** é uma entidade, sem fins lucrativos, que visa, dentre outras finalidades, à defesa e à preservação de direitos e interesses coletivos ou difusos, de qualquer natureza, dos moradores do Loteamento, promovendo, por si ou por terceiros que contratar e nomear, a preservação das características do Loteamento, zelando por sua adequada utilização e a prestação de serviços em prol de seus Associados, tanto os serviços necessários, como os de comodidade.
- 11.3 Além das disposições constantes no **Capítulo XIV** das Normas Gerais, o **COMPRADOR** declara estar ciente das obrigações e direitos decorrentes da sua qualidade de Associado Contribuinte, nos termos do Estatuto Social da **ASSOCIAÇÃO**, cuja cópia integra o presente como ANEXO IV.

## CAPÍTULO XII - DAS CONDIÇÕES SUSPENSIVAS

- 12.1 Conforme o **Capítulo XVI** das Normas Gerais, como exceção à irrevogabilidade e irretratabilidade, a eficácia do presente Contrato acha-se subordinada às seguintes condições suspensivas (“Condições Suspensivas”):
- a) - compensação, **em até 05 (cinco) dias úteis**, contados da data de vencimento do(s) boleto(s) representativos da Parcela de Sinal na conta da **ARJ**;
  - b) - não exercício, **em até 07 (sete) dias**, contados desta data, do Direito de Arrependimento pelo **COMPRADOR**;
  - b.1) essa condição suspensiva não é aplicável para contratos assinados na sede da **ARJ**;

## CAPÍTULO XII I - ANEXOS

- 13.1 Consiste parte integrante do presente os anexos abaixo relacionados, cujo teor é de conhecimento do **COMPRADOR**, que declara estar de acordo:
- a) – Planta Geral, com identificação do Lote (ANEXO I);
  - b) – Regulamento Interno da Associação dos Moradores (ANEXO II);
  - c) – Memorial de Obras (ANEXO III);
  - d) – Cópia do Estatuto Social da **ASSOCIAÇÃO** (ANEXO IV);
  - e) – Regulamento Construtivo (ANEXO V).

E, por estarem, assim, justos e contratados, assinam o presente em três (03) vias, de um só teor, na presença das duas (02) testemunhas abaixo.

Araraquara, 04/12/2022

\_\_\_\_\_  
ARJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

\_\_\_\_\_  
COMPRADOR

\_\_\_\_\_  
COMPRADOR

Testemunhas:

\_\_\_\_\_  
Nome: Paulo Henrique  
End: Araraquara, SP  
RG: 041222 SSP/SP

\_\_\_\_\_  
Nome: Larissa Souza  
End: Araraquara, SP  
RG: 749909 SSP-BA

(Esta folha de assinaturas integra o Quadro Resumo do CONTRATO DE VENDA E COMPRA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E COM CONDIÇÃO SUSPENSIVAS – Loteamento Residencial Pianopoli, firmado por instrumento particular com força de escritura pública).

[paragrafo]