**LOTEAMENTO RESIDENCIAL PIANOPOLI**

**CONTRATO DE VENDA E COMPRA**

**COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA**

**E COM CONDIÇÕE SUSPENSIVAS**

**Pelo presente instrumento particular, com força de escritura pública.**

**LOTE [lote] [lote] QUADRA [quadra]**

**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:

[dadoscompradores]

**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 [lote], daQuadra n.º [quadra], 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: [descritivo]

**CAPÍTULO III – DO PREÇO**

**3.1** O Preço, certo e ajustado, para pagamento é de R$ [preco] ([preco\_extenso]) 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$ [valorTotalCorrigido] em: [totalMeses] meses.

**3.1.1 A COMISSÃO DE CORRETAGEM PELA INTERMEDIAÇÃO 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 [valorCorretagem], com o que está plenamente de acordo:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Nome | CRECI | CPF | Valor | Data de pagamento |
| [Corretor] | [Cresci] | [CpfCorretor] | [valorCorretagemDec] | [DataPgCorretagem] |

**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$ [ValorEntrada] (a “Parcela de Sinal”), **correspondente a 15% (quinze porcento)** do Preço, por meio de boleto bancário emitido **neste ato**, e da qual a **ARJ** dá a devida quitação, condicionada à efetiva compensação do boleto bancário nº [numeroBoleto], emitido pelo banco ITAÚ S/A, Termo de Proposta nº [numeroProposta].

b) - a parcela de R$ [valorParcelaMensal] (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) – [planoPagamento] prestações **mensais**, iguais e sucessivas, corrigidas monetariamente na forma do item 3.2 das Normas Gerais, no valor unitário de R$ [valorParcelaMensal], vencendo-se a primeira (1.ª) no dia [primeiroVencMensal], e as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes, até final liquidação;

b.2) – [numeroPrestacoesSemestral] prestações **semestrais**, iguais e sucessivas, corrigidas monetariamente na forma do item 3.2 das Normas Gerais, no valor unitário de R$ [valorParcelaSemestral], vencendo-se a primeira em [primeiroVencSemestral] e as demais em igual dia dos semestres subsequentes, até final liquidação.

b.3) – [saldoRemanescente] saldo remanescente ao final dos [totalMeses] 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**[[1]](#footnote-2) 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 |
| [bancoCli] | [agenciaCli] | [contaCli] |

**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 INTERMEDIAÇÃO 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.

|  |  |
| --- | --- |
| **COMPRADOR** | **COMPRADOR** |

**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 quea **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 XIII - 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, [dataContrato]

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| **ARJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** | **COMPRADOR** |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  |
| **COMPRADOR** |  |

Testemunhas:

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nome: [testemunha1] | Nome: [testemunha2] |
| End: [endTestemunha1] | End: [endTestemunha2] |
| RG: [rgTestemunha1] | RG: [rgTestemunha2] |
|  |  |

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

1. [↑](#footnote-ref-2)