

CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA - QUADRO RESUMO

Cliente: LAURENTINO AUGUSTO DANTAS

Data Base: 05/06/2020

Produto: MONTE DAS ARAUCÁRIAS - QUADRA C6 - LOTE 0010

CONT-11264-URB

SÃO CARLOS

1) PARTES**1.1 - PROMITENTE VENDEDORA:**

URBA 4 LOTEAMENTOS LTDA., sociedade empresária inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.121.393/0001-39, com sede na cidade de Ribeirão Preto, estado de São Paulo, na Rua Cerqueira César, nº 1730, sala 17 C, bairro Jardim Sumaré, CEP 14.025-120, neste ato representada na forma de seu contrato social, adiante referida simplesmente como "VENDEDORA".

1.2 - PROMISSÁRIO(A)(S) COMPRADOR(A)(ES):**1º Cliente:** LAURENTINO AUGUSTO DANTAS**Nacionalidade:** Brasileiro(a)**CPF/CNPJ:** 765.860.659-68**Profissão:** PROFESSOR(A)**Bairro:** PQ STA FELÍCIA JD**Telefone:** (16) 3333-3333**Email:** CONTATO@PIEZAEVENTOS.COM.BR**Estado Civil:** Casado(a)**Endereço:** RUA CID SILVA CÉSAR , 208**CEP:** 13.562-400**Cidade:** SÃO CARLOS**Telefone Celular:** (45) 99929-0491**2º Cliente :** LINDI LEMOS LOPES DANTAS**Nacionalidade:** Brasileiro(a)**CPF/CNPJ:** 037.371.679-66**Profissão:** EMPRESÁRIO(A)**Bairro:** PQ STA FELÍCIA JD**Telefone:** (16) 3333-3333**Email:** CONTATO@PIEZAEVENTOS.COM.BR**Estado Civil:** Casado(a)**Endereço:** RUA CID SILVA CÉSAR , 208**CEP:** 13.562-400**Cidade:** SÃO CARLOS**Telefone Celular:** (16) 99795-1515

O(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** acima qualificado(a)(s) será(ão) adiante designado(s) simplesmente como **COMPRADOR**, independentemente de número ou gênero.

2) OBJETO DO CONTRATO

2.1 - LOTE 0010 - QUADRA C6 situado no Condomínio Horizontal de Lotes denominado "Monte das Araucárias", cuja incorporação imobiliária foi registrada em 03/06/2020 sob o R-03 da Matrícula nº 155.092 do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos/SP, com Certificado e Termo de Compromisso emitidos pelo Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais - GRAPROHAB sob o nº 318/2018, datado de 04 de setembro de 2018 e projeto urbanístico aprovado junto ao Município de São Carlos/SP conforme decreto nº 151, publicado em 04 de abril de 2020, e Licença de Execução nº 022478, emitida em 09 de abril de 2020, Condomínio este situado na Rua A, s/nº, Parque Santa Felícia, CEP 13.562-420, município de São Carlos, estado de São Paulo.

2.2 - O referido empreendimento está submetido ao regime da afetação de patrimônio, nos termos do art. 31-A e seguintes da Lei Federal 4.591/64, pelo qual o terreno e as acessões objeto da Incorporação Imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias (Lotes) aos respectivos adquirentes.

Assinatura(s) Cliente(s)

Assinatura(s) Testemunha(s)

CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA - QUADRO RESUMO

Cliente: LAURENTINO AUGUSTO DANTAS

Data Base: 05/06/2020

Produto: MONTE DAS ARAUCÁRIAS - QUADRA C6 - LOTE 0010

3) PREÇO :

3.1 - Preço de Venda do Lote:

R\$ 213.000,24 (Duzentos e Treze Mil Reais e Vinte e Quatro Centavos)

3.2 - Caso o COMPRADOR tenha optado por plano de pagamento parcelado, o preço do Lote permanece inalterado, porém será acrescido de correção monetária e juros, conforme item 4 deste QUADRO RESUMO.

4) REAJUSTE - CORREÇÃO MONETÁRIA E JUROS

4.1 - Índice de Correção Monetária do Preço do Imóvel: **Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), coletado e divulgado pelo IBGE, com periodicidade mensal, incidente desde a assinatura deste contrato até o efetivo pagamento de cada parcela do preço.**

4.2 - Juros Remuneratórios: **Juros nominais de 0,00% (por cento) ao mês, incidentes desde a assinatura deste contrato até o efetivo pagamento de cada parcela do preço.**

4.3 - Sistema de Amortização: **Tabela Price.**

5) CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

5.1 - **Entrada/Sinal:** R\$ 31.950,00 (Trinta e Um Mil e Novecentos e Cinquenta Reais) correspondente a 14,99% do valor do contrato, a serem distribuídos da seguinte forma:

1 (uma) parcela no valor de R\$ 7.987,50 (Sete Mil e Novecentos e Oitenta e Sete Reais e Cinquenta Centavos) vencível em 11/06/2020 ; 1(Uma) parcela(s) mensal(is) no valor de R\$ 7.987,50 (Sete Mil e Novecentos e Oitenta e Sete Reais e Cinquenta Centavos) vencível em 25/07/2020; 2(Duas) parcela(s) mensal(is) no valor de R\$ 7.987,50 (Sete Mil e Novecentos e Oitenta e Sete Reais e Cinquenta Centavos) vencíveis a partir de 25/08/2020;

5.1.1 - A Entrada/Sinal não sofrerá reajuste até a data de vencimento das respectivas parcelas.

5.2 - **Mensais:** R\$ 181.050,24 (Cento e Oitenta e Um Mil e Cinquenta Reais e Vinte e Quatro Centavos) a serem distribuídos da seguinte forma:

48 (Quarenta e Oito) parcela(s) mensal(is) no valor de R\$ 3.771,88 (Três Mil e Setecentos e Setenta e Um Reais e Oitenta e Oito Centavos) com o primeiro vencimento em 25/10/2020 e as demais no mesmo dia dos meses seguintes;

5.2.1 - **As parcelas mensais já estão acrescidas de juros remuneratórios definidos conforme item 4.2 deste QUADRO RESUMO, e não sofrerão correção monetária** até a data de vencimento de cada parcela.

5.3 - As datas de vencimento das parcelas são fixas, não havendo vinculação com o andamento das obras de infraestrutura do empreendimento.

Assinatura(s) Cliente(s)

Assinatura(s) Testemunha(s)

CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA - QUADRO RESUMO

Cliente: LAURENTINO AUGUSTO DANTAS

Data Base: 05/06/2020

Produto: MONTE DAS ARAUCÁRIAS - QUADRA C6 - LOTE 0010

5.4 - Todas as parcelas serão pagas via boleto bancário emitido pela VENDEDORA ou outra forma expressamente pactuada entre as partes.

6) COMISSÃO DE CORRETAGEM

6.1 - Valor da comissão de corretagem: R\$ 6.390,00 (Seis Mil e Trezentos e Noventa Reais)

6.2 - Corretor / Imobiliária: ROCA IMOVEIS - SÃO CARLOS / CPF/CNPJ: 06.916.751/0001-39

6.3 - Responsável pelo pagamento da comissão: VENDEDORA

6.4 - Forma de pagamento da comissão: A comissão de corretagem será paga pela VENDEDORA ao(s) corretor(es) em tantas parcelas quantas forem as de divisão da Entrada/Sinal do preço do Lote, prevista no item 5.1 deste QUADRO RESUMO.

7) CONSEQUÊNCIAS DO DESFAZIMENTO DO CONTRATO

7.1 - Nos termos da Lei 13.786/18, caso este contrato venha a ser rescindido por fato imputado ao COMPRADOR, a VENDEDORA devolverá os valores pagos pelo COMPRADOR, corrigidos pelo índice de correção definido no item 4.1 deste QUADRO RESUMO desde a realização de cada pagamento, abatendo-se:

- (i) Os valores correspondentes à fruição do Lote, desde já estabelecidos em 0,5% (meio por cento) ao mês sobre o valor atualizado do contrato, contados a partir da transferência da posse do Lote ao COMPRADOR até a efetiva devolução à VENDEDORA;
- (ii) 50% (cinquenta por cento) do valor do pago, atualizado monetariamente, a título de cláusula penal e compensação pelas despesas administrativas;;
- (iii) Os encargos moratórios relativos às prestações pagas em atraso pelo COMPRADOR;
- (iv) Os débitos de impostos sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU), contribuições condominiais, ou outras de igual natureza que sejam a estas equiparadas e tarifas vinculadas ao imóvel, bem como tributos, custas e emolumentos incidentes sobre a restituição e/ou rescisão, incidentes desde a assinatura do presente contrato até a efetiva rescisão e devolução do Lote, o que ocorrer por último; e
- (v) Comissão de corretagem paga pela VENDEDORA, nos termos do item 6.1 deste QUADRO RESUMO.

7.1.1 - Promovidos os descontos previstos nesse contrato, a VENDEDORA devolverá o saldo remanescente, porventura existente, ao COMPRADOR, em uma única parcela, a ser paga em 30 (trinta) dias contados da data de emissão do Termo de Vistoria de Obras – TVO / Certidão de Baixa e Habite-se do Condomínio de Lotes.

7.1.1.1 - Caso haja revenda da unidade antes da emissão do Termo de Vistoria de Obras – TVO / Certidão de Baixa e Habite-se do Condomínio de Lotes, o valor devido será devolvido no prazo máximo de 30 (trinta) dias da revenda da unidade.

7.1.1.2 - Caso haja o desfazimento do contrato após a data de emissão do Termo de Vistoria de Obras – TVO/Certidão de Baixa e Habite-se do Condomínio de Lotes, o valor devido será devolvido no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento pela VENDEDORA do Termo específico a ser firmado entre as Partes, devidamente assinado e com reconhecimento da firma pelo COMPRADOR, salvo se disposto de forma diversa no Instrumento específico a ser firmado.

7.2 - Em caso de desfazimento do contrato por inadimplemento da VENDEDORA, todos os valores pagos pelo

Assinatura(s) Cliente(s)

Assinatura(s) Testemunha(s)

CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA - QUADRO RESUMO

Cliente: LAURENTINO AUGUSTO DANTAS

Data Base: 05/06/2020

Produto: MONTE DAS ARAUCÁRIAS - QUADRA C6 - LOTE 0010

COMPRADOR ser-lhe-ão integralmente devolvidos, sem qualquer retenção, no prazo de 60 (sessenta) dias contados da assinatura do termo de rescisão.

Eu, comprador, declaro plena ciência e entendimento acerca das consequências da rescisão contratual:

COMPRADOR(A)(ES)

8) PREVISÃO DE CONCLUSÃO DAS OBRAS:

8.1 - Data prevista para conclusão das obras de infraestrutura do empreendimento e solicitação da certidão de Baixa e Habite-se e/ou Termo de Vistoria de Obras (TVO) junto ao município, conforme aplicável: 09/04/2022, **admitida uma tolerância de até 180 (cento e oitenta) dias, independentemente de qualquer condição ou notificação prévia.**

8.2 - A entrega do imóvel em até 180 (cento e oitenta) dias corridos da data estipulada contratualmente como data prevista para conclusão do empreendimento não dará causa à resolução do contrato por parte do adquirente nem ensejará o pagamento de qualquer penalidade pelo incorporador.

8.3 - Se a entrega do imóvel ultrapassar o prazo estabelecido nesta Cláusula, por fato imputável exclusivamente ao Vendedor, poderá ser promovida por este a resolução do contrato, sem prejuízo da devolução da integralidade de todos os valores pagos.

8.4 - Na hipótese de a entrega do imóvel estender-se por prazo superior a 180 (cento e oitenta) dias previstos nesta cláusula e não se tratar de resolução do contrato, será devida ao Comprador adimplente, por ocasião da entrega da unidade, indenização de 1% (um por cento) do valor efetivamente pago à VENDEDORA, para cada mês de atraso, pro rata die, corrigido monetariamente conforme índice estipulado em contrato.

8.5 - A multa prevista na Cláusula 8.4, referente a mora no cumprimento da obrigação, em hipótese alguma poderá ser cumulada com eventual multa rescisória aplicada em decorrência da inexecução total da obrigação.

9) ONERAÇÃO DO IMÓVEL

O Lote descrito no item 2 deste QUADRO RESUMO encontra-se livre de ônus.

10) DIREITO DE ARREPENDIMENTO

10.1 Caso o negócio ora celebrado entre VENDEDORA e COMPRADOR preencha as condições necessárias à configuração de relação de consumo, e desde que o presente contrato tenha sido firmado em estandes de vendas e fora da sede ou estabelecimento comercial do VENDEDOR, ao COMPRADOR será facultado exercer o direito de arrependimento, durante o prazo improrrogável de 7 (sete) dias, com a devolução de todos os valores eventualmente antecipados, inclusive a comissão de corretagem.

10.2 Para o exercício do direito de arrependimento, caberá ao COMPRADOR comprovar o envio de carta registrada, com aviso de recebimento, remetida ao endereço da VENDEDORA, dentro do prazo de 7 (sete) dias contados da assinatura

Assinatura(s) Cliente(s)

Assinatura(s) Testemunha(s)

CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA - QUADRO RESUMO

Cliente: LAURENTINO AUGUSTO DANTAS

Data Base: 05/06/2020

Produto: MONTE DAS ARAUCÁRIAS - QUADRA C6 - LOTE 0010

deste contrato.

11) DECLARAÇÕES COMPLEMENTARES DO COMPRADOR**O COMPRADOR declara que:**

- (i) está ciente de que, ocorrendo a falta de pagamento de qualquer obrigação assumida perante a VENDEDORA, serão promovidos os registros correspondentes junto ao SERASA/SPC;
- (ii) não possui títulos protestados, ações ou execuções cíveis ou criminais;
- (iii) não é emitente de cheque sem fundo e não está com seu nome inscrito nos arquivos do SPC, SERASA ou qualquer outro cadastro que a VENDEDORA venha a consultar;
- (iv) não é curatelado ou interditado;
- (v) está adimplente com suas obrigações eleitorais, militares e tributárias (imposto de renda e demais tributos que esteja obrigado a recolher);
- (vi) não está vinculado à Previdência Social, quer como contribuinte na qualidade de empregador, quer como produtor rural. Caso contrário, deverá se manifestar e apresentar a Certidão Negativa de Débito - CND previdenciária no ato da assinatura deste contrato;
- (vii) visitou o imóvel e concorda com o bem apresentado, seus limites, confrontações, dimensões, vias de acesso e topografia do terreno;
- (viii) está ciente de que eventual falsidade e/ou recusa em fornecer qualquer informação que venha prejudicar a concretização do negócio, será considerada quebra de contrato e que, sendo assim, estará sujeito às penalidades contratualmente previstas;
- (ix) conferiu todos os dados pessoais transcritos neste QUADRO RESUMO, estando ciente de eventuais comunicados enviados para qualquer dos endereços supra mencionados, inclusive e-mail, serão considerados válidos;
- (x) as parcelas, que compõem o preço do imóvel, serão reajustadas conforme descrição contida no item 4 deste QUADRO RESUMO;

SÃO CARLOS, Data: 05/06/2020

VENDEDORA

COMPRADOR(A)(ES)**Testemunhas:**

Assinatura(s) Cliente(s)

Assinatura(s) Testemunha(s)

CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA - QUADRO RESUMO

Cliente: LAURENTINO AUGUSTO DANTAS

Data Base: 05/06/2020

Produto: MONTE DAS ARAUCÁRIAS - QUADRA C6 - LOTE 0010

DANILO DE SOUZA FERREIRA LIMA
CPF: 367.931.428-01

MARIA LUCIA DEVAL
CPF: 288.860.248-27

Assinatura(s) Cliente(s)

Assinatura(s) Testemunha(s)