

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA

**SEÇÃO I
QUADRO RESUMO**

1. VENDEDORA
Nome: TOCTAO ARGON ATIBAIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 23.209.944/0001-79, com sede na Rua Thomé Franco, 441, Bairro Centro, na cidade de Atibaia/SP, CEP: 12.940-660, figurada como proprietária do imóvel.

2. COMPRADOR(A/ES):	
NOME: GILVAN PESSOA DA SILVA	
NACIONALIDADE: BRASILEIRO	ESTADO CIVIL: CASADO(A)
PROFISSÃO: MESTRE DE OBRAS	CPF: 354.687.458-79
IDENTIDADE: 23203892 / SSP/SP	DATA NASCIMENTO: 30/03/1970
ENDEREÇO: ESTRADA DAS ARARAS 225	
BAIRRO: Jardim Estância Brasil	CIDADE: Atibaia / SP
CEP: 12949093	TELEFONE: 11999273171
CÔNJUGE:	
NOME: ROSÉ DE ALMEIDA OLIVEIRA SILVA	
NACIONALIDADE: BRASILEIRA	ESTADO CIVIL: Casado(a)
PROFISSÃO: AUTÔNOMA	CPF: 297.705.238-01
IDENTIDADE: 365161500 / SSP/SP/SP	DATA NASCIMENTO: 10/10/1979
ENDEREÇO: ESTRADA DAS ARARAS 225	
BAIRRO: Jardim Estância Brasil	CIDADE: Atibaia / SP
CEP: 12949093	TELEFONE: 11999273171

3. IDENTIFICAÇÃO DO LOTEAMENTO
Loteamento Toctao Argon Atibaia
Registro: R.3 da Matrícula nº. 118.398 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Atibaia/SP.

4. IDENTIFICAÇÃO DO LOTE	
Lote	QB - L13
Matrícula	126170
Metragem (m²)	334,69
Logradouro	Estrada do Guaperuvu

5. PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO								
5.1. Valor referente aos serviços de intermediação imobiliária, conforme disposto no item 3.5 da Cláusula Terceira do presente instrumento: R\$ 4.919,60 (quatro mil e novecentos e dezenove reais e sessenta centavos) que será pago à 1M2, inscrita no CNPJ nº. 30.094.470/0001-22, da seguinte maneira:								
Forma Pagto	Banco	Agência	Conta	Nº do cheque	Valor	Data depósito	Destinação	Observações
Boleto bancário					637,45	15/04/2019	Imobiliária/	1M2
Boleto bancário					637,45	15/05/2019	Imobiliária/	1M2
Boleto bancário					637,45	15/06/2019	Imobiliária/	1M2
Boleto bancário					637,45	15/07/2019	Imobiliária/	1M2
Boleto bancário					637,45	15/08/2019	Imobiliária/	1M2
Boleto bancário					637,45	15/09/2019	Imobiliária/	1M2
Boleto bancário					637,45	15/10/2019	Imobiliária/	1M2
Boleto bancário					637,45	15/11/2019	Imobiliária/	1M2
5.2. Valor total do lote, sem os valores referentes aos serviços de intermediação imobiliária: R\$ 118.070,44 (cento e dezotoito mil e setenta reais e quarenta e quatro centavos).								
5.2. Condição/Opção "B" - A Prazo: Pagamento do preço estipulado no item 5.1 acima, descontado o valor da comissão de 4								

RUBRICAS		
COMPRADOR(A,ES)	TESTEMUNHAS	VENDEDORA

Ron Gilvan

corretagem, nas condições abaixo estipuladas:

5.2.1.1. ENTRADA/ARRAS – R\$ 7.649,44 (sete mil e seiscentos e quarenta e nove reais e quarenta e quatro centavos), neste ato, correspondente a 6,48% do valor à vista do lote, a título de sinal de negócio nos termos do art. 418, do Código Civil Brasileiro, a qual comporá a penalidade por desfazimento do contrato, que será paga na forma abaixo descrita:

Forma Pagto	Banco	Agência	Conta	Nº do cheque	Valor	Data depósito	Destinação	Observações
Boleto bancário					956,18	15/04/2019	Empresa/	Toctao Argon Atibaia
Boleto bancário					956,18	15/05/2019	Empresa/	Toctao Argon Atibaia
Boleto bancário					956,18	15/06/2019	Empresa/	Toctao Argon Atibaia
Boleto bancário					956,18	15/07/2019	Empresa/	Toctao Argon Atibaia
Boleto bancário					956,18	15/08/2019	Empresa/	Toctao Argon Atibaia
Boleto bancário					956,18	15/09/2019	Empresa/	Toctao Argon Atibaia
Boleto bancário					956,18	15/10/2019	Empresa/	Toctao Argon Atibaia
Boleto bancário					956,18	15/11/2019	Empresa/	Toctao Argon Atibaia

5.2.1.2 – Caso o pagamento da Entrada, descrita no item anterior, seja realizada por meio da emissão de cheques, a quitação se dará após a compensação bancária daqueles pelo Banco Sacado; caso seja realizado em moeda corrente nacional, a quitação se dará no ato do recebimento da quantia pela VENDEDORA; caso o pagamento seja feito através de Cartão de Débito ou de Crédito, a quitação se dará no ato da referida transação; caso o pagamento seja realizado por meio de Transferência bancária ou Depósito bancário, a quitação somente se dará após a compensação da referida transação e caso o pagamento se dê através de emissão de boletos bancários, a quitação somente se dará após a compensação dos pagamentos pelo banco.

5.2.2. SALDO

a) R\$ 110.421,00 (cento e dez mil e quatrocentos e vinte e um reais), pagos da seguinte forma:

a.1) R\$ 110.241,00 (cento e dez mil e duzentos e quarenta e um reais) divididos em 180 parcela(s) mensais e sucessivas, acrescidas dos juros de 0,9488790% ao mês pelo Sistema de Amortização da Tabela Price, nos termos da Lei nº. 10.931/2004, com parcelas no valor de R\$ 1.354,50 (hum mil e trezentos e cinquenta e quatro reais e cinquenta centavos) cada uma, vencendo-se a primeira delas em 30/12/2019 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, até final liquidação, sendo estas corrigidas mensalmente pela variação acumulada do índice IGPM/FGV, na data do vencimento nos termos e condições estabelecidos no presente instrumento.

5.3. CONDIÇÕES DE REAJUSTE DAS PARCELAS:

a) As prestações do saldo do preço estão sujeitas ao reajuste mensal de seus valores em conformidade com a variação mensal do índice IGPM/FGV acima, considerando-se como termo inicial o prazo mais recente dos 30 (trinta) dias anteriores ao da data da assinatura deste contrato e, como termo final, o de 30 (trinta) dias anteriores ao do vencimento da parcela, bem como, ao acréscimo de juros de acordo com o Sistema de Amortização da Tabela Price, nos termos da Lei 10.931/2004, conforme estipulado no item 5.2.2. "a" (Saldo), das Condições de Pagamento a Prazo, acima.

b) O pagamento do preço com juros, fixados em 0,9488790% ao mês pelo Sistema de Amortização da Tabela Price, nos termos da Lei 10.931/2004, em conformidade com o item 5.2.2 "a" – A PRAZO - exceto correção monetária, resulta no preço total de R\$ 251.639,74 (duzentos e cinquenta e um mil e seiscentos e trinta e nove reais e setenta e quatro centavos).

c) O(s) COMPRADOR(A/ES) concorda(m) e se obriga(m), caso necessário e assim que solicitado pela VENDEDORA, ao pagamento do seguro de vida e invalidez permanente (MIP) que será pago, pelo(a/s) COMPRADOR(A/ES), juntamente com o valor de cada parcela, no percentual máximo de até 0,034% (zero vírgula zero trinta e quatro por cento) do saldo devedor financiado, bem como se compromete(m) ao pagamento da taxa de administração no valor máximo de até R\$ 20,00 (vinte reais), que também será cobrada juntamente com o valor de cada parcela. O seguro de vida e invalidez permanente (MIP) somente terá validade após o início do respectivo pagamento. O referido seguro e a taxa de administração apenas serão aplicados nos casos de financiamento em prazo superior a 24 (vinte e quatro) meses.

6. CLÁUSULAS

6.1. A aquisição de plena propriedade do lote pelo(a/s) COMPRADOR(A/ES) condiciona(m)-se ao integral pagamento do VALOR TOTAL do PREÇO.

6.2. O pagamento da "Entrada/Arras" (à vista ou parcelada), confirma a intenção do(a/s) COMPRADOR(A/ES) de firmar o presente compromisso e de cumprir todas as regras estipuladas, neste instrumento, para fins de aquisição do lote. Tendo assim, o efeito de arras, nos termos de nossa legislação pátria, sendo que caso de arrependimento e/ou rescisão não caberá ao(s) COMPRADOR(A/ES) direito de devolução.

6.3. Considerando que o presente contrato é preliminar a lavratura da escritura pública, fica desde já aceito e acordado que a realização de quaisquer benfeitorias e/ou acessões no lote somente serão permitidas após o integral pagamento do VALOR TOTAL do PREÇO ou mediante a celebração de escritura pública de venda e compra com pacto adjeto de alienação fiduciária. Fica acordado ainda que no momento de entrega do empreendimento pela VENDEDORA, após a obtenção do termo de vistoria das obras, os compradores que ainda tiverem saldo devedor deverão celebrar escritura pública de venda e compra com pacto adjeto de alienação fiduciária com a VENDEDORA para serem emitidos na posse de seus respectivos lotes sem prejuízo da VENDEDORA poder exigir a lavratura em período antecedente.

6.4. O (A/S) COMPRADOR(A/ES), se obrigam, em caráter irrevogável e irretroatável, a celebrar com a VENDEDORA, no momento de entrega do empreendimento pela VENDEDORA, Escritura Pública de Venda e Compra com pacto de alienação fiduciária do imóvel ora adquirido, sendo certo que os custos incorridos para lavratura, registro, emolumentos, averbações e ITBI incidentes serão pagos exclusivamente pelo (a/s) COMPRADOR(A/ES). Caso o (a/s) COMPRADOR(A/ES) não celebre a Escritura Pública de Venda e Compra com pacto de alienação fiduciária no prazo de até 60 (sessenta) dias corridos do recebimento da notificação pela VENDEDORA, sendo este o prazo para quitação das obrigações pelo adquirente após o termo de vistoria de obras, o (a/s) COMPRADOR(A/ES) arcará com o pagamento de multa pecuniária, aplicada isoladamente, calculada sobre 5% (cinco por cento) do saldo devedor do lote até o momento.

6.4.1. O(A/S) COMPRADOR(A/ES), neste ato, em caráter irrevogável e irretroatável, nos termos do presente instrumento, autorizam(m) à VENDEDORA a ceder, a qualquer título, parcial ou total, de forma gratuita ou onerosa, inclusive com a emissão de Certificados de Recebíveis – CRI e/ou a emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário – CCI, consoante o disposto na Lei nº 9.514 de 20/11/1997 e Lei nº. 10.931 de

RUBRICAS	
COMPRADOR(A,ES)	TESTEMUNHAS
	VENDEDORA

Ron *Silva*

02/08/2004, os direitos creditórios decorrentes do presente instrumento, independente de aviso, concordância e/ou notificação prévia, podendo a VENDEDORA, para tanto, dar em garantia real o lote objeto deste instrumento.

6.5. Ressalvada a ocorrência de caso fortuito ou força maior, o prazo estabelecido para entrega das obras do loteamento é 24 (vinte e quatro) meses, contados do dia de lançamento do empreendimento ao mercado, o que ocorrerá através de evento com ampla divulgação na mídia local, sendo reservado à VENDEDORA o atraso na entrega de até 180 (cento e oitenta) dias no prazo ora estipulado, o que não dará causa à resolução do contrato por parte do COMPRADOR nem ensejará o pagamento de qualquer penalidade pela VENDEDORA..

6.5.1. Caso o prazo acima citado seja ultrapassado e desde que o COMPRADOR não tenha dado causa ao atraso, poderá ser promovida por este a resolução do contrato, sem prejuízo da devolução da integralidade de todos os valores pagos acrescido da penalidade prevista no item 6.5.2 abaixo até a data da devolução efetiva de todos os valores ao COMPRADOR, em até 60 (sessenta) dias corridos contados da resolução, corrigidos nos conforme o índice de correção estipulado no presente instrumento.

6.5.2. Caso o prazo acima citado seja ultrapassado e não se tratar de resolução do contrato, será devida ao COMPRADOR, desde que esteja 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 neste instrumento.

6.5.3. As multas acima referidas, sendo a primeira acerca da mora no cumprimento da obrigação e a segunda sobre a inexecução total da obrigação, em hipótese alguma poderão ser cumuladas.

6.5.4. O(a/s) COMPRADOR(A/ES) poderá (ão) exercer o direito de arrependimento previsto no artigo 49 da Lei 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor) no prazo de 7 dias corridos contados da assinatura do presente instrumento.

6.6. Os pagamentos efetuados através de cheques, transferências ou depósitos bancários para quitação de qualquer parcela do preço relativo à negociação ora realizada, somente serão considerados válidos, e com sua quitação condicionada à compensação dos valores, pelos respectivos bancos.

6.7. O(a/s) COMPRADOR(A/ES) obriga(m)-se a suportar o pagamento de quaisquer tributos, taxas e demais encargos relacionados com o imóvel, especialmente, o pagamento de IPTU, a partir da assinatura do presente instrumento, sendo certo que qualquer questionamento deverá ser feito diretamente ao poder público municipal sem qualquer participação da VENDEDORA.

6.8. NO CASO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL MOTIVADA PELO(A/AS) COMPRADOR(A/ES), INCLUINDO, MAS NÃO SE LIMITANDO, POR CAUSA DE SUA INADIMPLÊNCIA, DEVERÃO SER RESTITUÍDOS OS VALORES PAGOS POR ELES, ATUALIZADOS COM BASE NO ÍNDICE CONTRATUALMENTE ESTABELECIDO PARA A CORREÇÃO MONETÁRIA DAS PARCELAS DO PREÇO DO IMÓVEL DEDUZIDOS OS SEGUINTE VALORES COMO PENALIDADE PELO DESFAZIMENTO DO NEGÓCIO ORA PACTUADO:

A) DO VALOR A SER RESTITUÍDO SERÁ DESCONTADO 0,75% (ZERO VÍRGULA SETENTA E CINCO POR CENTO) AO MÊS INCIDENTE SOBRE O VALOR À VISTA DO LOTE QUE SERÁ ACRESCIDO DA CORREÇÃO MONETÁRIA E OS JUROS FIXADOS MENSALMENTE, ATÉ A DATA DA RESOLUÇÃO, SENDO O VALOR PAGO PELO COMPRADOR (A/ES) À VENDORA, A TÍTULO DE FRUIÇÃO PELO LAPSO TEMPORAL EM QUE O IMÓVEL FICOU INDISPONÍVEL, CONTADO A PARTIR DA DATA DA TRANSMISSÃO DA POSSE DO IMÓVEL AO COMPRADOR ATÉ A DATA DA RESTITUIÇÃO DA POSSE DO LOTE À VENDEDORA LIVRE E DESIMPEDIDA DE QUALQUER ÔNUS E/OU RESTRIÇÃO ORIUNDA DO INADIMPLEMENTO DO(A/S) COMPRADOR(A/ES);

B) O VALOR EQUIVALENTE A 10% (DEZ POR CENTO) PREÇO À VISTA DO LOTE ACRESCIDO MENSALMENTE PELA CORREÇÃO MONETÁRIA E OS JUROS FIXADOS NO PRESENTE INSTRUMENTO, ATÉ A DATA DA RESOLUÇÃO DO CONTRATO, NO QUAL ESTARÃO CONTEMPLADOS TODAS AS RETENÇÕES, INCLUSIVE, ARRAS OU SINAL, BEM COMO EVENTUAIS DESPESAS ADMINISTRATIVAS DECORRENTE DA COMERCIALIZAÇÃO.

C) OS ENCARGOS MORATÓRIOS RELATIVOS ÀS PRESTAÇÕES PAGAS EM ATRASO PELO COMPRADOR;

D) OS DÉBITOS DE IMPOSTOS SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA, CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS, ASSOCIATIVAS OU OUTRAS DE IGUAL NATUREZA QUE SEJAM A ESTASEQUIPARADAS E TARIFAS VINCULADAS AO LOTE, BEM COMO TRIBUTOS, CUSTAS E EMOLUMENTOS INCIDENTES SOBRE A RESTITUIÇÃO E/OU RESCISÃO;

E) NAS SITUAÇÕES EM QUE A COMISSÃO DE CORRETAGEM INTEGRE O PREÇO DO LOTE, A MESMA SERÁ DESCONTADA EM SEPARADO NÃO PODENDO INTEGRAR O VALOR APURADO COMO PENALIDADE POR RESOLUÇÃO DO PRESENTE INSTRUMENTO.

PARÁGRAFO ÚNICO - A DEVOLUÇÃO DO EVENTUAL VALOR REMANESCENTE DECORRENTE DA RESOLUÇÃO DO PRESENTE INSTRUMENTO, SERÁ REALIZADA EM ATÉ 12 (DOZE) PARCELAS MENSAIS CONSECUTIVAS, COM INÍCIO APÓS O SEGUINTE PRAZO DE CARÊNCIA:

I – CASO AS OBRAS DO LOTEAMENTO ESTEJAM EM ANDAMENTO, NO PRAZO DE 180 (CENTO E OITENTA) DIAS APÓS O PRAZO PREVISTO NESTE INSTRUMENTO PARA CONCLUSÃO DAS OBRAS.

II – CASO AS OBRAS DO LOTEAMENTO ESTEJAM CONCLUÍDAS, EM ATÉ 12 (DOZE) MESES APÓS A FORMALIZAÇÃO DA RESCISÃO CONTRATUAL QUE SE DARÁ APÓS A ASSINATURA DO RESPECTIVO TERMO DE DISTRATO COM EFETIVA LIBERAÇÃO DA UNIDADE À VENDEDORA.

6.9. O(a/s) PROMISSÁRIO(A/S) COMPRADOR(A/ES) declara(m) que tiveram amplo e irrestrito acesso ao Estatuto da Associação de Moradores do Vivejo Atibaia, ora constituída pela PROMITENTE VENDEDORA, para manutenção e conservação de serviços indispensáveis ao bom funcionamento do Loteamento, sendo certo, que o (a/s) PROMISSÁRIO(A/S) COMPRADOR(A/ES) se obrigam, em caráter irrevogável e irrevogável, a respeitar todas as disposições constantes do Estatuto, bem como, contribuir com o pagamento das taxas de manutenção previstas em seu Estatuto.

6.10. Para garantir as obras de infraestrutura do empreendimento, nos termos da Lei Federal 6.766/79 e da legislação municipal, foram dados em garantia hipotecária perante a Prefeitura Municipal de Atibaia, os seguintes lotes: a) lotes 1 a 9 da Quadra A; b) lotes 1 a 52 da Quadra B; c) lote 1 da Quadra C; d) lote 7 da Quadra D; e) lotes 1 a 13 da Quadra E; f) lotes 1 a 20 da Quadra F; g) lotes 1 a 10 da Quadra G e h) lote 2 da Quadra Q.

6.11. Na hipótese do lote objeto do presente instrumento ter sido dado em garantia hipotecária das obras de infraestrutura, nos termos do item 6.10 acima, o (a/s) PROMISSÁRIO(A/S) COMPRADOR(A/ES) desde já declara ter plena consciência da existência do ônus real no imóvel objeto do presente instrumento, bem como tem ciência de que esta garantia somente será cancelada após a emissão do respectivo Termo de Verificação e Conclusão de Obras – TVO - pela Municipalidade, independentemente da forma de pagamento ora pactuada.

6.12. O(a/s) PROMISSÁRIO(A/S) COMPRADOR(A/ES) declara(m) ainda estar cientes acerca dos fatores e prazos impeditivos e das restrições de domínio e titularidade oriundas da mencionada garantia, obrigando-se a aguardar a baixa que será realizada pela PROMITENTE VENDEDORA, bem como, ratificando os termos da garantia sobre o referido imóvel, independentemente da forma de pagamento ora pactuada.

6.13. Para fins de transferência dos imóveis caucionados para titularidade do(a/s) PROMISSÁRIO(A/S) COMPRADOR(A/ES), o mesmo deverá aguardar a efetiva baixa da garantia pela PROMITENTE VENDEDORA junto ao Registro de Imóveis o que ocorrerá, somente, após a entrega

RUBRICAS	
COMPRADOR(A,ES)	TESTEMUNHAS
	VENDEDORA

Rose Silva

das obras de infraestrutura, com a emissão do respectivo Termo de Verificação e Conclusão de Obras – TVO - pela Municipalidade.

RUBRICAS		
COMPRADOR(A,ES)	TESTEMUNHAS	VENDEDORA

Ron
AS
4/12
gibran

**SEÇÃO II
DAS CONDIÇÕES GERAIS**

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. O objeto do presente instrumento é a compra e venda do lote situado no Loteamento “*Toctao Argon Atibaia*”, definido e individualizado nos itens 3 e 4 do QUADRO RESUMO.

1.2. O(a/s) COMPRADOR(A/ES) é plenamente responsável por qualquer edificação e/ou construção que vier a realizar no lote, arcando exclusivamente com todos os seus custos, gastos e despesas, os quais não se incluem no preço estipulado no item 5 do QUADRO RESUMO, ficando desde já acordado que as mesmas só serão permitidas após o integral pagamento do VALOR TOTAL do PREÇO ou mediante a celebração de escritura pública de venda e compra com pacto adjeto de alienação fiduciária.

1.3. O (a/s) COMPRADOR(A/ES) receberá o lote, demarcado e em boa ordem, declarando conhecer suas divisas e confrontações. No caso de desaparecimento dos marcos, o COMPRADOR(A/ES) se obriga a providenciar, às suas expensas, a remarcação antes de iniciar qualquer construção no lote. A área e as medidas do perímetro do Lote poderão sofrer alteração, a maior ou a menor, em até 5% (cinco por cento), sem que tal fato gere direito a qualquer ressarcimento ou indenização, nos termos do artigo 500 do Código Civil.

1.3.1. O (a/s) COMPRADOR(A/ES) declara(m) que tiveram acesso a planta/perfil do lote com suas confrontações de frente, fundo e lados direito e esquerdo, bem como, as curvas de nível indicando a declividade/acividade existente no respectivo lote mantendo a VENDEDORA isenta de qualquer responsabilidade na característica física do lote.

1.4. O loteamento será executado em fases, sendo certo que a VENDEDORA poderá obter junto à Prefeitura Municipal de Atibaia uma certidão constando autorização para que o (a/s) COMPRADOR(A/ES) construa no lote após a liberação dos serviços de infraestrutura básica tais como rede de água, esgoto e energia elétrica, o qual se dará em até 24 (vinte e quatro) meses, contados do dia de lançamento do empreendimento ao mercado, sendo este um evento com ampla divulgação na mídia local.

1.4.1. A VENDEDORA terá um prazo de tolerância para entrega das obras após o prazo acima estipulado de até 180 (cento e oitenta) dias.

1.4.2. Não estarão computados no prazo acima, o prazo demandado pela VENDEDORA para regularização do empreendimento junto às concessionárias de serviços públicos e à Prefeitura Municipal.

CLÁUSULA SEGUNDA – INSTRUMENTAL NORMATIVO

2.1. Integram e complementam este contrato, obrigando o(a/s) COMPRADOR(A/ES), seu(s) sucessor(es) e cessionário(s), as normas e regulamentos urbanísticos impostos pela municipalidade para edificação no loteamento.

CLÁUSULA TERCEIRA - PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

3.1. O PREÇO e as CONDIÇÕES DE PAGAMENTO constam expressos no item 5 (incluindo os subitens 5.1 a 5.2.2) do QUADRO RESUMO.

3.2. A ENTRADA/ARRAS ESTABELECIDA NO ITEM 5.2.1 DO QUADRO RESUMO TEM CARACTERÍSTICAS DE ARRAS NOS TERMOS DO ART. 418 DO CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO.

3.3. Salvo nos casos de pagamento à vista e nas exceções previstas no QUADRO RESUMO todas as parcelas relacionadas nas CONDIÇÕES DE PAGAMENTO serão corrigidas mensalmente pela variação do índice de correção monetária definido no QUADRO RESUMO, a contar da assinatura da presente promessa até seus efetivos pagamentos acrescida de juros fixados no QUADRO RESUMO de acordo com o Sistema de Amortização da Tabela Price, nos termos da Lei 10.931/2004.

3.3.1. O(a/s) COMPRADOR(A/ES) poderá(ão) liquidar antecipadamente o débito, total ou parcialmente, atendidos os seguintes critérios: (a) a amortização corresponda ao valor integral de uma ou mais parcelas; e (b) o saldo devedor a ser antecipado seja reajustado na data da antecipação, pelos critérios de reajuste estipulados neste contrato.

3.3.2. No caso de antecipação total ou parcial de pagamento, obedecidos aos critérios do item acima, será deduzido do valor a ser pago os juros proporcionais ao período de antecipação.

3.4. O COMPRADOR(A/ES) declara que manifestou e ora ratifica seu interesse pela aquisição do lote mediante o pagamento do preço a prazo estipulado no presente instrumento, sendo este reajustado mensalmente, nos termos da Lei nº. 10.931/2004.

3.5. O pagamento pelo serviço da intermediação do presente negócio é feito integralmente pelo(a/os) COMPRADOR(A/ES), sendo este destacado do VALOR TOTAL do PREÇO do lote conforme Contrato de Prestação de Serviços de Intermediação Imobiliária assinado no momento da aquisição entre COMPRADOR (A/ES) e seu respectivo corretor de imóveis. Por esta razão, os valores de comissão repassados aos intermediadores do negócio não serão objeto de devolução a(o/s) COMPRADOR(A/ES), em nenhuma hipótese, inclusive nos casos de rescisão contratual por qualquer motivo.

CLÁUSULA QUARTA – LOCAL E FORMA DE PAGAMENTO

4.1. O pagamento das parcelas indicadas no QUADRO RESUMO deverá ser realizado pelo(a/s) COMPRADOR(A/ES) nos termos estipulados, até a data de seus respectivos vencimentos, através de boletos de pagamento ou de outra forma indicada pela VENDEDORA, observando-se que após o vencimento das prestações, o COMPRADOR(A/ES) incorrerá em mora, independentemente de ter o aviso em mãos, ficando a exclusivo critério da VENDEDORA indicar outro endereço com prévia comunicação ao COMPRADOR(A/ES), ou ainda, enviá-los pelo correio e/ou via e-mail de acordo com os dados indicados no QUADRO RESUMO acima.

4.2. A falta de recebimento, pelo(a/s) COMPRADOR(A/ES), de avisos de cobrança das obrigações pecuniárias por ele(a/s) assumidas no presente contrato, não o(s) exime(m) de efetuar(em) os pagamentos relativos às mesmas, nem constitui justificativa para o seu atraso.

4.2.1. Em caso de não pagamento das prestações em seus respectivos vencimentos, o(s) COMPRADOR(A/ES) deverá(ão) entrar em contato com a VENDEDORA para solicitar a emissão de 2ª(segunda) via de aviso com nova data de vencimento e valor, com a correção devida prevista neste contrato, sendo cobrado ainda taxa de serviço e tarifa bancária a cada solicitação do(a/s) COMPRADOR(A/ES).

4.3. O(A/S) COMPRADOR(A/ES) se obriga(m) a manter seus dados cadastrais sempre atualizados perante o cadastro da VENDEDORA para

RUBRICAS	
COMPRADOR(A,ES)	TESTEMUNHAS
	VENDEDORA

Rosa
PH
512
GILVAN

fins de comunicação e de remessa dos boletos bancários de pagamento e notificações, inclusive endereço, e-mail e telefone de contato, permanecendo válido para todos os fins os dados cadastrais informados por ocasião da celebração deste contrato.

4.4. Na hipótese de o(a/s) COMPRADOR(A/ES) desejar(em) pagar por antecipação as parcelas do preço do lote, será observado o seguinte: a) a antecipação só será feita sobre a(s) última(s) parcela(s) vincenda(s); b) o(a/s) COMPRADOR(A/ES) pagará(ão), além do valor reajustado para o mês em que se efetivar a antecipação, a quantia correspondente a variação *pro rata die* do índice pactuado entre o dia do vencimento da obrigação e o dia em que se efetivar o pagamento; as antecipações de pagamentos, não implicarão em novação ou modificação dos critérios de reajustamento, ou quanto à forma de pagamento, aqui estipulados.

4.4.1. Qualquer procedimento de pagamento total ou parcial antecipado da dívida, bem como, o recebimento eventual das parcelas, após a data de seus vencimentos, com ou sem acréscimos de mora, se acordado pelas partes e mesmo se aplicado uma ou mais vezes, não representará nenhuma novação ou modificação dos critérios de reajustes estipulados neste contrato.

4.4.2. O recibo de pagamento da última parcela vencida não significa quitação da anterior ou do presente contrato, que deverá ser sempre comprovado pelo(a/s) COMPRADOR(A/ES) quando exigido.

4.5. Sempre que qualquer pagamento relacionado com o presente contrato for realizado em cheque, a validade do pagamento somente será considerada após a efetiva compensação do referido título.

4.6. A data de vencimento das parcelas não tem qualquer vínculo com o andamento das obras de infraestrutura do loteamento, de responsabilidade da VENDEDORA.

4.7. O pagamento de prestações efetuado em desconformidade com as condições estabelecidas neste contrato, não será considerado pela VENDEDORA para quitação das mesmas.

CLÁUSULA QUINTA – DA MORA E DO INADIMPLEMENTO

5.1. Sobre o valor original das parcelas estipuladas, quando não pagas nos seus respectivos vencimentos, incidirão os seguintes encargos moratórios e penalidades: a) correção monetária, considerando-se o índice definido; b) juros moratórios diários de 0,033% (zero vírgula zero trinta e três por cento), limitado a 1% (um por cento) ao mês, sem prejuízo da incidência dos juros compensatórios, incluídos no valor de cada parcela; c) multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor da parcela em atraso; e d) honorários de advogado, se necessária a intervenção de tal profissional de acordo com o fixado pelo juiz em sentença.

5.2. O cálculo e a cobrança dos encargos moratórios apontados, sobre o valor da parcela não paga, serão apurados em proporção diária (*pro rate die*), considerando-se o período compreendido entre a data do vencimento e data do seu efetivo pagamento, sendo que o pagamento fora do prazo não quita a obrigação.

5.3. As regras estipuladas no item acima aplicam-se tanto para os pagamentos que se fizerem através de boleto bancário, através de DDA, bem como para os que se fizerem diretamente perante a VENDEDORA, ou quem esta indicar.

5.4. Se o(a/s) COMPRADOR(A/ES) deixar(em) de cumprir qualquer uma das obrigações aqui assumidas, notoriamente aquelas relativas ao pagamento das parcelas do saldo devedor, o(s) mesmo(s) será(ão) notificado(s) pela VENDEDORA a cumpri-las, na forma da lei.

5.5. Independentemente da notificação acima, o(a/s) COMPRADOR(A/ES) que pretender(em) purgar a mora deverá(ão) fazê-lo com o pagamento do principal reajustado e acrescido dos encargos acima previstos.

5.6. O simples pagamento do principal ou de valor inferior ao débito não quita a obrigação e, conseqüentemente, não desobriga o(a/s) COMPRADOR(A/ES) de pagarem a diferença determinada, acrescida dos encargos moratórios devidos até a data da liquidação integral do débito.

CLÁUSULA SEXTA – ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DO VALOR TOTAL DO PREÇO

6.1. O valor total do PREÇO, quando pago de forma parcelada, deverá ser atualizado, para qualquer finalidade, na periodicidade e de acordo com a variação do índice de correção monetária definido no QUADRO RESUMO.

6.2. Considerando que a divulgação do índice ora pactuado se dá sempre em relação ao mês anterior, bem como considerando o prazo necessário para os procedimentos administrativos de cálculo, confecção dos boletos, envio e recebimento em prazo hábil para pagamento, o valor total do PREÇO, quando pago de forma parcelada, deverá ser atualizado, para qualquer finalidade, na periodicidade e de acordo com a variação do índice de correção monetária definido no item 5 do QUADRO DE RESUMO, considerando-se como termo inicial o prazo mais recente dos 30 (trinta) dias anteriores ao da data da assinatura deste contrato e, como termo final, o de 30 (trinta) dias anteriores ao do vencimento da parcela.

6.3. Em caso de extinção do índice de correção monetária determinado por medida ou ato praticado pelo Poder Público, sem que haja a indicação de seu substituto, as partes desde já aceitam, alternativamente, como substitutos na seguinte ordem: a) INPC (IBGE), Índice Nacional de Preços ao Consumidor publicado pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística); b) IPC-DI (FGV) Fundação Getúlio Vargas; c) IPC-M (FGV) Fundação Getúlio Vargas, IPC (FIPE) Índice de Preços ao Consumidor, da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da USP; ou INPC (FIPE) Índice Nacional de Custos de Construção (INCC - COLUNA 35), publicado pela Fundação Getúlio Vargas ou, ainda, o IPCr.

6.4. Conforme regra prevista no art. 2º, da Lei 10.192/2001, na data do vencimento da última parcela a ser paga pelo(a/s) COMPRADOR(A/ES), apurar-se-á a existência de saldo devedor, correspondente à diferença entre o valor pago e o valor financiado, ambos devidamente atualizados de acordo com a regra vigente.

6.5. As partes reconhecem que a atualização monetária prevista neste contrato não caracteriza qualquer pena ou remuneração, mas significa apenas o restabelecimento do poder de compra da moeda diante dos efeitos da inflação, tendo em vista, preservar o equilíbrio econômico-financeiro deste contrato.

CLÁUSULA SÉTIMA – FALTA DE PAGAMENTO – RESCISÃO MOTIVADA DO CONTRATO – DA CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA

7.1. A presente transação é feita em caráter irrevogável e irretroatável, exceto nos casos de: a) inadimplência de 3 (três) parcelas, quaisquer que sejam, consecutivas ou não; ou de qualquer parcela por prazo superior a 90 (noventa) dias; b) se o(a/s) COMPRADOR(A/ES) constituir(em) quaisquer ônus sobre os direitos aquisitivos objeto deste contrato; c) insolvência ou falência do(a/s) COMPRADOR(A/ES); d) descumprimento, pelo(a/s) COMPRADOR(A/ES), de qualquer obrigação prevista neste contrato, salvo aquelas que tenham penalidades especialmente previstas, sendo que nos casos acima elencados a rescisão do presente contrato se operará de pleno direito (Cláusula Resolutiva Expressa) nos termos do art. 474 do Código Civil, cabendo a VENDEDORA promover a notificação do(s) COMPRADOR(A/ES) no endereço indicado no QUADRO

RUBRICAS		
COMPRADOR(A,ES)	TESTEMUNHAS	VENDEDORA

SILVA

DE RESUMO deste instrumento, mediante correspondência postal com aviso de recebimento (AR), sendo dispensada sua entrega pessoal sob protocolo.

7.1.1. O presente instrumento poderá ainda ser resolvido unilateralmente pela PROMITENTE VENDEDORA em situações que o (a/s) PROMISSÁRIO(A/S) COMPRADOR(A/ES) venham a praticar quaisquer atos que prejudiquem a garantia hipotecária do lote para Prefeitura Municipal de Atibaia/SP. O (A/S) PROMISSÁRIO(A/S) COMPRADOR(A/ES) declaram ter plena consciência da existência do ônus real no imóvel objeto do presente contrato, encontrando-se este garantido perante a Prefeitura Municipal de Atibaia/SP como garantia das obras de infraestrutura do Loteamento Vivejo Atibaia, nos termos da Lei Federal 6.766/79, legislação municipal e do termo de aprovação do loteamento, caso o imóvel referido no presente instrumento esteja na relação constante no item 6.10.

7.1.2. O (A/S) PROMISSÁRIO(A/S) COMPRADOR(A/ES) declara(m) ainda estar cientes dos fatores e prazos impeditivos e das restrições de domínio e titularidade oriundas da garantia acima mencionada, obrigando-se a aguardar a baixa que será realizada pela PROMITENTE VENDEDORA, bem como, ratificando os termos da garantia sobre o referido imóvel.

7.1.3. A PROMITENTE VENDEDORA poderá optar pela rescisão do referido instrumento em decorrência de ato(s) praticado(s) pelo(a/s) PROMISSÁRIO(A/S) COMPRADOR(A/ES) que comprometa à garantia do referido imóvel, sendo certo, que neste caso realizará a devolução integral do valor pago pelo(a/s) PROMISSÁRIO(A/S) COMPRADOR(A/ES), sendo esta a única indenização aplicável ao caso.

7.1.4. Após o pagamento de tais valores, o(a/s) PROMISSÁRIO(A/S) COMPRADOR(A/ES) outorgará(ão) à PROMITENTE VENDEDORA a mais ampla, rasa, plena e irrevogável quitação quanto ao negócio jurídico realizado, nada tendo a reclamar em juízo ou fora dele a qualquer título.

7.1.5. Para fins de transferência dos imóveis garantidos para titularidade do(a/s) PROMISSÁRIO(A/S) COMPRADOR(A/ES), o mesmo deverá aguardar a efetiva baixa da garantia pela PROMITENTE VENDEDORA junto ao Registro de Imóveis o que ocorrerá, somente, após a entrega das obras de infraestrutura.

7.2. Caberá(ão) ao(aos) COMPRADOR(ES) o dever de comunicar por escrito e através de entrega pessoal sob protocolo qualquer alteração do endereço constante no QUADRO DE RESUMO, sob pena de ser dispensada a notificação que trata a presente Cláusula.

7.3. Considera-se não paga qualquer parcela não quitada na sua integralidade na data do vencimento.

7.3.1. A mora não purgada se transformará em inadimplemento absoluto, quando, então, este contrato será considerado resolvido, de pleno direito, caso em que o(a/os) COMPRADOR(ES) deixará(ão) de ter quaisquer direitos aquisitivos sobre o imóvel.

7.4. Ocorrendo a hipótese resolutive expressa, a eventual posse COMPRADOR(A/ES) tornar-se-á injusta, sendo desnecessária a notificação prévia para o ajuizamento de competente ação de reintegração de posse.

7.5. NO CASO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL MOTIVADA PELO(A/AS) COMPRADOR(A/ES), INCLUINDO, MAS NÃO SE LIMITANDO, POR CAUSA DE SUA INADIMPLÊNCIA, DEVERÃO SER RESTITUÍDOS OS VALORES PAGOS POR ELES, ATUALIZADOS COM BASE NO ÍNDICE CONTRATUALMENTE ESTABELECIDO PARA A CORREÇÃO MONETÁRIA DAS PARCELAS DO PREÇO DO IMÓVEL, SERÃO OBSERVADAS AS SEGUINTE PENALIDADES:

A) DO VALOR A SER RESTITUÍDO SERÁ DESCONTADO 0,75% (ZERO VÍRGULA SETENTA E CINCO POR CENTO) AO MÊS INCIDENTE SOBRE O VALOR À VISTA DO LOTE QUE SERÁ ACRESCIDO DA CORREÇÃO MONETÁRIA E OS JUROS FIXADOS MENSALMENTE, ATÉ A DATA DA RESOLUÇÃO, SENDO O VALOR PAGO PELO COMPRADOR (A/ES) À VENDORA, A TÍTULO DE FRUIÇÃO PELO LAPSO TEMPORAL EM QUE O IMÓVEL FICOU INDISPONÍVEL, CONTADO A PARTIR DA DATA DA TRANSMISSÃO DA POSSE DO IMÓVEL AO COMPRADOR ATÉ A DATA DA RESTITUIÇÃO DA POSSE DO LOTE À VENDEDORA LIVRE E DESIMPEDIDA DE QUALQUER ÔNUS E/OU RESTRIÇÃO ORIUNDA DO INADIMPLEMENTO DO(A/S) COMPRADOR(A/ES);

B) O VALOR EQUIVALENTE A 10% (DEZ POR CENTO) PREÇO À VISTA DO LOTE ACRESCIDO MENSALMENTE PELA CORREÇÃO MONETÁRIA E OS JUROS FIXADOS NO PRESENTE INSTRUMENTO, ATÉ A DATA DA RESOLUÇÃO DO CONTRATO, NO QUAL ESTARÃO CONTEMPLADOS TODAS AS RETENÇÕES, INCLUSIVE, ARRAS OU SINAL, BEM COMO EVENTUAIS DESPESAS ADMINISTRATIVAS DECORRENTE DA COMERCIALIZAÇÃO.

C) OS ENCARGOS MORATÓRIOS RELATIVOS ÀS PRESTAÇÕES PAGAS EM ATRASO PELO COMPRADOR;

D) OS DÉBITOS DE IMPOSTOS SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA, CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS, ASSOCIATIVAS OU OUTRAS DE IGUAL NATUREZA QUE SEJAM A ESTAS EQUIPARADAS E TARIFAS VINCULADAS AO LOTE, BEM COMO TRIBUTOS, CUSTAS E EMOLUMENTOS INCIDENTES SOBRE A RESTITUIÇÃO E/OU RESCISÃO;

E) NAS SITUAÇÕES EM QUE A COMISSÃO DE CORRETAGEM INTEGRE O PREÇO DO LOTE, A MESMA SERÁ DESCONTADA EM SEPARADO NÃO PODENDO INTEGRAR O VALOR APURADO COMO PENALIDADE POR RESOLUÇÃO DO PRESENTE INSTRUMENTO.

PARÁGRAFO ÚNICO - A DEVOLUÇÃO DO EVENTUAL VALOR REMANESCENTE DECORRENTE DA RESOLUÇÃO DO PRESENTE INSTRUMENTO, SERÁ REALIZADA EM ATÉ 12 (DOZE) PARCELAS MENSAIS CONSECUTIVAS, COM INÍCIO APÓS O SEGUINTE PRAZO DE CARÊNCIA:

I – CASO AS OBRAS DO LOTEAMENTO ESTEJAM EM ANDAMENTO, NO PRAZO DE 180 (CENTO E OITENTA) DIAS APÓS O PRAZO PREVISTO NESTE INSTRUMENTO PARA CONCLUSÃO DAS OBRAS.

II – CASO AS OBRAS DO LOTEAMENTO ESTEJAM CONCLUÍDAS, EM ATÉ 12 (DOZE) MESES APÓS A FORMALIZAÇÃO DA RESCISÃO CONTRATUAL QUE SE DARÁ APÓS A ASSINATURA DO RESPECTIVO TERMO DE DISTRATO COM EFETIVA LIBERAÇÃO DA UNIDADE À VENDEDORA.

7.6. Em nenhuma hipótese de extinção do contrato serão restituídos os valores pagos a título de impostos, taxas, emolumentos, e/ou de concessionárias de serviços públicos pagas pelo(a/s) COMPRADOR(A/ES), exemplificadamente IPTU (Imposto Predial Territorial Urbano), tarifas de água, energia elétrica, multas de qualquer ordem, custas cartorárias, notificações, editais e baixas de registro.

7.7. Observado o disposto nos itens 7.5 e 7.6 supra, os eventuais valores remanescentes serão restituídos ao(s) COMPRADOR(A/ES) na sede da VENDEDORA, sendo que a demora e/ou recusa dos primeiros em receber não autorizará a incidência de juros, correção monetária e multa.

7.7.1. É facultado a VENDEDORA promover a respectiva consignação bancária.

7.8. A VENDEDORA, por sua mera liberalidade, sem que constitua novação ou alteração deste contrato, mesmo que reiteradamente, poderá deixar de requerer de imediato a constituição em mora do(a/os) COMPRADOR(A/ES) inadimplente, retardando a seu critério tal medida, a fim de se evitar, desde logo, as consequências legais e contratuais por eventual purgação da mora:

RUBRICAS	
COMPRADOR(A,ES)	TESTEMUNHAS
	VENDEDORA

7112
SILVAN

7.9. Devolvido e liberado o lote, o mesmo estará desembaraçado para fins de nova alienação.

CLÁUSULA OITAVA – ENTREGA DO LOTEAMENTO – RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA

8.1. A VENDEDORA concluirá as obras de infraestrutura do loteamento até a data definida no presente instrumento no QUADRO RESUMO, sendo certo que o lote apenas será entregue ao(a/os) COMPRADOR(A/ES) que esteja adimplente com toda e qualquer cláusula, parágrafo, termo e obrigação estipulados neste contrato, em eventual(is) aditivo(s), de acordo(s) e/ou renegociação(ões) de dívida.

8.2. Uma vez comunicado para receber o lote, o(a/os) COMPRADOR (A/ES) obrigam-se a receber o bem em até 30 (trinta) dias corridos contados da data de entrega do loteamento, período no qual a VENDEDORA permanecerá no loteamento com equipe técnica apta para elucidar eventuais dúvidas sobre o lote. O não comparecimento do (a/s) COMPRADOR(A/ES) não o(a/as) isenta da responsabilidade por eventuais diferenças de medidas de área e limites do lote, bem como da guarda e conservação do referido imóvel, não mais cabendo qualquer responsabilidade à VENDEDORA pela inércia do(a/s) COMPRADOR(A/ES).

8.3. Nas hipóteses de caso fortuito e/ou força maior, denominados neste instrumento de 'evento extraordinário', a data de conclusão do loteamento será prorrogada pelo prazo de duração do evento extraordinário, a critério da prefeitura da Estância de Atibaia.

8.4. Entregue ou disponibilizado o lote, obriga(m)-se o(a/os) COMPRADOR(A/ES): a) não realizar de quaisquer benfeitorias e/ou acessões até o integral pagamento do VALOR TOTAL do PREÇO, exceto no caso de celebração anterior de escritura pública de venda e compra com pacto adjecto de alienação fiduciária.

8.5. O(a/os) COMPRADOR(A/ES) obriga(m)-se a partir da data de assinatura deste instrumento a pagar, em relação ao lote, qualquer tributo que lhe seja cobrado, inclusive o IPTU, as despesas com as concessionárias de serviços públicos, bem como os encargos referentes à lavratura e registro da escritura definitiva do lote perante os órgãos públicos ou escriturários, não podendo, sob qualquer fundamento ou justificativa, cobrá-las ou exigí-las da VENDEDORA. Nestes termos, O(a/os) COMPRADOR(A/ES) deverá providenciar a inscrição do lote objeto desse contrato no cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal no prazo de 90 (noventa) dias contados da assinatura deste contrato, sendo certo, que o não pagamento pelo(a/s) COMPRADOR(A/ES), em seus vencimentos, de qualquer prestação de impostos, taxas ou contribuições de melhoria e demais tributos faculta à VENDEDORA a proceder a cobrança de tais valores juntamente com a primeira prestação mensal que se vencer do lote, considerando o montante total dessa dívida que será líquida e certa, penalizada e corrigida monetariamente de acordo com o estabelecido neste contrato.

8.6. Em quaisquer das situações apontadas nos itens anteriores as partes não se eximem de cumprir qualquer das cláusulas, parágrafos, termos e obrigações estipuladas neste contrato, inclusive o de manter o inequívoco pagamento de qualquer das parcelas estabelecidas, sob pena de incidirem as cominações da Cláusula 7.

8.7. Caso a interrupção, o atraso ou a prorrogação do prazo de entrega do loteamento subsista por período superior a 24 (vinte e quatro) meses contados da data estipulada no QUADRO RESUMO, faculta-se aos o(a/os) COMPRADOR(A/ES) a possibilidade de rescindirem o presente contrato.

8.7.1. Em razão do loteamento estar em construção, considerar-se-á para o presente instrumento, como lote efetivamente concluído àquele que tiver autorização da Prefeitura Municipal para início da realização das edificações pelo (a/os) COMPRADOR(A/ES) suspendendo a eficácia do disposto no item supra.

8.8. A constatação de eventuais vícios não impede ou justifica o não recebimento do lote pelo(a/os) COMPRADOR(A/ES), ressalvando-se que tais vícios serão reparados pela VENDEDORA no prazo da garantia legal.

8.9. O(A/S) COMPRADOR(A/ES) declara(m) expressamente que foi(ram) informado(s) pela VENDEDORA da existência da Associação de Moradores Vivejo Atibaia que será responsável pela manutenção e a conservação de áreas institucionais, via de pedestres e/ou áreas de lazer do loteamento. Os (a/s) COMPRADOR(A/ES), se obriga(m), inclusive, seus herdeiros, sucessores, cessionários e subsequentes adquirentes, de forma irrevogável e irretroatável, a realizar o pagamento de todas as taxas de manutenção e contribuições à Associação, bem como, respeitar os termos do seu Estatuto Social:

8.9.1. O(A/S) COMPRADOR(A/ES) declara(m) concordar com a filiação a Associação de Moradores Vivejo Atibaia, pelo que manifesta expressamente, a sua adesão a mesma, bem como ao seu Estatuto Social, obrigando a cotizar no pagamento das taxas de manutenção para que a mesma atinja seus objetivos sociais nos termos do art.36-A, parágrafo único da Lei 6,766 de 19 de dezembro de 1,979.

CLÁUSULA NONA – DAS RESTRIÇÕES CONVENCIONAIS

9.1. Para fins de qualquer edificação, construção, acessão ou benfeitoria, além do cumprimento dos demais requisitos estabelecidos no presente instrumento, o(a/os) COMPRADOR(A/ES) deverá(ão) obter toda a documentação exigida por lei, incluindo a Autorização de Construção e Alvará de Construção, bem como as exigências feitas pela municipalidade para licenciamento da construção e registro da obra perante o CREA, bem como certidão de quitação de VALOR TOTAL do PREÇO ou celebração de escritura pública de compra e venda com pacto adjecto de alienação fiduciária.

9.1.1. O(a/os) COMPRADOR(A/ES) obriga(m)-se a permitir gratuitamente a passagem pelo lote de canalizações de água servida, potável, pluvial e esgoto que eventualmente sejam realizadas pelos Poderes Públicos, por terceiros ou pela VENDEDORA, obedecendo a legislação municipal e o Código Civil Brasileiro, as quais poderão atravessar o lote em uma faixa de 1,50 metros das suas divisas laterais no recuo lateral obrigatório exigido pela municipalidade, bem como na faixa de 2,00 metros de recuo obrigatório dos fundos podendo ser construídas edículas ao fundo desde que não prejudique a passagem da tubulação nos fundos.

9.1.2. Constitui obrigação do (a/os) COMPRADOR(A/ES) a canalização de águas pluviais dentro da área do lote, sendo que todas as despesas inerentes ao serviço, bem como sua manutenção, correrão por conta dele(a/s) COMPRADOR(A/ES).

9.1.3. Constitui obrigação do (a/os) COMPRADOR(A/ES) permitir a passagem de servidão de água pluvial no respectivo lote de acordo com as determinações da concessionária de serviço público e/ou da VENDEDORA.

9.1.4. O sistema de lazer, espaços públicos e outras áreas verdes não poderão ser utilizados como acesso para os lotes que fizerem divisas para tais locais, bem como, é vedado à construção de qualquer edificação pelo(a/s) COMPRADOR(A/ES) em tais locais.

9.1.5. O(a/os) COMPRADOR(A/ES) está(ão) ciente(s) de que está(ão) obrigado(s) à efetuar as devidas interligações para abastecimento de água potável e coleta de esgotos sanitários nas respectivas redes das concessionárias públicas.

9.1.6. O(a/os) COMPRADOR(A/ES) e seus sucessores, deverá(ão) obedecer rigorosamente às determinações da municipalidade e demais Órgãos Públicos competentes referentes à utilização e aproveitamento do lote, não podendo realizar instalações prejudiciais aos lotes vizinhos,

RUBRICAS	
COMPRADOR(A,ES)	TESTEMUNHAS
	VENDEDORA

responsabilizando-se inteiramente por eventuais infrações as leis, regulamentos e posturas que devam ser observadas. Os projetos necessários às construções deverão ser elaborados por profissionais habilitados (arquitetos ou engenheiros) que se responsabilizarão pelos atos praticados, bem como pelo acompanhamento da obra. Tais projetos, assim como todas as plantas, construções, modificações ou acréscimos, deverão ser aprovados pela Prefeitura Municipal e demais Órgãos Públicos competentes.

9.1.7. Enquanto não edificar no lote, o(a/os) COMPRADOR(A/ES) deverá(ão) providenciar a sua roçada, sempre que necessário, pelo menos uma vez a cada ano, conservando plantadas todas as árvores existentes, bem como retirando do lote todo e qualquer entulho e ou resíduo proveniente da roçada, sempre às expensas do(a/os) COMPRADOR(A/ES). Tais providências deverão ser tomadas pelo(a/os) COMPRADOR(A/ES), a partir do recebimento do lote que poderá se dar através autorização emitida pela Prefeitura permitindo a edificação no imóvel ou a emissão do "TVO - TERMO DE VERIFICAÇÃO DE OBRAS".

9.1.8. Não será permitida a ocupação do lote vizinho, calçadas, ruas e avenidas para fins de canteiro de obras, depósito de materiais ou quaisquer outras finalidades sem prévia autorização, por escrito, da VENDEDORA e/ou do proprietário do lote vizinho.

9.1.9. Não será permitida, em hipótese alguma, a abertura de vias, vielas, ruas, praças ou passagens de pedestres em decorrência de união ou recomposição dos lotes.

9.1.10. Todos os lotes deverão respeitar as restrições específicas de uso impostas pela municipalidade e demais regramentos pertinentes. Sendo que a construção de edificações somente será autorizada pela VENDEDORA após a concessão da certidão de quitação de VALOR TOTAL do PREÇO ou lavratura da escritura pública de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária, devendo o (a/os) COMPRADOR(A/ES) obedecer a todos os parâmetros impostos pela legislação, especialmente quanto ao coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação e recuos mínimos.

9.1.11. O(a/os) COMPRADOR(A/ES) responde(m) por todo e qualquer acidente de que natureza for, que ocorrer a pessoas, animais ou bens, por negligência sua ou de terceiros contratados, principalmente se decorrentes de poços abertos, alicerces sem proteção e obras inacabadas, bem como pelos prejuízos que vier (em) a causar a terceiros.

9.2. Todas as benfeitorias e/ou acessões realizadas sem a observância aos ditames estabelecidos nesta Cláusula, bem como em relação à falta de pagamento integral do preço, serão consideradas como irregulares de má-fé, conforme estabelece o art. 1.220 do Código Civil, cabendo o(a/os) COMPRADOR(A/ES) o dever de promover e custear a imediata demolição e/ou levantamento, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da notificação postal com aviso de recebimento (AR) enviada neste sentido, sob pena da VENDEDORA assim o fazer, com a devida cobrança dos custos incorridos.

9.3. Fica vedado ao(a/s) COMPRADOR(A/ES) a aquisição de um ou mais lotes do loteamento visando o remembramento para posteriormente a divisão em lotes com área padrão inferior a 175m² (cento e setenta e cinco metros quadrados).

CLÁUSULA DÉCIMA – CESSÃO DA POSIÇÃO CONTRATUAL

10.1. Tanto nos Instrumentos de Cessão de Direitos ou na escritura pública de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária, excetuados os contratos à vista, mesmo quando outorgadas a terceiros, obrigam-se as partes a declarar comprovadamente o estado civil e capacidade civil de contratação, isentando a VENDEDORA de quaisquer prejuízos resultantes de vícios de consentimento que venham a ser verificados naquelas transações.

10.2. Todas as disposições estabelecidas neste instrumento, obrigam não apenas ao primeiro e atual COMPRADOR (A/ES), mas também a todos que venham sucedê-lo a qualquer título ou como resultado de quaisquer transações, sendo obrigatória a transcrição de todas as restrições específicas e gerais mencionadas neste instrumento.

10.3. Uma vez cedidos os direitos decorrentes desta promessa de compra e venda, com ou sem anuência prévia da VENDEDORA, será vedado o(a/s) COMPRADOR(A/ES) exigir que a primeira outorgue a Escritura Definitiva diretamente ao cessionário dos direitos sem que, para tanto, haja menção específica da cessão de direitos na Escritura Definitiva.

10.4. Todas e quaisquer despesas decorrentes de cessão e transferência de direitos e obrigações do presente contrato, correrão por conta única e exclusiva das partes que a celebrarem, não podendo ser imputado à VENDEDORA, qualquer tipo de responsabilidade quanto ao pagamento das mesmas.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – CESSÃO DOS CRÉDITOS, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E ESCRITURA DEFINITIVA DE VENDA E COMPRA

11.1. O(A/S) COMPRADOR(A/ES) autoriza(m) à VENDEDORA a ceder, parcial ou total, de forma gratuita ou onerosa, a qualquer título, os direitos creditórios decorrentes deste Instrumento, independente de notificação prévia, podendo à VENDEDORA, para tanto, dar em garantia real o lote objeto deste Instrumento.

11.2. Nos termos do artigo 18 e demais, da Lei Federal nº 10.931, de 02/09/2004, os créditos ora constituídos poderão ser securitizados, podendo também servir de lastro para a emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI) e Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), consoante o disposto nas Leis nº 9.514/1997 e nº 10.931/2004.

11.3. De acordo com a previsão contida no § 3º do artigo 18 da Lei 10.931, de 02 de Setembro de 2004, em razão da cessão de créditos acima tratada, o(a/s) COMPRADOR(A/ES), neste ato, autoriza(m) expressamente que a VENDEDORA transfira os seus direitos creditórios e a posse indireta que exercem sobre o imóvel, bem como, o direito de retomada do imóvel no caso de inadimplemento contratual do(a/s) COMPRADOR(A/ES), para garantia ao investidor, no caso de securitização de créditos, mantidas todas as demais condições previstas neste instrumento.

11.4. O(A/S) COMPRADOR(A/ES) autoriza(m) expressamente, de forma irrevogável e irretroatável, que a VENDEDORA capte recursos por outras formas adotadas no mercado, podendo a VENDEDORA, a qualquer tempo, ceder ou caucionar a terceiro os seus créditos, decorrentes deste contrato, inclusive por meio de Securitização ou do Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI, com a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), independente de anuência do(a/s) COMPRADOR(A/ES).

11.5. Desta forma, o(a/s) COMPRADOR(A/ES) se obriga(m) a subscrever todos os documentos e alterações deste contrato que sejam necessários para viabilização de qualquer das operações acima descritas, ou por qualquer outro meio necessário a realização do loteamento, sob pena de ficar caracterizada infração ao presente contrato.

11.6. Fica(m) o(a/s) COMPRADOR(A/ES) também ciente(s) que, em caso de cessão/caução/securitização dos créditos relativos à presente promessa de compra e venda, poderá ser exigida a cobertura de seguros, obrigando-se os primeiros a arcar com os respectivos custos sendo

RUBRICAS		
COMPRADOR(A,ES)	TESTEMUNHAS	VENDEDORA

9/12

312/12/12

tais valores adicionados ao PREÇO TOTAL do lote independente de anuência do(a/s) COMPRADOR(A/ES).

11.7. É facultado a VENDEDORA, durante o prazo de vigência deste contrato, proceder a outorga antecipada da escritura definitiva da propriedade do lote em favor do(a/s) COMPRADOR(A/ES), mesmo antes da quitação total, e neste caso, ficarão mantidas todas as condições de pagamento das prestações vincendas do saldo do preço, ajustadas nesta data; e, em garantia do saldo a pagar, o(a/s) COMPRADOR(A/ES) dará(ão) à VENDEDORA a alienação fiduciária do próprio lote.

11.8. Ocorrendo o previsto acima, o(a/s) COMPRADOR(A/ES) assumirá(ão) a condição de proprietário(s) e FIDUCIANTE(S) devedor(es), em garantia do pagamento integral do saldo a pagar, transferindo à VENDEDORA, esta então na qualidade de FIDUCIÁRIA credora, ou à entidade autorizada a operar no SFI, a propriedade resolúvel do imóvel objeto do presente, nos termos da Lei nº 9.514/97.

11.9. O(a/s) COMPRADOR(A/ES) se obrigam, sob pena de inadimplemento contratual, a assinar quaisquer instrumentos públicos ou particulares, necessários à consecução da alienação fiduciária aqui tratada.

11.10. O(a/s) COMPRADOR(A/ES) fica(m), desde já, ciente(s) de que será(ão) de sua responsabilidade as despesas inerentes à escritura de venda e compra e alienação fiduciária, bem como com o pagamento do ITBI incidente nesta transação e a averbação da alienação fiduciária.

11.11. A escritura de venda e compra e alienação fiduciária obedecerá aos termos da Lei nº 9.514/1997.

11.12. A VENDEDORA obriga-se a outorgar ao(a/s) COMPRADOR(A/ES) ou a quem este(s) indicar(em) de forma expressa e obedecendo todas as exigências legais e as previstas neste instrumento, a escritura definitiva de compra e venda quando houver recebido o total do preço estipulado e estiverem cumpridas todas as demais obrigações neste contrato ou fornecer certidão de quitação de VALOR TOTAL do PREÇO e/ou Declaração de Quitação do lote para fins de transferência de propriedade, nos termos da Lei Federal nº 9.785 de 29 de Janeiro de 1999 e desde que esteja(m) em dia com as obrigações inerentes ao(s) lote(s) adquirido(s). Todas as despesas com escrituras, registros, impostos de transmissão (ITBI) e outras despesas existentes, necessárias ao registro deste contrato, lavratura e registro da escritura definitiva, correrão por conta exclusiva do(a/s) COMPRADOR(A/ES), como condição do presente instrumento, ora expressamente ajustada pelas partes.

11.13. No prazo de 08 (oito) dias antes da lavratura da escritura o(a/s) COMPRADOR(A/ES) deverá(ão) apresentar as Certidões Negativas de todos os impostos e taxas incidentes sobre o imóvel desde esta data e apresentar os demais documentos exigidos por lei à época da transferência da propriedade do lote.

11.14. Decorrido o prazo de 30 (trinta) dias depois de efetuado o pagamento da última prestação e satisfeitas todas as cláusulas e condições deste, poderá a VENDEDORA notificar o(a/s) COMPRADOR(A/ES), através de carta com entrega comprovada, para receber escritura definitiva de venda e compra no prazo de 30 (trinta) dias. Não sendo atendida neste prazo, o lote comprometido poderá ser depositado judicialmente por conta e risco do(a/s) COMPRADOR(A/ES), incorrendo este(s) em multa mensal, equivalente a 1% (um por cento) do valor atualizado do presente contrato, a título de multa moratória em favor da VENDEDORA, a contar do vencimento do prazo de 30 (trinta) dias, contados da notificação supra mencionada até o efetivo recebimento da escritura definitiva.

11.15. As partes concordam, como condição essencial do presente negócio, que a VENDEDORA poderá, a qualquer tempo e durante o prazo de vigência deste contrato, proceder a outorga ao(a/s) COMPRADOR(A/ES) de escritura definitiva da propriedade do lote com pacto adjetivo de alienação fiduciária mantendo-se a forma e as condições de pagamento das prestações vincendas estipuladas para pagamento do saldo do preço, nos termos e condições abaixo estabelecidas.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – IMPOSTO DE TRANSMISSÃO

12.1. O(a/s) adquirente(s) do lote, seja(m) o(a/s) próprio(a/s) COMPRADOR(A/ES), seu(s) sucessor(es), seu(s) CESSIONÁRIO(S), ou pessoa(s) indicada(s), é(são) o(s) responsável(is) pelo pagamento do imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI), quando este imposto for exigido.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DESAPROPRIAÇÃO – INTERVENÇÃO DE CONCESSIONÁRIAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS

13.1. Na hipótese de desapropriação por necessidade ou utilidade pública, por órgão da administração direta ou indireta, mesmo sob forma de servidão pública ou ocupação temporária, a VENDEDORA fica expressamente exonerada de qualquer responsabilidade, ressalvando ao(s) COMPRADOR(ES) o direito de haver reparo ou indenização do Poder Expropriante.

13.2. Por meio deste Instrumento, o(s) COMPRADOR(ES) outorga(m) em favor da VENDEDORA todos e quaisquer poderes necessários para deliberar junto as concessionárias de serviços públicos as passagens de redes de energia, água, esgotamento sanitário, estações elevatórias de esgoto sanitário, reservatórios de água, drenagem que se fizerem necessários para consecução do loteamento.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DO(S) COMPRADOR(A/ES)

14.1. O(A/S) COMPRADOR(A/ES) se obriga(m) a comunicar à VENDEDORA: a) Qualquer mudança de seu estado civil, se pessoa física; b) Qualquer mudança de tipo societário, fusão, cisão ou incorporação, se pessoa jurídica. c) Qualquer turbacão de sua posse sobre o lote; d) Qualquer alteração de endereço, sob pena de eventuais comunicações ou notificações serem feitas por edital.

14.1.1. O(A/S) COMPRADOR(A/ES), se pessoa física, solteiro(a), viúvo(a), divorciado(a) ou separado(a) judicialmente, declaram, sob responsabilidade civil e criminal, que o imóvel objeto do presente não foi adquirido na constância de união estável prevista na Lei nº 9.278, de 10 de maio de 1996, e no art. 1.723 e seguintes do Código Civil, razão pela qual é seu único e exclusivo proprietário e possuidor.

14.1.2. Em se tratando de regime de união estável, comparece neste ato a(o) companheira(o) do COMPRADOR(A/ES), qualificada(o) no quadro resumo, dando sua integral anuência, sem que tal concordância tenha qualquer reflexo de caráter registral, pois não infringidos os princípios da especialidade subjetiva e da continuidade.

14.2. A posse do imóvel será transmitida ao(s) COMPRADOR(A/ES) mediante a quitação do valor total do PREÇO ou, em caráter excepcional, antes da quitação total do PREÇO, com a lavratura de respectiva escritura pública de compra e venda com pacto adeto de alienação fiduciária em garantia, nos termos da Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, obrigando-se o(a/s) COMPRADOR(A/ES) a pagar todas as despesas exigidas e cobradas pelo Cartório Imobiliário competente, referentes à lavratura e registro da escritura pública, não estando estas incluídas no preço pago pelo lote.

14.3. A VENDEDORA não concederá "posse provisória" do lote, nem permitirá, sob qualquer hipótese, a edificação ou acessão sobre o imóvel, pelo(s) COMPRADOR(A/ES) antes da quitação dos compromissos assumidos neste Instrumento, sob pena de pagar multa diária no importe de 0,05% (cinco centésimos por cento) sobre o valor global deste Promessa, por dia de ocupação indevida.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DAS PRERROGATIVAS DA LOTEADORA

15.1. O(A/S) COMPRADOR(A/ES), desde já, permite(m) que a VENDEDORA, mesmo após a sua instalação e enquanto existam lotes de sua

RUBRICAS	
COMPRADOR(A/ES)	TESTEMUNHAS
	VENDEDORA

10/12

SILVANA

propriedade à venda, mantenha corretores e placas promocionais alusivas no interior do loteamento.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – NOVAÇÃO

16.1. Não configura novação a tolerância das partes à inobservância pela outra parte de qualquer uma das cláusulas, parágrafos, termos e obrigações previstos neste contrato ou nos instrumentos normativos que o acompanham, bem como, das prescrições legais que exijam das partes a assunção de responsabilidades e obrigações relacionadas ao seu cumprimento.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – ACEITAÇÃO

17.1. As partes declaram conhecer e aceitar voluntariamente todas as cláusulas, parágrafos e obrigações estipulados neste contrato, pelo que as firmam em caráter irrevogável e irretratável, ficando desde já cientificadas que o questionamento, judicial ou extrajudicial, de seu conteúdo, não restringe e não desobriga à continuidade do cumprimento das cláusulas não atingidas pelo questionamento.

17.2. O(A/S) COMPRADOR(A/ES) tem ciência que, de acordo com o artigo 50 da Lei nº 10.931/04, são devidos os pagamentos das parcelas não controvertidas, mesmo na hipótese de proposição de algum procedimento judicial, sendo seu inadimplemento causa para a execução da dívida apurada.

17.3. A parte que deixar de cumprir integralmente este contrato em razão de questionamento parcial de suas cláusulas, parágrafos, termos e obrigações, será considerado em mora quanto ao não cumprimento das demais cláusulas que não tiverem sendo questionadas.

17.4. Caso o(a/s) COMPRADOR(A/ES) seja casado(a) ou outra relação reconhecida por lei ou por determinação judicial, todo e qualquer instrumento estipulado, a fim de viabilizar a regular execução do presente contrato, deverá ser firmado obrigatoriamente por ambos os cônjuges.

17.5. O(s) COMPRADOR(ES) declara(m) ter conhecido pessoalmente do loteamento, concordando com sua localização e posição geográfica do lote ora compromissada(o), nada tendo a reclamar a respeito. Do mesmo modo, o(s) COMPRADOR(ES) declara(m) ainda que tomou(aram); por parte da VENDEDORA, pleno conhecimento de todos os detalhes e especificações reais do loteamento, não havendo quaisquer dúvidas a respeito.

17.6. O presente contrato tem regência legal nas Leis nº. 6.766/79 e no Código Civil Brasileiro, declarando o(s) COMPRADOR(ES) ter(em) recebido previamente uma via para leitura e avaliação.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

18.1. O presente contrato é pactuado com a cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade, dele não podendo, pois, as partes se arrependem, obrigando-se a cumpri-lo até o final, por si, seus herdeiros e sucessores.

18.2. As partes autorizam o Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de situação do lote objeto deste contrato, a proceder ao registro do presente, podendo fazer todas as averbações e anotações legais.

18.3. Ocorrendo a hipótese de haver mais de um COMPRADOR(ES) constante no item 2 do Quadro Resumo, inclusive cônjuges e/ou companheiros, os mesmos, pelo presente, nomeiam-se e constituem-se mutuamente procuradores para o fim especial de, em seus nomes, receberem notificações, intimações, citações e ciência de todo e qualquer procedimento decorrente do presente contrato, inclusive processos judiciais.

18.4. Sempre que a VENDEDORA tiver que adotar medidas judiciais provocadas pelo inadimplemento do(s) COMPRADOR(ES), ou para fazer valer quaisquer dos direitos decorrentes deste contrato, ficará(ão) o(s) COMPRADOR(ES) responsável(eis) pelo pagamento de custas processuais, despesas administrativas, multas especificadas neste contrato para cada caso e ainda honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa.

18.5. Os (s) COMPRADOR(ES) respondem civil e criminalmente pelas declarações prestadas neste instrumento, especialmente por sua qualificação constante do preâmbulo.

18.6. O(s) COMPRADOR(ES) obriga(m)-se a comunicar no prazo de 05 (cinco) dias, através de carta com protocolo de entrega enviada para o endereço que consta do QUADRO RESUMO, a mudança de domicílio, sob pena de, em não o fazendo, ser(em) considerado(s) como estando em local incerto e não sabido, sofrendo as consequências judiciais de tal caracterização.

18.7. O presente contrato é um título extrajudicial, nos termos do disposto no artigo 784, inciso II e IV do Código de Processo Civil.

18.8. Para fins de registro do presente instrumento junto à Serventia Imobiliária competente, deverão ser apresentadas certidão negativa de impostos junto ao título, incluindo certidão negativa de débitos fiscais junto à Municipalidade, dentro do prazo de sua validade.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – FORO

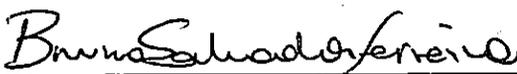
19.1. Fica eleito o foro da situação do lote, na Comarca de Atibaia/SP, para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas ou questões surgidas em torno do presente, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado.

E, por estarem assim, justas e contratadas, assinam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença das 02 (duas) testemunhas abaixo nomeadas.

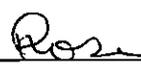
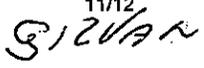
Atibaia/SP, 6 de abril de 2019

VENDEDORA:

1º CARTÓRIO



TOCTAO ARGON ATIBAIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

RUBRICAS	
COMPRADOR(A,ES)	TESTEMUNHAS
	VENDEDORA



11/12

RECONHECO POR SEMELHANÇA A FIRMA(S) COM VALOR ECONÔMICO DE:
BRUNO SALVADOR FERREIRA DE MELLO

Conforme padrão depositado nesta serventia, dou fe.

Atibaia, 29 de maio de 2018.

Eu Test. da Verdade.

Citeia Maria Fernandes Nischiqui

Valido somente com Selo de Autenticidade C:888721 - Cuiabá

Sala/ci: 913199-88



COMPRADOR(A/ES):

2.º TABELIONATO
ATIBAIA/SP

Gilvan P Pessoa da Silva
GILVAN PESSOA DA SILVA

2.º TABELIONATO
ATIBAIA/SP

Rose de Almeida O. Silva
ROSE DE ALMEIDA OLIVEIRA SILVA
Rose de Almeida Oliveira Silva

TESTEMUNHAS:

1.º *Giovanna*
Nome: Giovanna de Cássia Silva
CPF: RG: 49.722.487-2
CPF: 423.605.658-50

2.º *Rubens Bekerman*
Nome: Rubens Bekerman
CPF: 044.285.144
RG: 44.284.226-12
CPF: 044.284.226-12

Tabelionato de Notas e Protesto
Tabelião: Regina Carteiro Freire
Rua Thomé Franco, 201 - Centro - Atibaia/SP
Fone / Fax: (11) 4402-2222 - www.2tabelionato.com.br

Reconheço por Semelhança 2 Firma(s) COM VALOR ECONÔMICO de
GILVAN PESSOA DA SILVA E ROSE DE ALMEIDA OLIVEIRA SILVA/
Atibaia: 07/05/2019. Emitest. da Verdade

Leandro Fortolan de Souza - Estrevente
Vício: 18:58 - C: 810785 - Des.
Selo: 112307AA0123004

COLEÇÃO SOUZA DE OLIVEIRA
ESTADUAL DO PARANÁ
143188
FIRMA
VALOR ECONÔMICO
C2807AA0123004

RUBRICAS	
COMPRADOR(A/ES)	TESTEMUNHAS
	VENDEDORA <i>MS</i>

Gilvan

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA

Empreendimento: **Vivejo Atibaia - Fase 2 Quadra B Lote: QB - L13**

I - CONTRATANTE(S):

NOME: **GILVAN PESSOA DA SILVA**

CPF: 354.687.458-79

RG/ORGÃO EXPEDIDOR: 23203892/DETRAN

NACIONALIDADE: BRASILEIRO

PROFISSÃO: MESTRE DE OBRAS

TELEFONE: 11999273171

ENDEREÇO: ESTRADA DAS ARARAS 225

BAIRRO: Jardim Estância Brasil CIDADE: Atibaia / SP

CEP:12949093 TELEFONE: 11999273171

CÔNJUGE:

NOME: **ROSE DE ALMEIDA OLIVEIRA SILVA**

CPF: 297.705.238-01

RG/ORGÃO EXPEDIDOR: 365161500/SSP/SP

NACIONALIDADE: BRASILEIRA

PROFISSÃO: AUTÔNOMA

TELEFONE: 11999273171

E-MAIL:

ENDEREÇO: ESTRADA DAS ARARAS 225

BAIRRO: Jardim Estância Brasil

CIDADE: Atibaia

UF: SP

CEP: 12949093

II - CONTRATADO(S) - PRESTADOR DE SERVIÇOS AUTÔNOMOS

IMOBILIÁRIA: 1M2 TECNOLOGIA E CONSULTORIA LTDA

Nome Fantasia: 1M2

Endereço da sede: Avenida Angélica, Consolação, São Paulo/SP

CNPJ/MF nº. : 30.094.470/0001-22

Nome do(s) representante(s) legal (is): REPRESENTANTE LEGAL: CPF:707.924.291-68

III - CONSIDERANDOS:

Considerando que:

(A) O(a/s) CONTRATANTE(S) deseja(m) comprar o(a) lote/unidade imobiliária indicada na Cláusula IV-1 do presente instrumento junto à loteadora TOCTAO ARGON ATIBAIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº.: 23.209.944/0001-79, doravante denominada como ("Loteadora").

(B) O(s) CONTRATADO(S) qualificados na cláusula II, que são autônomos e mantém parceria para intermediar a negociação de compra de lotes a potenciais interessados na aquisição.

(C) Conforme disposto na Promessa de Venda e Compra pactuada entre o(a/s) CONTRATANTE(S) e a loteadora, a responsabilidade pelo pagamento da comissão ao CONTRATADO em razão do negócio celebrado, ficou sob a responsabilidade do(a/s) CONTRATANTE(S).

IV-DO OBJETO

IV - 1 O imóvel objeto do presente contrato é o lote QB - L13 da Quadra B do empreendimento "Vivejo Atibaia".

V - DO PREÇO

V-1 Pelo pagamento dos serviços prestados fará jus ao(s) CONTRATADO(S) da importância de R\$ 4.919,60 (quatro mil e novecentos e dezenove reais e sessenta centavos), que será pago pelo(a/s) CONTRATANTE(S) respeitando o pagamento realizado à Loteadora, da seguinte forma:

Forma Pagto	Banco	Agência	Conta	Nº do cheque	Valor	Data depósito	Destinação	Observações
Boleto bancário					637,45	15/04/2019	Imobiliária/	1M2
Boleto bancário					637,45	15/05/2019	Imobiliária/	1M2
Boleto bancário					637,45	15/06/2019	Imobiliária/	1M2
Boleto bancário					637,45	15/07/2019	Imobiliária/	1M2
Boleto bancário					637,45	15/08/2019	Imobiliária/	1M2
Boleto bancário					637,45	15/09/2019	Imobiliária/	1M2
Boleto bancário					637,45	15/10/2019	Imobiliária/	1M2
Boleto bancário					637,45	15/11/2019	Imobiliária/	1M2

VI - DAS CONDIÇÕES

VI - 1 - Em vista dos "considerandos" acima, neste ato, o(s) CONTRATANTE(S) contrata(m) o(s) CONTRATADO(S) para a realização da intermediação da Compra do Imóvel, assumindo, assim, o compromisso de pagar pela corretagem prestado os valores dos respectivos

[Handwritten signature]
Rosa Gilvan

honorários que serão calculados em 4% (quatro por cento) sobre o valor de venda dos lotes pago pelo (s) CONTRATANTE(S) (excluindo juros e correção de parcelamento/financiamento), nas datas acordadas no fechamento do negócio.

VI-2- Nos termos da lei, o(s) CONTRATANTE(S) se declara(m) ciente(s) de que o compromisso ou contrato de venda e compra do imóvel somente obrigará a loteadora depois da análise de crédito e assinatura do mesmo pelo própria loteadora, sendo vedado o comparecimento do CONTRATADO na referida promessa ou instrumento particular de venda e compra representando à Loteadora.

VI-2.1 Eventuais valores pagos pelo(s) CONTRATANTE(S) não se caracterizam sinal ou princípio de pagamento até o aceite da empreendedora no compromisso ou contrato, portanto, serão integralmente devolvidos ao CONTRATANTE(S) se o compromisso ou contrato não se concluir.

VI-3 O pagamento dos honorários de corretagem será realizado pelo(s) CONTRATANTE(S), através de uma das seguintes formas:

VI-3.1 Cheques emitidos neste ato e entregues exclusivamente ao(s) CONTRATADO(S); ou

VI-3.2 Outros meios de pagamento admitidos exclusivamente pelo(s) CONTRATADO(S).

VI-4 É terminantemente vedado ao CONTRATANTE(S), efetuar o pagamento através de Transferência Eletrônica Disponível (TED), Documento de Ordem de Crédito (DOC), Ordem de Pagamento (OP), depósito em conta do(a/s) CONTRATADO(A/S) ou outras modalidades de crédito, sem a expressa autorização da loteadora sob pena da mesma ficar eximida de qualquer responsabilidade.

VI-5 Sempre que qualquer pagamento relacionado com o presente contrato for efetuado pelo(s) CONTRATANTE(S), através de cheque, a dívida só será considerada quitada após a compensação bancária; se houver dificuldade na compensação do cheque, as consequências serão suportadas exclusivamente pelo(a/s) CONTRATANTE(S), considerando como atraso o período compreendido entre o vencimento da prestação e a data em que o cheque for compensado, sujeitando-se o (a) CONTRATANTE(S) às penalidades e à atualização monetária previstas neste instrumento.

VII- DO INADIMPLEMENTO

VII-1 A remuneração do(a/s) CONTRATADO(A/S) deverá ser liquidada na data ajustada para seu vencimento, sob pena de incidência de multa de 2,5% (dois vírgula cinco por cento) sobre o valor devido, mais juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, atualização monetária pelo IGP-M (Índice Geral de Preços-Mercado) e demais cominações aplicáveis, calculados da data do vencimento da obrigação até a data do efetivo pagamento.

VIII- DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

VIII -1 O(A/S) CONTRATANTE(S) reconhece(m) que salvo na hipótese prevista no artigo 49 da Lei 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor), o distrato e/ou rescisão, inclusive decorrente do seu inadimplemento perante à loteadora, ou sua desistência não ensejará, em hipótese alguma, a devolução das comissões por ele paga ao(à) CONTRATADO(A) e/ou prestadores de serviço autônomos (corretores) que co-participaram do serviço de intermediação executado, conforme previsto no artigo 725 do Código Civil.

VIII -2- O presente contrato é celebrado como título executivo extrajudicial, nos termos do inciso II do Artigo 784 do Código de Processo Civil, ensejando sua execução direta no caso de inadimplemento, além da incidência de multa de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, mais juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária pelo IGP-M (Índice Geral de Preços-Mercado), calculados da data vencimento da obrigação até a data do efetivo pagamento, além de honorários advocatícios.

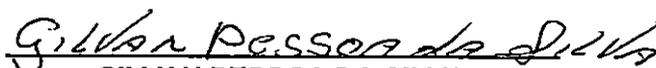
VIII -3 O(s) CONTRATANTE(S), não poderá(ão) ceder a terceiros os direitos e obrigações decorrentes do presente Contrato, exceto mediante concordância prévia do(s) CONTRATADO(S).

As partes elegem o foro da situação do imóvel como sendo o único competente para dirimir qualquer divergência sobre o presente instrumento, renunciando a qualquer outro por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim justas e contratadas, as partes assinam e rubricam o presente instrumento, em duas vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas adiante assinadas, para que produzam seus efeitos legais.

Atibaia/SP, 6 de abril de 2019.

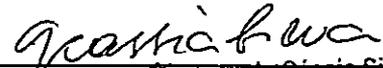
CONTRATANTE:


GILVAN PESSOA DA SILVA


ROSE DE ALMEIDA OLIVEIRA SILVA

CONTRATADA:


1M2

1º) 
Nome: Giovana de Cássia Silva
RG: 49.722.487-2
CPF: 423.605.656-51

1º) 
Nome: Rubens Bekelman
RG: 11.085.144
CPF: 044.264.226-12

*(as assinaturas desta folha pertencem ao contrato de prestação de serviços de corretagem
referente à lote comercializado no empreendimento Vivejo Atibaia)*

4

René Silva