

CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA.

LOTEAMENTO JARDIM DAS FIGUEIRAS I.

LOTE: 17 (dezesete)

QUADRA: D (de)

CONTRATO N:

Entre os abaixo-assinados, de um lado, na qualidade de **COMPROMITENTE VENDEDOR, ENTRE RIOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, CNPJ/MF nº. 05.352.322/0001-13 com sede na cidade de Campinas, na Av. Gov. Pedro de Toledo, nº 593, sala 03, Bonfim, neste ato representada pelos seu sócio proprietário o Sr. Israel Benigno Peres, brasileiro, casado, advogado, portador do rg . 8.081952SSP/SP, cpf n. 774.428738/04, residente e domiciliado à Av.Gov. Pedro de Toledo,593, Campinas, doravante, denominado simplesmente de **VENDEDOR** e, de outro lado na qualidade de **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR(a)** o Sr.(a) . **DOUGLAS FERREIRA LEME**, brasileiro, metalúrgico, portador do RG nº 32.062.331-2 e do CPF nº 223.331.618-50 casado com **LIDIANE SOUZA RIBEIRO LEME**, brasileira, logística, portadora do RG nº 30.238.266-5 e do CPF nº 281.335.268-33, residentes e domiciliados à Rua Orígenes Lessa, 703, Jardim Amanda I, Hortolândia /SP, doravante, denominado (a) simplesmente de **COMPRADOR(a)**, têm entre si, justo e contratado o seguinte:

1º. O **VENDEDOR**, é legítimo possuidor, titular de domínio da totalidade dos lotes de terrenos que constituem o Loteamento denominado "JARDIM DAS FIGUEIRAS I", composto de 229 (duzentos e vinte e nove lotes de terrenos, num total de 60.490.55 m²), cujo, imóvel foi havido pelo Promitente Vendedor, por força da escritura pública lavrada em 29 de junho de 2007, livro 695, fls 73, 7º tabelião de Notas de Campinas-SP, registrada na matrícula de nº 79857, do Cartório de registro de imóveis e Sumaré –SP.

2º. O loteamento denominado **JARDIM DAS FIGUEIRAS I**, que se refere a Cláusula Primeira, fica situado no Município de HORTOLÂNDIA –SP e, encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sumaré, na matrícula de nº 79857, livro de nºe, recebeu a aprovação final da Prefeitura Municipal de Hortolândia, nos termos do decreto de aprovação de nº. 1997, datado de 09 de Janeiro de 2009.

3º- O **VENDEDOR** se compromete a vender, para que, constitua o objeto do presente contrato o lote de terreno de nº 17 da quadra D, matrícula nº..... do cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sumaré, Estado de São Paulo, com área total de 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), cuja, a descrição e confrontação é a seguinte: Descrição feita de quem da Rua olha para o lote: Possui 10,00m de frente para a Rua 03; nos fundos 10,00m onde confronta com o lote 26; do lado direito, de quem da Rua 03 olha o lote, 25,00m onde confronta com o lote 16; do lado esquerdo 25,00m onde confronta com o lote 18. Fechando uma área de 250,00m².

4º. O lote de terreno ora compromissado à venda é livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus, dívidas ou dúvidas não pesando sobre o mesmo servidões ativas ou passivas ao direito de propriedade.

5º. O preço do terreno aqui compromissado à venda é de R\$ 68.351,80 (sessenta e oito mil trezentos e cinquenta e um reais e oitenta centavos), que o Comprador se obriga a pagar da seguinte forma: Neste ato a quantia de R\$ 8.500,00. (oito mil e quinhentos reais), quantia da qual o Vendedor dá quitação e, o restante, ou seja R\$ 59.851,80 (cinquenta e nove mil oitocentos e cinquenta e um reais e oitenta centavos), pagáveis em prestações mensais e sucessivas a saber: 90 (noventa) parcelas de R\$ 665,02 (seiscentos e sessenta e cinco reais e dois centavos), vencendo a primeira em 05 de janeiro de 2011 e as demais de forma mensal e sucessiva.

Parag. I. As prestações vincendas, supra mencionadas, serão corrigidas com os juros de 1% mensais e, atualizadas monetariamente, pelo IGP-M, - Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas (FGV), a cada período de 12 (doze) meses, a contar da data de assinatura do contrato em questão, ou na falta deste, do pedido de reserva do lote, por força de edição de medida provisória legislativa. Assim, fica pactuado entre as partes contratantes que, em havendo alteração da legislação em vigor com relação à periodicidade de aplicação da atualização monetária ou revisão contratual, as prestações e o saldo do preço passarão a ser atualizados monetariamente na menor periodicidade que venha a ser permitida por lei, em conformidade com a variação mensal do “Índice Referencial”, estabelecido.

Parag. II. Fica desde já estabelecido que, em ocorrendo a hipótese de alteração da legislação prevista no parágrafo anterior, o presente contrato será objeto de revisão, a qual será realizada automaticamente ao final de cada 12 meses ou na menor periodicidade permitida, ocasião em que será apurado o saldo do preço, no qual constará o saldo devedor corrigido pela variação do “Índice Referencial”, e a dedução de todas as parcelas pagas e/ou amortizações extraordinárias, excluídas as penalidades eventualmente ocorridas pelo comprador, tais como, juros, multas e encargos de mora, sendo que as eventuais diferenças encontradas serão incorporadas nas prestações vincendas do contrato.

Parag. III. Nas hipóteses de mudanças de padrão monetário do País, ou extinção, suspensão ou congelamento do índice eleito neste contrato ou congelamento de preço e de obrigações pecuniárias decorrentes de contratos de vendas de bens imóveis, proibição ou restrição legal do ajuste das prestações e do saldo do preço dos valores das obrigações dos contratos imobiliários ou de construção, a forma de pagamento do preço a prazo ficará suspensa e, em consequência, no mês da ocorrência de qualquer uma das hipóteses acima, quer sejam temporárias ou não, parciais ou totais, o saldo devedor do preço será apurado de acordo com o critério estabelecido neste contrato, parágrafo II, desta cláusula.

Parag. IV. Mesmo não estando incluso quaisquer expectativas inflacionaria no preço do imóvel objeto deste contrato, a aludida atualização plena dos valores das parcelas torna-se condição indispensável à proteção do equilíbrio econômico, - financeiro contratual, não podendo ser prejudicado por quaisquer eventos futuros, inclusive legislação, por ser o presente contrato, nos termos do inciso XXXVI do artigo 5º da Constituição Federal, um ato jurídico perfeito representando a vontade das partes contratantes.

Parag. V. As partes reconhecem e aceitam expressamente que a somatória das despesas decorrentes da presente venda e contrato, tais como: comissão de venda, promoção, propaganda, publicidade, processamento e administração do contrato, controle da carteira de recebimento, despesas bancárias, tais, como : tarifas, de cobranças, etc., e de despesas tributárias, tais como: PIS, COFINS, IMPOSTO DE RENDA, CONTRIBUIÇÃO SOCIAL, EQUIVALE A 35% (TRINTA E CINCO POR CENTO) , do valor total de venda do lote.

2

Parag. VI.: Resguardadas as disposições legais, no caso de extinção do “Índice Referencial” ou se por qualquer motivo houver impedimento para a sua aplicação, ajustam os contratantes que a partir da data desse evento, os reajustes previstos neste contrato para as prestações do saldo do preço e demais obrigações se darão automaticamente, de acordo com a Variação do IGP-DI (Índice Geral de Preços Disponibilidade Interna), publicado pela Fundação Getúlio Vargas, ou na ausência deste, pela ordem, IPC –FIPE, ou ICV-DIEESE, índices estes, livremente e de comum acordo, pactuados neste ato pelas partes;

6º. Fica estabelecido por força do presente instrumento que o Vendedor se obriga a executar as benfeitorias de colocação das Redes de Energia Elétrica, Iluminação Pública, guias e Sarjetas, Água, Esgoto, Galerias de Águas Pluviais e Pavimentação Asfáltica, execução do Reflorescimento e Plantio das árvores conforme projetos aprovados..

7º. Todos os impostos, taxas e tributos incidentes, sobre o lote de terreno objeto deste contrato passam a ser de responsabilidade exclusiva do **Comprador** a partir da assinatura do pedido de reserva ou de compra.

8º. É facultado ao **Comprador**, transferir em qualquer época todos os direitos e obrigações decorrentes deste contrato, desde que, esteja em dia com o pagamento das prestações respectivas enumeradas na cláusula 5ª, conforme dispositivo legal específico que regulamenta a matéria

9º. O presente compromisso é irretratável e irrevogável, como serão também suas cessões e promessas de cessão, obrigando, em todos os seus termos, não só as partes contratantes, mas inclusive os seus herdeiros e sucessores.

10º. Fica eleito o foro da Comarca do imóvel, renunciando as partes a qualquer outro, por mais especial que se apresente, para dirimir as questões decorrentes deste contrato.

11º. A inadimplência do **Comprador**, quanto ao pagamento das prestações, ou o não cumprimento de suas obrigações assumidas neste contrato, ensejará o Vendedor o direito, de rescindir o presente instrumento 30 (trinta), dias depois de constituído em mora o Comprador, na forma da lei ; Se para fazer valer os seus direitos o Vendedor precisar ingressar em Juízo, além, da multa prevista na lei 6766/77, de 19 de Dezembro de 1979, arcará ainda, o comprador com as custas processuais, e honorários advocatícios a que for condenado.

12º. O **Comprador** está de pleno acordo pelo presente contrato sob qualquer forma ou pretexto a não transgredir o Código de Obras da Prefeitura Municipal de Hortolândia, sendo que, as construções só poderão ser iniciadas depois de aprovadas as plantas e obtido o respectivo alvará expedido pela Prefeitura, responsabilizando-se, assim, o Comprador por quaisquer infrações da lei, regulamento ou posturas municipais que der causa, ou ainda:

a- Não poderá construir prédios destinados a instalação de indústrias.

b- As construções deverão obedecer aos recuos mínimos estabelecidos no Código de Obras da Prefeitura Municipal da referida cidade.

c- Todas as plantas para construção deverão ter a aprovação da Prefeitura Municipal local.



Barbara

13°. O presente compromisso de compra e venda é regido pela lei 6766/77 e lei 9.785 de 29 de Janeiro de 1999 e posteriores que regulamentam a matéria.

14°. O **Comprador** declara ciente de que, todo o processo de aprovação e registro do loteamento Jardim das Figueiras I encontra-se depositado junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré e, que está de pleno acordo com os mapas, plantas, memoriais e cronograma de obra contidos no referido processo.

15°. O compromissário Comprador, assim que pago a ultima prestação constante na clausula de nº 5ª, terá o prazo improrrogável de 30 dias, para comparecer ao escritório da Vendedora visando o recebimento da escritura pública, o seu inadimplemento lhe sujeitará ao pagamento de o equivalente a um salário mínimo para custeio das despesas administrativas

E, por estarem entre si justos e contratados, firmam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor para uma só finalidade, em presença de duas testemunhas na forma da lei.

Campinas, 04 de janeiro de 2011.

HORTOLÂNDIA

[Handwritten signature of Israel Benigno Peres]

ISRAEL BENIGNO PERES

HORTOLÂNDIA

[Handwritten signature of Douglas Ferreira Leme]

DOUGLAS FERREIRA LEME

Testemunhas

[Handwritten signature of Debora Penada Valencio Ribeiro]

[Handwritten signature of Debora Penada Valencio Ribeiro]

Reg. Civil, Pes. Not. e Tabelionato de Notas Hortolândia
R. Antonio Nelson Barbosa, 88 - Cep. 13180-000
- Jd. do Bosque - Hortolândia - SP - Tel: 19-3887-3200
Reconheço por semelhança 02 firmas com Valor econômico
de ISRAEL BENIGNO PERES e DOUGLAS FERREIRA LEME e dou
fé.
Hortolândia, 21 de junho de 2011
Em testemunho da verdade.
DEBORA PENADA VALENCIO RIBEIRO - Escrevente Autorizada - 10
Valor 11,00 Cart. 0755 Guia: 138 Nr: 19:19
Válido somente com o Selo de Autenticidade



Registro Civil Tabelionato de Notas
HORTOLÂNDIA - SÃO PAULO
DEBORA PENADA VALENCIO RIBEIRO
Escrevente Autorizado