



Contrato: 32 - 01/8
Lote: 20-A SQ: 07
Empre: 32 Res. Vila Rica

Contrato de Compromisso de Venda e Compra

Quadro de Resumo

As partes contratantes pactuam o compromisso de compra e venda do imóvel adiante descrito, pelo preço e forma de pagamento aqui convencionados e mediante as cláusulas previstas no Termo Padrão de Cláusulas Contratuais que segue anexo ao presente, o qual declaram terem lido e concordado com o seu teor.

I - Dados dos Contratantes

Vendedor:

Razão Social:	Comercial Ibiáçu de Empreendimentos Ltda.		
C.G.C./ CNPJ:	50.214.014/0001-86	Inscrição Estadual:	
Endereço:	Av. Uberaba, nº 1242	Cidade:	Itaquaquecetuba
Bairro:	Vila Virgínia	CEP:	08573-070
UF:	SP	Outro Dcto.:	
Representante 01:	Oscar Hidenori Hirose		
CPF:	027.549.558-28	Órgão Emissor:	SSP/SP
RG:	14.912.358	Profissão:	Administrador de Empresas
Nacionalidade:	Brasileiro	Qualificação:	Procurador
Estado Civil:	Casado	Outro Dcto.:	
Representante 02:	Carlos Shunji Hirose		
CPF:	009.955.878-50	Órgão Emissor:	SSP/SP
RG:	10.353.338	Profissão:	Comerciante
Nacionalidade:	Brasileira	Qualificação:	Procurador
Estado Civil:	Solteiro	Outro Dcto.:	
Dcto. de Rep.:	Procuração Lavrada no Livro nº 121 Fls. 332 do Tabelião de Notas de Itaquaquecetuba		
Endereço:	Av. Uberaba	Número:	1242
Bairro:	Vila Virgínia	Cidade:	Itaquaquecetuba
UF:	SP	CEP:	08573-070



Contrato: 32 - 0178
Lote: 20-A SQ: 07
Empr: 32 - Res. Vila Rica

Comprador

Comprador:	01	Quant. Compradores:	01
Nome:	Clauder Jose Pedrosa	Participação %:	100
CPF:	294.432.658-93	Ouro Docto.:	
RG:	28.684.915-X	Órgão Emissor:	SSP/SP
Nacionalidade:	Brasileira	Profissão:	Proprietor
Endereço:	Rua Jose Antonio, 69	Cidade:	Lorena
Bairro:	Centro	CPF:	12.600-000
UF:	SP		
Estado Civil:	Solteiro		

II - Dados do Imóvel

Lote/ Quadra:	20A / SQ-07	Empreendimento:	"Residencial Vila Rica"
Área Total:	175,00m ²	Cadastro Municipal:	06-116-20A
Frete para:	Rua Itália	Município:	Lorena/SP
Cartório:	Serviço Registral de Imóveis - Comarca de Lorena - São Paulo.	Matrícula:	28.418
Descrição do Lote:	Parte de um lote de terreno sob nº 20A, da quadra SQ - 07, do loteamento denominado Residencial Vila Rica, no Bairro do Aterrado, nesta cidade, distrito, município e comarca de Lorena; com frente para a Rua Itália, onde mede 7,00m (sete metros), confrontando do lado esquerdo de quem da via pública olha o imóvel com o remanescente do lote 20, onde mede 25,00m (vinte cinco metros), do lado direito com o lote 19, onde mede 25,00m (vinte cinco metros) e nos fundos com o lote 09, onde mede 7,00m (sete metros), encerrando a área de 175,00m ² (cento e setenta e cinco metros quadrados); estando este imóvel devidamente cadastrado na Prefeitura Municipal sob código de identificação 06-116-20A.		

III - Preço do Imóvel e Condições de Pagamento

Valor Total à vista	R\$ 10.827,02
Valor Total à Preço acrescido c/Juros de 1% ao mês	R\$ 20.010,00
Saldo Devedor Hoje	R\$ 20.010,00
Quantidade de Parcelas	138
Valor da Parcela Hoje	R\$ 145,00
Data do 1º Vencimento	16/11/2005
Quantas Parcelas c/vencimentos nos meses subsequentes todo dia	16
Índice de Correção Monetária	IGPM
Data do Início da Correção do Saldo Devedor	01/11/2005
Data da Primeira Correção da Parcela	01/11/2006



Contrato: 32 - 0178
Lote: 20-A SQ 07
Emp: 32 - Res. Vila Rica

E, por se acharem justos e contratados, firmam o presente contrato em 3 (três) vias de igual teor e mesmo efeito, na presença das duas testemunhas abaixo qualificadas.

Lorena, 16 de Maio de 2005.

Vendedor:

[Handwritten signature]
Comercial Ibiacu de Empreendimentos Ltda
Oscar Hidenori Hirose



[Handwritten signature]
Comercial Ibiacu de Empreendimentos Ltda
Carlos Shunji Hirose

Comprador:

[Handwritten signature]
Clauder Jose Pedrosa

Testemunhas:

[Handwritten signature]
Rafaela Simone Pasini de Almeida
RG nº 24.517.944-6
CPF/MF nº 160.561.848-97

[Handwritten signature]
Marcelo Oliveira dos Santos
RG nº 23.953.676-9
CPF/MF nº 153.453.968-92



Reconheço por semelhança as firmas de OSCAR HIDEONORI HIROSE, CARLOS SHUNJI HIROSE, RAFAELA SIMONE PASINI DE ALMEIDA e MARCELO OLIVEIRA DOS SANTOS em documento com valor econômico, dou fé.
Lorena, 16 de Maio de 2005.
Eu, testemunha

Comercial Ibiacu de Empreendimentos Ltda.

Avenida Uberaba, 1242 - Vila Virgínia - Itaquaquecetuba - SP - CEP 08573-070
Fone/Fax: 11 4640-1322 - Cred J 2.482 - e-mail: atendimento@ibiacu.com.br

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ANA CELIA ESPINDOLA ALEXANDRE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/06/2019 às 16:48, sob o número 10017835020198260323. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001783-50.2019.8.26.0323 e código BqrNLL2f.



Contrato de Compromisso de Venda e Compra

Termo Padrão de Cláusulas Contratuais

1 - Das Preliminares

- 1.1 - O presente termo somente terá validade se estiver rubricado em todas as páginas e acompanhado do **Quadro de Resumo**, que contém a qualificação das partes, a descrição do imóvel ora transacionado, o preço, a forma de pagamento e assinatura dos contratantes.

2 - Do Objeto

- 2.1 - Por este instrumento particular de Compromisso de Venda e Compra e na melhor forma de direito, as partes contratantes comprometem-se a transferir a propriedade do imóvel objeto do presente contrato, assim que cumpridas integralmente as cláusulas e condições adiante estabelecidas.

3 - Dos Contratantes

- 3.1 - As partes contratantes que aqui são denominadas **VENDEDOR** e **COMPRADOR** estão em pleno gozo de suas capacidades, estando habilitadas a cumprirem o avençado. Na hipótese de qualquer ocultação de informação que possa ensejar a anulação do presente termo, responderá a parte culpada à parte inocente com indenização por perdas e danos.

4 - Do Imóvel

- 4.1 - O imóvel ora transacionado, o **VENDEDOR** possui de forma livre e desembaraçada de quaisquer ônus, real, pessoal, fiscal ou extrajudicial, ou restrições de qualquer natureza e está devidamente registrado na matrícula do cartório competente.
- 4.2 - O **COMPRADOR** declara expressamente que tem perfeito conhecimento do perfil topográfico do lote objeto do presente contrato, através dos documentos e plantas de aprovação do loteamento que lhe foram colocadas à disposição pelo **VENDEDOR**, tendo percorrido pessoalmente, ou por pessoa por si indicada, suas divisas, achando-as conforme as especificações constantes neste Instrumento.

5 - Do Preço do Imóvel

- 5.1 - **A vista** - O preço para pagamento total do imóvel no ato da assinatura deste documento é o chamado valor a vista. Com o pagamento integral deste valor neste ato, as cláusulas que regulam o saldo devedor e seu inadimplemento estarão automaticamente sem efeito.
- 5.2 - **A Prazo** - Caso o **COMPRADOR**, com a anuência do **VENDEDOR**, queira efetuar o pagamento do imóvel parceladamente, será acrescido ao preço a vista juros de 1%, sobre o saldo devedor, por mês de parcelamento.

6 - Das Condições do Pagamento

- 6.1 - **Quantidade de Parcelas** - O valor a prazo será pago em número de parcelas pactuadas.
- 6.2 - **Saldo Devedor** - O montante do valor a ser pago parcelado é chamado Saldo Devedor em aberto. Este Saldo Devedor será calculado na forma de conta corrente, atualizando-o mensalmente, sempre no dia primeiro de cada mês, de acordo com a variação nominal do índice estipulado no Quadro de Resumo e subtraindo-se deste o valor das parcelas pagas, na data de seu pagamento.

Comercial Ibiáçu de Empreendimentos Ltda.

Avenida Uberaba, 1242 - Vila Virgínia - Itaquaquecetuba - SP - CEP 08573-070
Fone/Fax: 11 4640-1322 - Creci J 2.482 - e-mail: atendimento@ibiacu.com.br

Paulo César



- 6.3 - Na hipótese de impossibilidade de utilização ou extinção do índice estipulado no Quadro de Resumo, utilizar-se á um dos índices abaixo, na ordem estabelecida:
- a) IGP M/FGV (Índice Geral de Preços);
 - b) INPC/IBGE (Índice Nacional de Preços ao Consumidor);
 - c) IGP/FGV (Índice Geral de Preços);
 - d) INCC/FGV (Índice Nacional da Construção Civil);
 - e) IPC/HIPE (Índice de Preços ao Consumidor).
- 6.4 - **Valor da Parcela** - O valor da parcela é o resultado da divisão do saldo devedor pela quantidade de parcelas a vencer e vencidas e não pagas. A parcela será atualizada através desta divisão no período final de 12 (doze) meses ou na menor periodicidade permitida em lei, contados a partir da assinatura deste instrumento.
- 6.5 - **Vencimento da Parcela** - O vencimento da parcela será o dia pactuado no Quadro de Resumo deste contrato e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes.
- 6.6 - **Do Saldo Residual** - Tendo em vista que o presente contrato é pactuado sobre o *Saldo Devedor*, e não em *Número e Valor de Parcelas*, ocorrerá no final do contrato um acúmulo de correção monetária do saldo devedor do último período, criando assim o valor residual, que deverá ser quitado no final do prazo estipulado.

7 - Da Quitação ou Antecipação do Pagamento do Saldo Devedor

- 7.1 - O COMPRADOR, uma vez autorizado por escrito pelo VENDEADOR, e desde que se encontre em dia com o seu pagamento, poderá antecipar o pagamento das parcelas vencidas, em qualquer número, na ordem inversa de seus vencimentos, a contar da última.

8 - Das Mudanças Econômicas

- 8.1 - O saldo devedor e as parcelas não admitem deflação a qualquer título.
- 8.2 - Na hipótese de norma superveniente de congelamento do saldo devedor, quer total ou parcial, ou do valor de cada parcela, tão logo termine o referido congelamento, fica ajustado que o saldo devedor deverá ser atualizado monetariamente, na forma deste contrato, e que a diferença entre o valor pago e o que deveria ter sido pago seja cobrado posteriormente, como prestação adicional.
- 8.3 - Caso, por determinação legal ou governamental, seja alterada a moeda e/ou a periodicidade de reajuste de contratos, desde já fica convencionado pelas partes que o reajuste das parcelas e do saldo do preço passará a ser, preferencialmente, mensal ou pela periodicidade mínima permitida.

9 - Do Pagamento

- 9.1 - Independente de qualquer cobrança, o COMPRADOR deverá quitar as parcelas até a data do vencimento, podendo fazê-lo no escritório do VENDEADOR ou em outro local por este previamente indicado.

10 - Das Prestações Recebidas após o Vencimento

- 10.1 - Qualquer prestação recebida após o prazo de vencimento será paga com a composição dos seguintes acréscimos:
- a) Atualização da prestação atrasada, segundo a variação percentual do índice previsto no Quadro de Resumo deste contrato, a partir do dia imediatamente seguinte ao do seu vencimento, até o dia primeiro do mês de pagamento e, a partir de então, "pro rata die" até a data do seu efetivo pagamento.

Comercial Ibiaçu de Empreendimentos Ltda.

Avenida Uberaba, 1242 - Vila Virgínia - Itaquaquecetuba - SP - CEP 08573-070
Fone/Fax: 11 4640-1322 - Creci J 2.482 - e-mail: atendimento@ibiaçu.com.br

Novo



- b) A multa legalmente permitida em Lei, que hoje é equivalente a 2% (dois por cento), sobre o valor do débito devidamente atualizado na forma acima estipulada.
 - c) Juros moratórios na base de 1% (um por cento) ao mês ou fração, sobre o valor do débito atualizado.
 - d) Não efetivado o pagamento, decorrido o prazo de 30 (trinta) dias, o VENDEDOR acrescerá uma taxa referente às despesas de cobrança.
 - e) Ocorrendo a intervenção de advogado, caberá ao devedor o pagamento de 20% (vinte por cento) sobre o débito atualizado, a título de honorários advocatícios, independente de outros encargos já previstos neste contrato.
 - f) O pagamento integral das custas da interpelação via cartório ou judicial.
- 10.2 - A tolerância do VENDEDOR no recebimento de qualquer prestação ou encargo previsto neste instrumento, em datas posteriores aos respectivos vencimentos, com a não aplicação imediata das sanções, ou não exercício das ações que o inadimplemento acarretaria, não exonera o COMPRADOR da responsabilidade de liquidar esses acréscimos, continuando em mora, para todos os efeitos legais e contratuais, não podendo tal recebimento jamais ser invocado como precedente ou novação, sendo tais fatos considerados mera liberalidade do VENDEDOR.

11 - Das Conseqüências da Infração Contratual

- 11.1 - Vencida qualquer prestação ajustada, será o presente contrato considerado rescindido se, até 30 (trinta) dias após ter o COMPRADOR sido constituído em mora, este não efetuar o pagamento do total do débito com os acréscimos enumerados nos parágrafos da Cláusula Décima, acarretando, ainda, as seguintes conseqüências:
- a) Resolução imediata do presente contrato de compromisso, revertendo liminarmente ao VENDEDOR a posse do imóvel, momento no qual o COMPRADOR deverá desocupar o imóvel, deixando-o livre e desembaraçado de bens, coisas ou acessões, sem direito a qualquer indenização ou retenção as benfeitorias e acessões que não possuírem a autorização dos poderes públicos competentes e/ou não estiverem em conformidade com as disposições contratuais e legais. Sendo certo que a partir deste momento, caso não desocupe o imóvel, será considerado possuidor de má-fé, sujeito às sanções legais deste intuito na esfera civil, sem prejuízo da ação judicial correspondente.
 - b) Arcará, ainda, com a indenização de todos os danos causados no imóvel.
- 11.2 - No caso de rescisão deste contrato, por infração a qualquer de suas cláusulas, inclusive a que prevê falta de pagamento, sendo determinada a devolução de algum valor, a mesma será feita na mesma forma e prazo em que foi efetuado o pagamento e, ainda, na data e condições em que for revendido o mesmo imóvel, sendo aplicadas as seguintes deduções:
- a) 15% (quinze por cento) sobre o valor das parcelas pagas, a título de multa, por descumprimento do contrato;
 - b) 10% (dez por cento) sobre o valor das parcelas pagas, a título de despesas administrativas;
 - c) 20% (vinte por cento) sobre o valor das parcelas pagas, a título de reembolso pelos impostos pagos pelo VENDEDOR em virtude do recebimento dos valores;
 - d) 20% (vinte por cento) sobre o valor das parcelas pagas, a título de honorários advocatícios;
 - e) 1% (um por cento) a cada mês, ou fração de mês, do período decorrido desde a entrada na posse do imóvel até final desocupação, incidente sobre o preço atualizado do imóvel, pela fruição do bem.
 - f) Luz, água, IPTU e outros impostos ou taxas que onerem o lote (valores eventualmente devidos à data da desocupação);

Comercial Ibiáçu de Empreendimentos Ltda.

Avenida Uberaba, 1242 - Vila Virgínia - Itaquaquecetuba - SP - CEP 08573-070
Fone/Fax: 11 4640-1322 - Creci J 2.452 - e-mail: atendimento@ibiacu.com.br

Paulo César

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CELIA ESPINDOLA ALEXANDRE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/06/2019 às 16:48, sob o número 10017835020198260323. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001783-50.2019.8.26.0323 e código BqrNLL2f.



Parágrafo Único - O valor apurado para devolução será, ainda, proporcionalmente reduzido no caso do imóvel vir a ser devolvido com metragem menor do que a constatada no ato da compra, seja por motivo de invasão, construções irregulares ou outros, salvo força maior.

- 11.3 - Poderá o VENDEDOR, ao invés da rescisão e retomada do imóvel, optar pela cobrança dos valores devidos, caso em que ocorrerá o imediato vencimento de toda a dívida na forma do artigo 1425 parágrafo III, do Código Civil, sendo considerada dívida líquida e certa e passível de cobrança judicial. Para tanto o VENDEDOR poderá indicar, para garantia da Execução, os direitos do COMPRADOR sobre a aquisição do imóvel objeto deste contrato, conforme preveem artigo 3, parágrafo II, da Lei 8.009/90

12 - Da Transmissão da Posse Precária do Imóvel

- 12.1 - O VENDEDOR entrega ao COMPRADOR, a título precário, a posse do lote devidamente demarcado, inteiramente livre e desimpedido de pessoas e coisas, declarando o COMPRADOR ter tomado ciência do seu perfil topográfico, tendo percorrido e conferido suas metragens e divisas juntamente com o VENDEDOR, achando-as conforme o especificado neste instrumento e na Matrícula, devendo, pois, defendê-lo de qualquer turbção ou esbulho e detendo-o em nome do VENDEDOR até o momento da outorga da escritura definitiva.

Parágrafo Único - No caso de desaparecimento dos marcos, qualquer remarcação futura será feita mediante solicitação por escrito do COMPRADOR e realizada após o pagamento de uma taxa de serviço a ser combinada à época

- 12.2 - Não obstante a declaração constante da Cláusula 12.1, caso se verifique, por qualquer circunstância, que exista eventual diferença na área física do lote superior a 5% (cinco por cento) da área constante do projeto aprovado, terá o COMPRADOR direito à compensação por parte do VENDEDOR. Tal divergência deverá, entretanto, ser alegada pelo COMPRADOR no prazo máximo de 6 (seis) meses contados a partir da tomada da posse do imóvel, sob pena de não fazer jus a qualquer compensação.

Parágrafo Único - A compensação tratada no caput da presente cláusula se dará abatendo se do preço acertado neste instrumento o valor proporcional à área faltante.

- 12.3 - Fica estipulado que eventuais diferenças que venham a ser apuradas na área física do terreno objeto do presente compromisso e que não ultrapassem 5% (cinco por cento) da área constante do projeto aprovado, não darão ao COMPRADOR ou ao VENDEDOR, qualquer direito de ressarcimento.
- 12.4 - O VENDEDOR dará ao COMPRADOR, desde a assinatura do presente Contrato, a posse precária e direta do imóvel compromissado, até a outorga da escritura definitiva, a qual ficará subordinada ao efetivo e integral pagamento do preço ajustado e ao total cumprimento das obrigações ora pactuadas, passando a correr por conta do mesmo, desta data em diante, todos os impostos, taxas, multas e contribuições de qualquer espécie ou procedência que venham a ser lançados sobre o imóvel compromissado, ainda que lançados em nome do VENDEDOR ou de terceiros, bem como na proporção que lhe caiba, aquilo que incida ou venha a incidir sobre as partes comuns, indivisíveis e inalienáveis do Empreendimento.

Parágrafo Único - Caso o COMPRADOR não efetue os pagamentos previstos nesta cláusula, o VENDEDOR poderá fazê-lo, hipótese em que será exigido o respectivo reembolso, até o prazo de 48 (quarenta e oito) horas após a apresentação do comprovante, com o acréscimo de 10% (dez por cento) sobre o débito, a título de despesas com cobrança, mais juros de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária, pelos índices legalmente aplicáveis, desde a data do vencimento até o seu efetivo pagamento, além das despesas e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes.

- 12.5 - O imóvel não poderá ser desmembrado em hipótese alguma, ou de alguma forma ter alterada sua metragem.

Comercial Ibiáçu de Empreendimentos Ltda.

Avenida Uberaba, 1242 - Vila Virgínia - Itaquaquecetuba - SP - CEP 08573-070
Fone/Fax: 11 4640-1322 - Creci J 2.482 - e-mail: atendimento@ibiacu.com.br

Da Silva
4/6

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CELIA ESPINDOLA ALEXANDRE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/06/2019 às 16:48, sob o número 10017835020198260323. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001783-50.2019.8.26.0323 e código BqrN1L12f.



- 12.6 - O COMPRADOR fica obrigado a manter o terreno ora compromissado em perfeito estado de limpeza, não podendo despejar no leito das ruas, ou nos lotes vizinhos, terras de escavações ou detritos de qualquer espécie.
- 12.7 - Fica instituída uma faixa de Servidão de Passagem de tubulações de água, esgoto e de escoamento de águas pluviais dos lotes vizinhos, dentro das faixas de recuo de uma das divisas, quando a conformação do terreno assim o exigir, conforme preceitua o artigo 1286 do Código Civil, estando já considerado incluso no preço do imóvel a indenização prevista no artigo retro mencionado, não cabendo ao COMPRADOR o direito a qualquer outra compensação.
- 12.8 - Fica estabelecido que tanto o VENDEDOR quanto outros interessados, em conjunto ou isoladamente, poderão promover ação judicial ou tomar outras providências pertinentes, a fim de impedir construções em desacordo com as restrições urbanísticas previstas neste contrato, inclusive a construção na faixa determinada na cláusula anterior.
- 12.9 - O COMPRADOR poderá, sob sua inteira responsabilidade, introduzir as benfeitorias que julgar necessárias, as quais se incorporarão ao imóvel, comprometendo-se a efetuar as obras no lote observando as suas características e a utilização correta do mesmo, relativo ao uso do solo, sub-solo, fundações, divisas, recuos, águas e vegetações devendo, ainda, serem obedecidas todas as posturas Municipais, Estaduais e Federais, obrigando se para tanto, obter a aprovação junto aos Poderes Públicos, da planta da obra a ser feita, assinada por profissional devidamente credenciado pelo CREA, que se responsabilizará pelo projeto e também pela obra.

Parágrafo Único - Qualquer construção que o COMPRADOR pretenda erigir no imóvel deverá ser objeto de prévia consulta ao VENDEDOR para verificação de sua localização exata, sob pena de arca, isoladamente com eventuais prejuízos causados a terceiros.

- 12.10 - É expressamente proibida a construção de barracos de madeira ou qualquer outro material que não seja de alvenaria, ainda que para a guarda de materiais de construção no terreno ora compromissado.

13 - Das Despesas

- 13.1 - A partir da assinatura deste contrato, correrão por conta do COMPRADOR as despesas decorrentes de:
- Reembolso de despesas efetuadas pelo VENDEDOR com renúnciação do lote ou qualquer outra obra ou melhoramento público no Loteamento, desde que essas obras não sejam de responsabilidade legal do VENDEDOR, que devem ser pagas no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do término das obras;
 - Reconhecimento de firmas, lavratura de escritura pública de compromisso ou definitiva, tributos, emolumentos, atos praticados junto ao competente registro de imóveis e outros encargos;
 - Elaboração de qualquer documento ou serviço feito pelo VENDEDOR, solicitado pelo COMPRADOR.
 - Pagamento de impostos, taxas e demais despesas pertinentes;

14 - Da Transferência ou Cessão deste Contrato

- 14.1 - A cessão ou a transferência deste compromisso será segundo disposto no Artigo 31 e Parágrafos da Lei Federal nº 6.766/79 e só será completada após a ciência do VENDEDOR, por escrito, sob pena de não ser reconhecido os direitos do cessionário, cabendo ao cedente a responsabilidade pelo cumprimento do contrato até sua regularização.

15 - Alienação Fiduciária em Garantia

- 15.1 - Até o final cumprimento das obrigações decorrentes da presente avença, em especial a do pagamento do preço da aquisição, o VENDEDOR, a seu juízo e critério, poderá proceder, por antecipação, a outorga ao

Comercial Ibiacu de Empreendimentos Ltda.

Avenida Uberaba, 1242 - Vila Virginia - Itaquaquecetuba - SP - CEP 08573-070
Fone/Fax: 11 4640-1322 - Creci J 2.482 - e-mail: atendimento@ibiacu.com.br

Paulo de Souza 516

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CELIA ESPINDOLA ALEXANDRE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/06/2019 às 16:48, sob o número 10017835020198260323. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001783-50.2019.8.26.0323 e código BqrNLI.2f



COMPRADOR da escritura definitiva da propriedade imóvel objeto da avença, mantendo-se a forma e as condições de pagamento das prestações vincendas estipuladas para pagamento do saldo do preço da alienação.

- 15.2 - No ato da referida outorga o **COMPRADOR**, então em sua nova condição de titular do domínio do imóvel, obriga-se a proceder a sua alienação à **VENDEDORA**, em caráter fiduciário, em garantia do pagamento do saldo vincendo do preço da aquisição.
- 15.3 - A constituição da referida alienação fiduciária em garantia será efetivada por instrumento público adequado e mediante o registro do referido título de negócio fiduciário no Ofício de Imóveis competente obedecendo à minuta padrão a ser fornecida pela **VENDEDORA**, cujo conteúdo atenderá ao disposto na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.

16 - Das Disposições Gerais

- 16.1 - Deverá o **COMPRADOR**, pessoalmente ou através de carta registrada, no prazo de 30 dias, comunicar ao **VENDEDOR** a mudança de seu estado civil, residência e domicílio juntando, quando necessário, os documentos comprobatórios. A omissão dessas informações implicará na cobrança de uma multa de 1% do valor do contrato.
- 16.2 - A escritura definitiva será lavrada em lugar, dia e hora previamente fixados pelo **VENDEDOR**, após ser requerido pelo **COMPRADOR**, obrigando-se a mesma a outorgá-la desde que o **COMPRADOR** tenha quitado:
- a) O pagamento do preço estipulado,
 - b) O resíduo do saldo devedor,
 - c) O pagamento de despesas provenientes do presente contrato que ainda estejam em aberto com o **VENDEDOR**.
- 16.3 - O **COMPRADOR**, uma vez satisfeito todos os itens contratuais, ficará obrigado a requerer em 90 (noventa) dias a escritura definitiva, após a liquidação de contas, sob pena de, não o fazendo, pagar ao **VENDEDOR** uma taxa de administração durante os meses que exceder.
- 16.4 - O presente instrumento é pactuado com a condição expressa de irrevogabilidade e irretroatividade, excetuando eventual inadimplemento do **COMPRADOR**, obrigando até o final, não só as partes contratantes, mas também seus herdeiros e sucessores.
- 16.5 - Figurando no presente contrato dois ou mais compradores, ou cônjuge, estes se constituem, a partir de sua data, mutuamente procuradores com os poderes especiais para emitirem e avalizarem Notas Promissórias representativas de parcelas do sinal e das parcelas mensais do presente compromisso, fazer acordos e também para receber notificações, intimações ou citações judiciais ou extrajudiciais, decorrentes de eventuais procedimentos resultantes do presente contrato.
- 16.6 - Sendo o **VENDEDOR** obrigado a propor qualquer procedimento judicial para dirimir pendências decorrentes do contrato, caberá ao **COMPRADOR** o ressarcimento de todos os gastos efetuados, bem como o pagamento de honorários advocatícios na base de 20% (vinte por cento) sobre a condenação, independentemente de sucumbência, e demais acréscimos previstos neste contrato.
- 16.7 - O presente contrato é regido pela Lei nº 6.766/79 e demais disposições aplicáveis à matéria.
- 16.8 - O foro deste contrato é o da situação do imóvel.

Declaração

Conforme as especificações contidas no Quadro de Resumo, os contratantes pactuam o compromisso de compra e venda, tendo o **COMPRADOR** previamente examinado todo o presente Termo e concordado com seu teor, ratificando a sua intenção através do visto em todas as páginas.

Comercial Ibiacu de Empreendimentos Ltda.

Avenida Uberaba, 1242 - Vila Virgínia - Itaquaquecetuba - SP - CEP 08573-070
Fone/Fax: 11 4640-1322 - Creci J 2.482 - e-mail: atendimento@ibiacu.com.br

Assinado digitalmente por ANA CELIA ESPINDOLA ALEXANDRE em 19/06/2019 às 16:48, sob o número 10017835020198260323. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001783-50.2019.8.26.0323 e código BqrNLI.2f

ARQUITETURA

FOLHA ÚNICA

GÊNERO

PROJETO PARA CONSTRUÇÃO DE UMA RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR

LOCAL

**RUA ITÁLIA - LOTE 20-A - QD. 07
RESIDENCIAL VILA RICA - LORENA - SP**

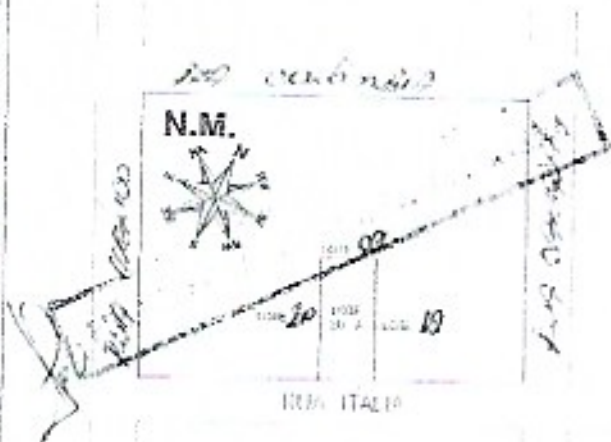
PROPRIETÁRIO(S)

CLAUDER JOSÉ PEDROSA

ESCALAS

INDICADAS

SITUAÇÃO SEM ESCALA



DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO, NÃO IMPLICA POR PARTE DA PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA E DO ATOUR DO PROJETO NO RECONHECIMENTO DOS DIREITOS DE PROPRIEDADE DO ILUSTRE

Clauder José Pedrosa

PROPRIETÁRIO
CLAUDER JOSÉ PEDROSA
CPF. 209.407.888-95

ÁREAS	m ²
DO TERRENO	175,00
A CONSTRUIR	69,93
LIVRE	105,07
TAXA DE OCUPAÇÃO	39,96%

Fabiano Luiz Mariano de Azevedo

ENGENHEIRO RESPONSÁVEL TÉCNICO E ATOUR DO PROJETO
FABIANO LUIZ MARIANO DE AZEVEDO
CREA 50655861/0-0

APROVAÇÃO

APPROVADO

LORENA, 19/06/2019

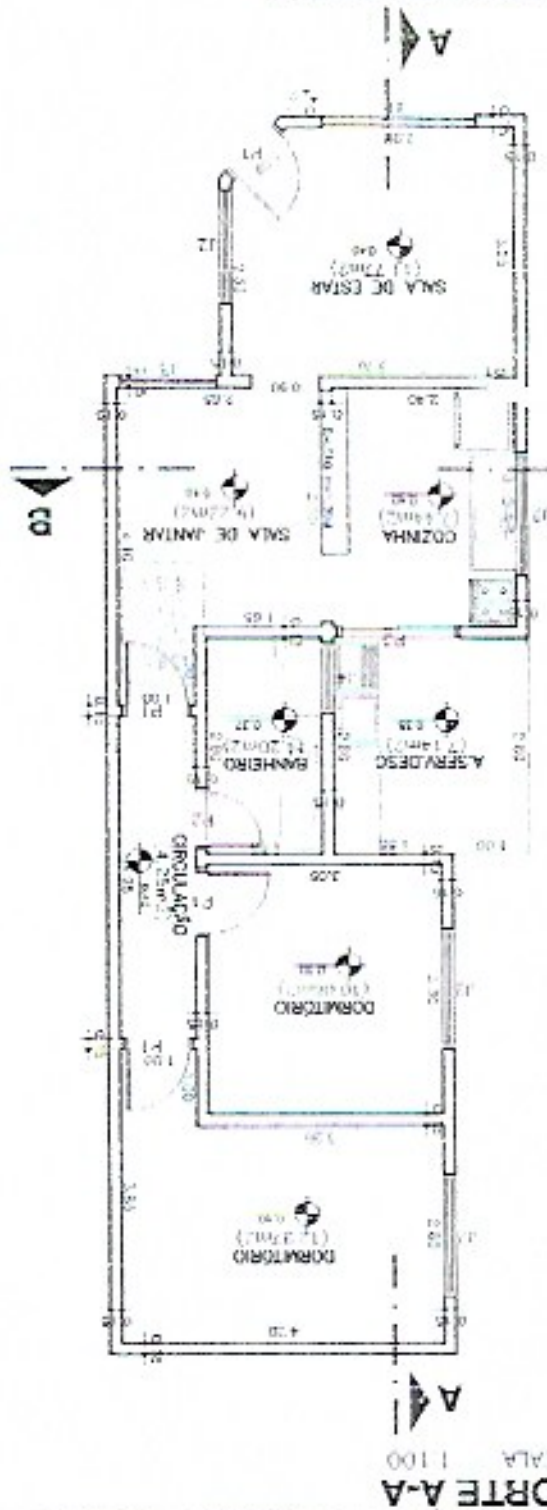
[Signature]

Eng. João Bosco Vicentin
Vice Prefeito Municipal

[Signature]

Eng. João Bosco Vicentin
Vice Prefeito Municipal

PLANTA BAIXA



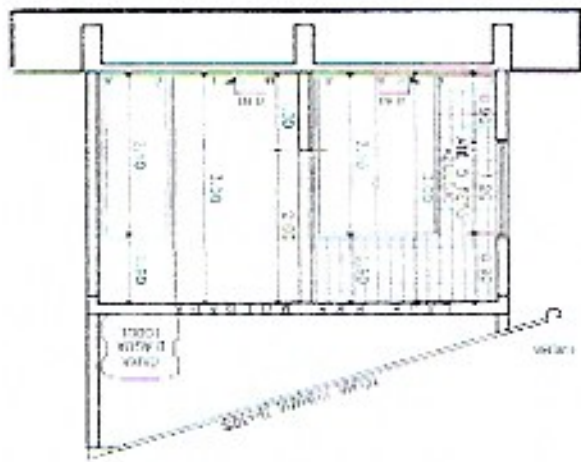
CORTE A-A



FACHADA

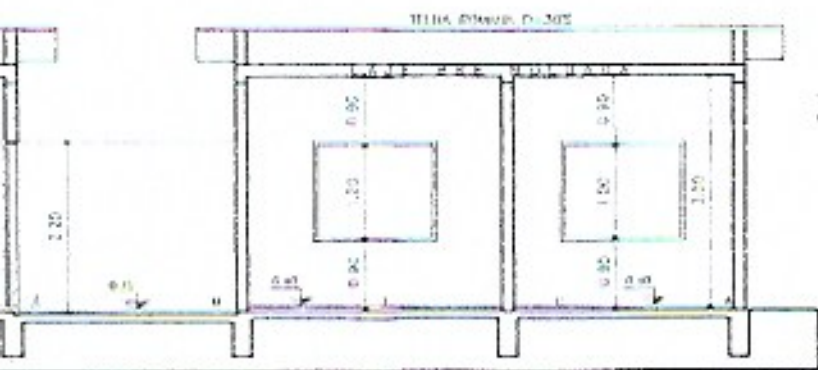


CORTE B-B



OBSERVA
A Casa possui
Área de 150,00 m²
P1 0,800
P2 0,800
P3 1,500

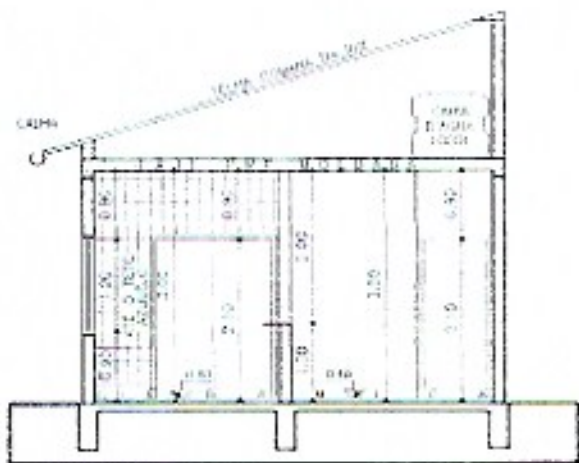
QUADRO
PORTAS



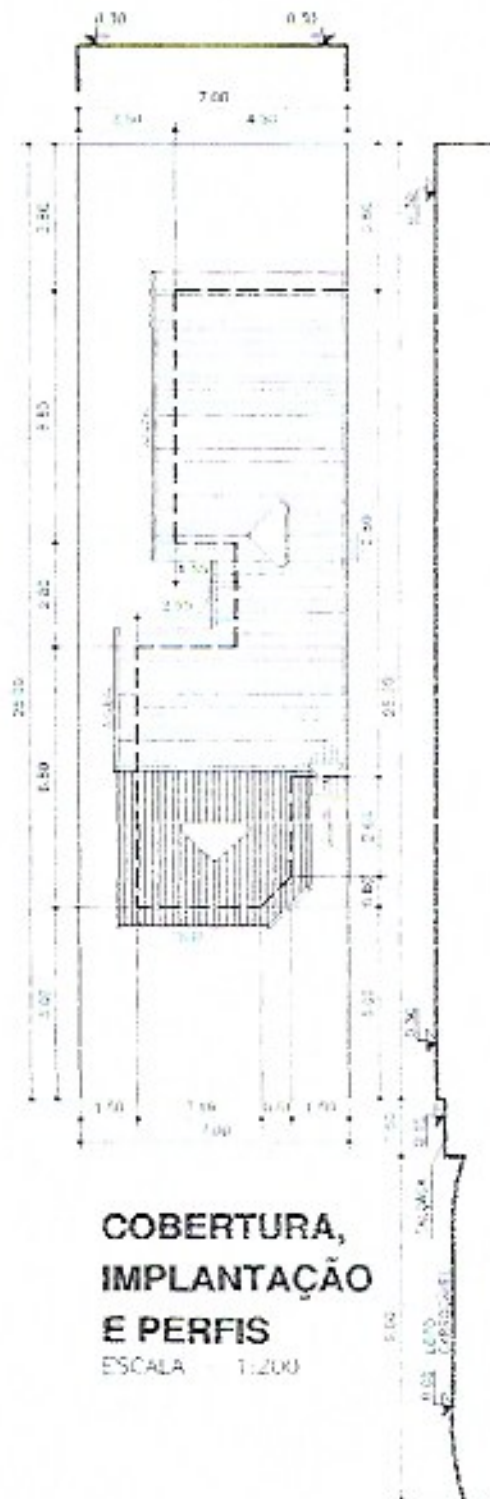
OBSERVAÇÃO :

- A CADA D'ÁGUA DE 1000 LITROS DEVERÁ ATENDER DE ABRIGO 10 x 11 DE DECRETO 17541/78.

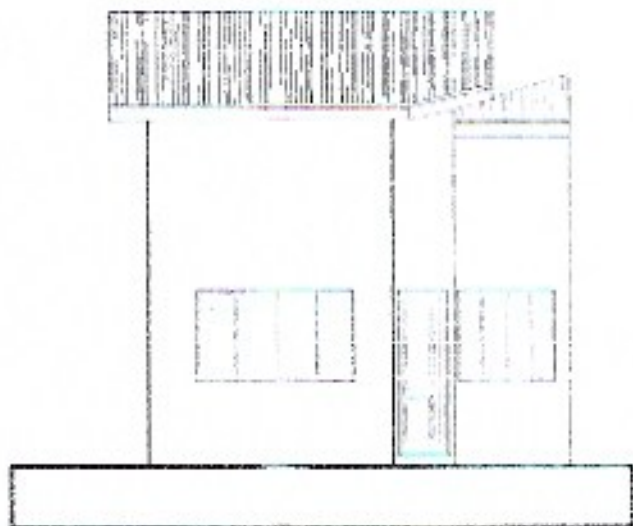
QUADRO DE ESQUADRIAS			
PORTAS		JANELAS	
P1	0,80x2,10	J1	0,60x1,70/0,90
P2	0,70x2,10	J2	1,00x1,20/0,90
P3	1,50x2,10	J3	1,20x1,20/0,90
		J4	0,60x0,20/1,10




CORTE B-B
ESCALA - 1/100



**COBERTURA,
IMPLANTAÇÃO
E PERFIS**
ESCALA - 1/200



FACHADA
ESCALA - 1/100

 CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA DO ESTADO DE SÃO PAULO Av. Brig. Faria Lima, 1089 - J. Pinheiros - São Paulo - SP CEP 01452-920 Tel: 0800 17 18 11				
ART Anotação de Responsabilidade Técnica Lei Federal Nº. 6.496 de 07/12/77		1- Nº DA ART 8210200503162457		
CONTRATADO				
2 - Nº DO CREA/SP DO PROFISSIONAL 5060586940		3 - Nº DO CPF DO PROFISSIONAL 12185532805		
4 - NOME DO PROFISSIONAL FABIANO LUIZ MARIANO DE AZEVEDO		5 - TÍTULO DO PROFISSIONAL Engenheiro Civil		
ART				
6 - TIPO DE ART 1-Obra/Serviço		7 - VINCULADA A ART Nº		8 - HÁ OUTRAS ARTS VINCULADAS 1 - Não
9 - ALTERAÇÃO/COMPL./SUBST. DA ART 1 - Não				10 - SUBSAMPREITADA 1 - Não
ANOTAÇÃO				
11 - CLASSIFICAÇÃO DA ANOTAÇÃO 1 - Responsabilidade Principal		12 - ÁREA DE ATUAÇÃO 6 - Civil, Fortificação E Construção		13 - TIPO DE CONTRATADO 2 - Pessoa Física
EMPRESA CONTRATADA				
14 - Nº DE REGISTRO NO CREA		15 - NOME COMPLETO		
16 - CGC/CNPJ		17 - CLASSIFICAÇÃO		
CONTRATANTE				
18 - NOME DO CONTRATANTE DA OBRA / SERVIÇO CLAUDER JOSE PEDROSA		19 - TELEFONE P/ CONTATO		20 - CPF/CNPJ
DADOS DA OBRA / SERVIÇO OBJETO DO CONTRATO				
21 - ENDEREÇO DA OBRA / SERVIÇO Rua Itália - Lote 20-A - Quadra 07 - V.Rica				22 - CEP 12600-000
CLASSIFICAÇÃO				
23 - NATUREZA LA1006		24 - UNIDADE 15		25 - QUANTIFICAÇÃO 69,93
				26 - ATIVIDADES TÉCNICAS 9 14 37
27 - DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS EXECUTADOS SOB SUA RESPONSABILIDADE OU DO CARGO/FUNÇÃO ESTA ART REFERE-SE A EXECUCAO DE PROJETO PARA CONSTRUCAO DE UMA RESIDENCIA UNIFAMILIAR, E A DIRECAO TECNICA DA OBRA				
RESUMO DO CONTRATO				
Nº E ESCOPO DO CONTRATO, CONDIÇÕES, PRAZO, CUSTOS, ETC. CONTRATO DE EXECUCAO DE PROJETO PARA CONSTRUCAO DE UMA RESIDENCIA UNIFAMILIAR				
28 - VALOR DO CONTRATO 500,00		29 - DATA DO CONTRATO 27/05/2005		30 - DATA INÍCIO DA EXECUÇÃO 27/05/2005
				31 - 10% ENTIDADE DE CLASSE 0
				32 - VALOR DA ART A PAGAR 26,00
ASSINATURA				
33 - LOCAL E DATA Lorena 27/05/2005		PROFISSIONAL Fabiano Luiz Mariano De Azevedo		CONTRATANTE CLAUDER JOSE PEDROSA
34 - Nosso Número: 8210200503162457 SENHOR CAIXA - AUTENTICAÇÃO MECÂNICA PELA INSTITUIÇÃO (BANCÁRIA - RECIBO DO SACADO)				
BNC0024 02Jun2005 158		26,00RD 020		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CELIA ESPINDOLA ALEXANDRE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/06/2019 às 16:48, sob o número 100178350201982660323. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001783-50.2019.8.26.0323 e código BqrNLL2f.

MEMORIAL DESCRITIVO

PROJETO PARA CONSTRUÇÃO DE UMA RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR

Prop.: CLAUDE R JOSÉ PEDROSA

End.: RUA ITÁLIA - LOTE 20-A - QD. 07 - Residencial Vila Rica Lorena SP

1) FUNDACÃO: Baldrame utilizando concreto no traço 1:2,5:4 e brocas com profundidade necessária relativa à resistência do terreno e diâmetro de 0,20m. Impermeabilização com camada de Vedacit, cimento e areia, e pintura de Neutral em duas demãos;

2) CONCRETO ARMADO: No traço de 1:2,5:3 armado com aço CA-50.

3) ALVENARIA: Será erguida com tijolos cerâmicos furados (Lajota tipo Bouano), esp. 15cm., assentados com argamassa de cimento, cal e areia média no traço 1:2:10;

4) COBERTURA: Será de Laje Pré Moldada Impermeabilizada, onde houverá uma cobertura de telhas romana ($i=30\%$) sobre engradamento de madeiramento, com a devida inclinação para com relação à calhas e condutores pluviais;

5) PISO: Será do tipo Piso Cerâmico perfeitamente rejuntado, sendo impermeável e lavável, assentes sobre o contra-piso;

6) REVESTIMENTO: Interna e externamente chapiscado e emboçado com argamassa de cimento, cal hidratada e areia média no traço 1:2:8; Reboco com argamassa de cimento, cal hidratada e areia média peneirada no interior e no exterior; azulejo até o teto na cozinha e no banheiro;

7) ESQUADRIAS: Todas as portas internas serão de madeira-de-lei com batentes e guarnições em peroba. A porta externa da sala de estar será metálica com vidros. A porta externa da cozinha será metálica de correr com vidros. As janelas serão metálicas sendo de correr e com vidros na sala de estar, na sala de jantar e na cozinha, do tipo maximar no banheiro e de correr com veneziana nos dormitórios;

8) PÉ-DIREITO: O pé direito será de 3,00m em todos os cômodos;

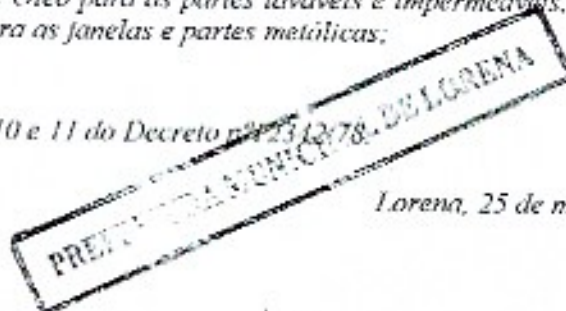
9) INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS: De acordo com normas específicas da SABESP;

10) INSTALAÇÕES ELÉTRICAS: De acordo com normas específicas da EBB;

11) PINTURA: Tinta a base de látex para as partes interna e externa, látex em cor clara para o teto, a base de Óleo para as partes laváveis e impermeáveis, verniz para as partes em madeira, e Esmalte para as janelas e partes metálicas;

NOTAS

a) Este Projeto atende aos Artigos 10 e 11 do Decreto nº 23.427/78.



Lorena, 25 de maio de 2005

Clauder José Pedrosa

PROPRIETÁRIO
CLAUDE R JOSÉ PEDROSA

Fabiano Luiz Mariano de Azevedo

AUTOR DO PROJETO E RESP. TÉCNICO
ENG. CIVIL FABIANO LUIZ MARIANO DE AZEVEDO
CREA SP 5061376199/D