

CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA.

LOTEAMENTO JARDIM DAS FIGUEIRAS II.

LOTE: 10 (dez)

QUADRA: F (efe)

CONTRATO N:

Entre os abaixo-assinados, de um lado, na qualidade de **COMPROMITENTE VENDEDORA, 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 pelo seu sócio proprietário o Sr. Israel Benigno Peres, brasileiro, casado, advogado, portador do RG 8.081952SSP/SP e do CPF n. 774.428738/04, residente e domiciliado à Avenida Governador Pedro de Toledo, 593, Bonfim, Campinas /SP, doravante, denominado simplesmente de **VENDEDORA** e, de outro lado na qualidade de **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR (a)** o Sr.(a) **DENIS VALOTO LEAL**, brasileiro, solteiro, mecânico, portador do RG nº 30.890.049-2 e do CPF nº 273.185.568-19, convivente com **FLAVIA ELIZA BARBOSA**, brasileira, solteira, professora, portadora do RG nº 40.455.265-1 e do CPF nº 322.980.788-07, residentes e domiciliados a Rua das Codornas, 1042, Jardim Santa Amélia, Hortolândia /SP, doravante, denominado(a) simplesmente de **COMPRADOR(a)**, têm entre si, justo e contratado o seguinte:

- 1º. – A **VENDEDORA**, é legítima possuidora, titular de domínio do lote de terreno de nº 10 da quadra F, do loteamento denominado Jardim das Figueiras II, localizado no Município de Hortolândia /SP, devidamente registrado na matrícula de nº 79.860, do cartório de Registro de Imóveis de Sumaré, aquisição feita através de escritura particular de venda e compra que será levada a registro em época oportuna, ou seja, assim que, a Prefeitura de Hortolândia emitir a certidão do valor venal do lote objeto da venda e compra.
- 2º. O loteamento denominado **JARDIM DAS FIGUEIRAS II**, 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 79.860, livro de nº 02 e, recebeu a aprovação final da Prefeitura Municipal de Hortolândia, nos termos do decreto de aprovação de nº.1999, datado de 09 de Janeiro de 2009.
- 3º- A **VENDEDORA** se compromete a vender, para que, constitua o objeto do presente contrato o lote de terreno de nº. 10 da quadra F matriculado no 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 07; nos fundos 10,00m onde confronta com o lote 29; do lado direito, de quem da Rua 07 olha o lote, 25,00m onde confronta com o lote 11; do lado esquerdo 25,00m onde confronta com o lote 09. Fechando uma área de 250,00m2. Possui nos fundos, no canto direito, uma faixa não edificante de 3,00m de largura por 3,00 de comprimento destinada a viela sanitária.

21
0

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\$ 87.000,00 (oitenta e sete mil reais), que o Comprador se obriga a pagar da seguinte forma: Neste ato a quantia de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), quantia da qual o Vendedor dá quitação e, o restante, ou seja R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais), pagáveis em prestações mensais e sucessivas a saber: 100 (cem) parcelas de R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais), vencendo a primeira em 22 de outubro de 2011 e as demais de forma mensal e sucessiva.

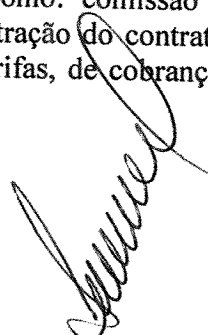
Parag. I. As prestações vincendas, supra mencionadas, serão corrigidas com os juros de 1% mensais e, atualizadas monetariamente, pelo IGP-M, - Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getulio Vargas (FGV), a cada período de 12 (doze) meses, a contar da data de assinatura do contrato em questão, 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. 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 a Vendedora 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 irrevogável 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.

11ª- 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.

12ª.- 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.

23
0
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO JUNQUEIRA BARRETO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/08/2019 às 13:41, sob o número WHOR19700484610. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008006-27.2019.8.26.0229 e código zUJBKNAF.

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

13º.- 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.

14º- O Comprador declara ciente de que, todo o processo de aprovação e registro do loteamento JARDIM DAS FIGUEIRAS II encontra-se depositado junto 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.

15º - 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, 20 de outubro de 2011.

HORTOLÂNDIA

ISRAEL BENIGNO PERES

HORTOLÂNDIA

DENIS VALOTO LEAL

HORTOLÂNDIA

FLAVIA ELIZA BARBOSA

REGISTRO CIVIL E TABELIÃO DE NOTAS DE HORTOLÂNDIA

Reconheço por SEMELHANÇA COM VALOR de:

assinatura(s) de: (1) ISRAEL BENIGNO PERES (2) DENIS VALOTO LEAL (3) FLAVIA ELIZA BARBOSA

Hortolândia, 02 de outubro de 2011, às 14:55, Valor R\$ 50,00

Seio: 0377AA061612/0377AA155437 - Cor: 035287

Em presença de FELIPE LIMA DE CAMPOS - Escriturário da Verdade

Valor total em reais: R\$ 50,00

Registro Civil e Tabelionato de Notas de Hortolândia

Av. Cláudio Fontoura, 100 - Hortolândia - SP

FELIPE LIMA DE CAMPOS

Escriturante Autorizado

0377AA155437

0377AA061612

Testemunhas.

D

X

