



ANEXO I – MEMORIAL DESCRITIVO

QUADRA U-3

LOTE 10

Inicia-se no ponto situado junto ao alinhamento da Rua 9 e divisa com o lote 11, deste ponto segue em reta acompanhando a lateral da Rua 9 por uma distância de 7,00m, até encontrar o ponto situado no final desta reta, deste ponto deflete à direita em ângulo de 90°, e segue em reta confrontando com o lote 9 por uma distância de 18,00m até encontrar o ponto situado no final desta reta, deste ponto deflete à direita em ângulo de 90°, e segue em reta confrontando com o lote 7 por uma distância de 7,00m até encontrar o ponto situado no final desta reta, deste ponto deflete à direita em ângulo de 90°, e segue em reta confrontando com o lote 11 por uma distância de 18,00m até encontrar o ponto inicial desta descrição, encerrando uma área de 126,00m².

Assinaturas:

03 107 100

COMPRADORES:

Gilvaneide m^{da} Silva Santos

VENDEDORA:

TESTEMUNHAS:

Elisabeth Augusta Feth Mendes
RG. 4.311.045 - CPF. 695.335.398/87
Rua Boa Vista, 99 - 12.º and.

FLÁVIO MANOEL
RG 7.115.712 - CPF. 951.231.568/87
Rua Boa Vista, 99 - 12.º and.



COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - PARTE ESPECÍFICA

Página 1

ÍTEM 01A - COMPRADORES :

EDVALDO DE SOUZA SANTOS, brasileiro, vendedor autônomo e sua mulher GILVANEIDE MARIA DA SILVA SANTOS, brasileira, do lar, casados em 09.04.1987, sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, portadores das CIRG n.ºs 13.365.459 e 21.707.668-3 e dos CPF/MF n.ºs 212.049.344-87 e 185.916.668-79, residentes e domiciliados em Guarulhos-SP, à Rua Ministro Marcos Freire, 18 – Inocoop.

ÍTEM 01B - VENDEDORAS :

**ALFA - I ADMINISTRADORA DE BENS E EMPRESAS S/C LTDA., inscrita no CGC/MF sob o nº 68.971.928/0001-57, com sede em São Paulo, Capital à Rua XV de Novembro, 228 – 12º andar
NOVA APOLO – AGRO COMERCIAL E IMOBILIÁRIA LTDA., inscrita no CGC/MF sob o nº 68.971.704/0001-45, com sede em São Paulo, Capital à Rua XV de Novembro, 228 – 12º andar;
PROHABITA PARTICIPAÇÕES E COMÉRCIO LTDA., inscrita no CGC/MF sob o nº 52.167.038/0001-57, com sede em São Paulo, Capital à Rua XV de Novembro, 228 – 12º andar**

todas representadas por seu bastante procuradora, **COBANSÁ S/A - ADMINISTRADORA DE BENS E EMPRESAS**, com sede nesta Capital à Rua XV de Novembro, 228 – 12º andar, inscrita no CGC/MF sob n. 55.231.781/0001-17, conforme procuração por instrumento público outorgada em 24 de julho de 1997 pelas Vendedoras no 8º. Cartório de Notas desta Capital (Livro 1041 - fls. 262)

ÍTEM 02 - IMÓVEL

Quadra: U3

Lote(s): 10


RESIDENCIAL PARQUE CUMBICA - Guarulhos(SP), descrito no Anexo I deste instrumento.

**RUBRICAS
COMPRADORES:**





VENDEDORAS:



ÍTEM 03 - PREÇO TOTAL

RS 11.404,15 (onze mil, quatrocentos e quatro reais e quinze centavos)

MÊS BASE: Junho/2000

O PREÇO TOTAL AQUI INDICADO É O PACTUADO PARA LIQUIDAÇÃO À VISTA, SENDO QUE A FORMA DE PAGAMENTO A PRAZO, CONSTANTE DO ÍTEM 04 DESTES QUADRO RESUMO, FACULTADA AO(S) COMPRADOR(ES), ESTÁ CONDICIONADA AOS TERMOS DA CLÁUSULA TERCEIRA, ALÍNEA "b".

ÍTEM 04 - CONDIÇÕES DO PAGAMENTO :

- 4.1. **CONDICÃO/OPÇÃO A** : A importância correspondente ao preço total, expressa no item 03 retro.
- 4.2. **CONDICÃO/OPÇÃO B** : A importância correspondente ao preço total, expressa no item 03 retro, da seguinte forma:

RS11.404,15 (onze mil, quatrocentos e quatro reais e quinze centavos) em 80 (oitenta) prestações mensais no valor de **RS207,77 (duzentos e sete reais e setenta e sete centavos)** cada uma vencendo-se a primeira em **10.07.00**, sujeitas ao disposto abaixo:

- a) As prestações acima, inclusive a primeira delas, assim como o saldo do preço, terão seus valores reajustados, de acordo com a variação mensal do IGP-M / FGV (Índice Geral de Preços do Mercado editado pela Fundação Getúlio Vargas) - desde o MÊS BASE mencionado no item 03 retro, já acrescidas de juros de 1% (um por cento) ao mês, calculados pela Tabela Price.
- b) Conforme dispõe a Lei nº 9069/95 e a Medida Provisória nº 1488/96, e suas reedições, os valores apurados mensalmente a título de correção monetária de cada uma das prestações integrantes do preço, serão cobrados pela VENDEDORA, e deverão ser pagos pelo COMPRADOR, transcorrido o período de doze meses, ou o menor permitido em lei, juntamente com a parcela mensal que se vencer imediatamente após o prazo em que o valor das prestações tenha permanecido fixo, adotando-se assim, o sistema de conta-corrente.
- c) As partes ajustam que as diferenças mensais operadas entre o valor pago pelo COMPRADOR e aquele efetivamente devido, constitui direito líquido da VENDEDORA, passível de execução no caso de não pagamento, ou ainda, se assim preferir a VENDEDORA, rescisão contratual.

RUBRICAS
COMPRADORES:

VENDEDORAS:



COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - PARTE ESPECÍFICA

d) Em decorrência da atualização do saldo devedor como indicado na alínea “b”, retro, fica condicionada a quitação total do preço do lote à apuração de eventual diferença verificada após a liquidação da última parcela do preço, no prazo de 30 (trinta) dias, ainda que tal ressalva não conste expressamente dos avisos/recibos de pagamento.

ÍTEM 05 - LOCAL DE RETIRADA E PAGAMENTO DE PRESTAÇÕES:

Rua XV de Novembro, 228 - 12º andar, ou outro local a ser indicado pelo(a) **VENDEDOR(A)**.

RUBRICAS
COMPRADORES:

VENDEDORAS:

Têm entre si justo e contratado o presente Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda, na forma da Lei n.º 6766/79, que se regerá pelas seguintes Cláusulas e condições :

CLÁUSULA PRIMEIRA
DO EMPREENDIMENTO

A **VENDEDORA** é senhora e legítima possuidora, absolutamente livre e desembaraçada de quaisquer ônus, gravames, dúvidas ou responsabilidades, de uma gleba de terras situada no município de Guarulhos/SP, objeto da matrícula nº 32.281 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos, sendo que nesta área foi promovida e concluída a implantação do loteamento denominado **RESIDENCIAL PARQUE CUMBICA** de conformidade com a Lei Federal 6.766/79, o qual encontra-se aprovado pelos órgãos e repartições públicas competentes e pela Prefeitura do Município de Guarulhos - DTUPS - Alvará n. 030/95, e registrado no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos na Matrícula correspondente.

CLÁUSULA SEGUNDA
DO OBJETO

Pelo presente Instrumento, a **VENDEDORA** se compromete a vender ao(s) **COMPRADOR(ES)**, que por sua vez se compromete(m) a adquirir o(s) Lote(s) de terreno identificado(s) no item 02 da Parte Específica, constante(s) do empreendimento imobiliário mencionado na Cláusula Primeira, retro, cujas características, divisas e confrontações são as constantes do ANEXO I que, assinado pelas partes, passa a fazer parte integrante do presente Instrumento.

CLÁUSULA TERCEIRA
DO PREÇO

O(s) Lotes(s) a que se refere(m) a Cláusula Segunda, retro, é(são) comprometido(s) à venda pelo preço indicado no item 03 da Parte Específica, estabelecido para pagamento, por opção do(s) **COMPRADOR(ES)**, dentro de uma das condições dos itens a seguir :

a) **À VISTA :**

O(s) **COMPRADOR(ES)** ratifica(m) a opção indicada no item 05 da Parte Específica, sujeitando-se às demais obrigações, encargos e disposições previstas neste Instrumento;

b) **A PRAZO :**

O(s) **COMPRADOR(ES)** ratifica(m) a opção indicada no item 05 da Parte Específica, sujeitando-se às demais obrigações, encargos e disposições previstas neste Instrumento, sendo que:

b.1) O preço ajustado é certo para pagamento à vista e consta da tabela de vendas elaborada pela **VENDEDORA** no dia primeiro do corrente mês. Contudo, a **VENDEDORA** elaborou tabela para pagamento a prazo, sem que o mesmo implique em qualquer alteração, ajuste ou compensação no preço da venda. Portanto, para que se dê a prazo o pagamento das prestações e do saldo do preço, na forma descrita no item 04 da Parte Específica, constituem condições básicas por serem essenciais à preservação e restauração do valor efetivo e atual do preço do(s) lote(s) e manutenção do equilíbrio da relação contratual. Assim, o(s) **COMPRADOR(ES)** declara(m) que manifestou(aram) e ora ratifica(m) seu interesse pela aquisição do imóvel, mediante o pagamento do preço a prazo e, em consequência, estabelece(m) de comum acordo com a **VENDEDORA** que:

RUBRICAS
COMPRADORES



b.1.1) Os encargos incidentes sobre as prestações previstas neste Instrumento e sobre o saldo devedor do preço do(s) lotes(s) são pós-fixados e, em decorrência, não estão sujeitos à desindexação ou deflação a qualquer título.

b.1.2) Nas hipóteses de mudança de padrão monetário e/ou extinção, suspensão e/ou congelamento dos índices eleitos neste Contrato e/ou congelamento de preços e de obrigações pecuniárias decorrentes de contrato de venda de bens imóveis e/ou proibição ou restrição legal do ajuste das prestações e do saldo do preço dos valores das obrigações dos contratos imobiliários e/ou de construção, a forma de pagamento do preço a prazo, a critério da **VENDEDORA**, e desde que não haja impeditivo legal, ficará suspensa e, em consequência, no mês da ocorrência de qualquer uma das hipóteses acima, quer sejam temporárias ou não e/ou parciais ou totais, o saldo devedor do preço será apurado de acordo com o critério estabelecido nos itens a seguir :

b.1.3) Suspensa a forma de pagamento a prazo, pelos motivos retro-citados, a **VENDEDORA** notificará o(s) **COMPRADOR(ES)** para comparecimento ao seu escritório, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias, para que fique ajustada, de comum acordo, nova forma de liquidação do saldo do preço apurado, com eleição de índice e critério de sua aplicação, objetivando preservação e restauração do valor do saldo do preço apurado, e manutenção do atual equilíbrio da relação contratual.

b.1.4) Caso o(s) **COMPRADOR(ES)** injustificadamente não compareça(m) ao escritório da **VENDEDORA**, ou se recuse(m) a atender a notificação no prazo para o fim estabelecido no sub-ítem acima, o saldo do preço apurado será pago à vista pelo(s) **COMPRADOR(ES)** no prazo de 15 (quinze) dias após a data da notificação escrita que lhe fizer a **VENDEDORA**, sendo que o não pagamento do saldo do preço no prazo retro-citado, sujeitará(ão) o(s) **COMPRADOR(ES)** às penalidades previstas neste Contrato (Cláusula Quinta), além dos encargos do mesmo saldo, apurados até a data do seu efetivo pagamento.

c.) No caso de eventual extinção do índice de correção monetária aqui pactuado, fica desde logo eleito, como índice substituto, o IPC/FIPE, ou na falta deste, o ICV/DIEESE.

CLÁUSULA QUARTA DA CESSÃO DE CRÉDITO

A **VENDEDORA** terá o direito de ceder parte ou totalidade dos créditos oriundos deste contrato a terceiros, oferecendo os créditos contra os Compradores em caução ou garantia da operação realizada, ou mesmo os direitos do próprio contrato, devendo, obrigatoriamente, comunicar esse fato aos **COMPRADOR(ES)**.

Os **COMPRADOR(ES)**, por outro lado, ficam obrigados a efetuar os pagamentos de suas parcelas/prestações ao Cessionário indicado pela **VENDEDORA**, expressamente.

CLÁUSULA QUINTA DAS DEMAIS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

a) As prestações previstas no ítem 04 da Parte Específica serão pagas através de Avisos de Pagamento emitidos em conformidade com as condições deste Contrato. Os avisos deverão ser retirados pelo(s) **COMPRADOR(ES)**, no endereço indicado no ítem 06 da Parte Específica, a partir do primeiro dia útil do mês de vencimento da respectiva prestação, observando-se que, após o vencimento das prestações, o(s) **COMPRADOR(ES)**, incorrerá(ão) em mora, independentemente de ter o aviso em mãos, ficando a exclusivo critério da **VENDEDORA** indicar outro endereço com prévia comunicação ao(s) **COMPRADOR(ES)**, ou ainda enviá-lo(s) pelo correio no endereço indicado no ítem 01A do Parte Específica.

RUBRICAS
COMPRADORES

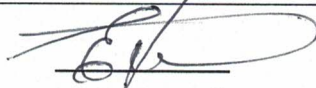


- b) O(s) **COMPRADOR(ES)** poderá(ão) efetuar o pagamento das prestações referidas no item 04 da Parte Específica no endereço indicado no item 06 da mesma Parte Específica, ou junto ao banco indicado no aviso, contra quitação, através da chancela mecânica no respectivo Aviso de Pagamento. O(s) **COMPRADOR(ES)** declara(m) ter conhecimento de que o banco não está autorizado a receber qualquer pagamento após o seu vencimento, e que após a data de vencimento das prestações, o pagamento deverá, obrigatoriamente, ser realizado no endereço indicado no item 06 da Parte Específica, ou através de emissão de 2ª Via de Aviso de Pagamento com nova data e valor, para pagamento em Banco autorizado.
- c) A quitação de todo e qualquer pagamento será dada sob a ressalva de eventual constatação e cobrança posterior de qualquer diferença apurada pela **VENDEDORA**, seja por mero lapso de recebimento, seja em razão de reajustamento ou decorrente de encargos e demais obrigações estabelecidas neste Contrato, diferenças estas que constituem obrigações unas e indivisíveis das prestações do preço ajustado e, portanto, líquidas e certas.
- d). A entrega dos avisos será feita contra a exibição, pelo(s) **COMPRADOR(ES)**, dos comprovantes de pagamento em dia dos impostos e taxas urbanas incidentes sobre o(s) lote(s) desde a data da assinatura do presente Instrumento; na hipótese de haver sido o aviso enviado pelo correio, obriga-se o(s) **COMPRADOR(ES)** a apresentar, à **VENDEDORA**, na data do vencimento da prestação, os referidos comprovante de pagamento de impostos e taxas.

CLÁUSULA SEXTA RESCISÃO POR INADIMPLEMENTO

- a) O atraso no pagamento de quaisquer das prestações do saldo do preço sujeitará ao(s) **COMPRADOR(ES)** o pagamento de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculado dia a dia, e da multa convencional de 10% (dez por cento) sobre o valor da dívida vencida e não paga, encargos esses que incidirão sobre o valor da prestação em atraso, atualizada monetariamente e acrescida dos encargos estabelecidos no sub-ítem 4.2 da Parte Específica, calculados da data do vencimento até a data da efetiva liquidação;
- b) Ao atraso no atendimento de quaisquer outras obrigações pecuniárias previstas neste Contrato, aplica-se o disposto na alínea “a”, retro;
- c) Ocorrendo o inadimplemento por parte do(s) **COMPRADOR(ES)** este(s) será(ão) notificado(s) e constituído(s) em mora na forma do Decreto 745, devendo o(s) **COMPRADOR(ES)** pagar a dívida vencida, apurada de conformidade com a alínea “a”, retro, para efeito de purgar a mora, dentro do prazo de 15 (quinze) dias, arcando ainda, o(s) **COMPRADOR(ES)**, com as custas cartorárias dispendidas com a sua notificação e honorários advocatícios especificados na Cláusula Décima Quarta, letra “i”, deste Instrumento;
- d) Se o(s) **COMPRADOR(ES)**, após a constituição em mora, não vier(em) a purgá-la dentro do prazo legal, o presente Contrato será rescindido e cancelado o seu eventual registro no Cartório de Registro de Imóveis competente, caso em que o(s) **COMPRADOR(ES)** fará(ão) jus à devolução de parte do valor amortizado do preço do lote, aplicado sobre o valor pago, sendo que, independentemente do resultado desta operação, a devolução será sempre limitada a 50% (cinquenta por cento) do valor amortizado, ficando assegurado a **VENDEDORA** o direito de reintegrar-se liminarmente na posse direta do lote, perdendo o(s) **COMPRADOR(es)** o direito de indenização, retenção ou compensação de qualquer espécie;

RUBRICAS
COMPRADORES



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

CLÁUSULA SÉTIMA
DA IMISSÃO NA POSSE

O(s) **COMPRADOR(ES)** é(são) imitido(s), neste ato, na posse do imóvel, podendo nele executar benfeitorias, respeitadas as restrições contidas neste Contrato. Esta posse, no entanto, será exercida em caráter precário até que esteja plenamente cumprido este Contrato.

CLÁUSULA OITAVA
DOS MELHORAMENTOS

Encontram-se implantados no empreendimento imobiliário RESIDENCIAL PARQUE CUMBICA os seguintes melhoramentos:

- a) **ABERTURA DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO E ASFALTAMENTO DAS PRINCIPAIS**
- b) **DEMARCAÇÃO DOS LOTES**
- c) **SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA POTÁVEL**
- d) **SISTEMA DE COLETA E AFASTAMENTO DE ESGOTOS**
- e) **REDE DE ENERGIA ELÉTRICA**

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Os melhoramentos acima referidos, foram anteriormente executados de conformidade com a aprovação, fiscalização e padrões dos órgãos e concessionárias de serviços públicos competentes, os quais obedeceram o cronograma arquivado juntamente com o memorial descritivo, no 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos, nos termos do artigo 18-V, da Lei 6.766/79.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Fica expressamente proibida a habitação no loteamento antes da ligação da rede de água e esgoto na rede pública, mesmo que a construção tenha sido licenciada pela Prefeitura Municipal.

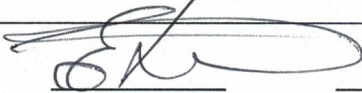
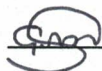
CLÁUSULA NONA
DA MUDANÇA DE DOMICÍLIO DO(S) COMPRADOR(ES)

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 constante do item 06 da Parte Específica, a mudança de domicílio, sob pena de não o fazendo ser(em) considerado(s) como estando em local incerto e não sabido, sofrendo as consequências judiciais de tal caracterização.

CLÁUSULA DÉCIMA
DOS IMPOSTOS

a) O(s) **COMPRADOR(ES)** obriga(m)-se a cumprir a partir desta data, todas as determinações e exigências estabelecidas ou que venham a ser estabelecidas pelas autoridades públicas municipais, estaduais e federais e pelas concessionárias de serviços públicos, bem como ao pagamento, a partir desta data e nas épocas próprias, de todas as parcelas vincendas do imposto territorial, taxas, contribuições de melhoria ou quaisquer outros tributos que incidam ou venham a incidir sobre o(s) lote(s), objeto do presente Instrumento, ainda que tais lançamentos sejam feitos em nome da **VENDEDORA** ou a terceiros;

RUBRICAS
COMPRADORES



b) O(s) **COMPRADOR(ES)** deverá(ão) providenciar a inscrição do(s) lote(s), objeto deste Contrato no cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal, no prazo de 90 (noventa) dias, contados a partir desta data, a fim de que, para o exercício seguinte ao da celebração do presente Instrumento, os respectivos avisos ou carnês de pagamento já sejam lançados e expedidos em nome do(s) **COMPRADOR(ES)** e em seu endereço, obrigando-se a retirar, diretamente junto à Prefeitura Municipal ou Órgão Público competente, os avisos ou carnês de pagamentos e a pagá-los, eximindo a **VENDEDORA** do pagamento dos aludidos tributos ou contribuições;

b.1) Se o(s) **COMPRADOR(ES)** não providenciar(em) a inscrição mencionada neste item, a **VENDEDORA** terá a faculdade de fazê-la, mediante reembolso de custas e cobrança de taxa de serviços;

c) O não pagamento pelo(s) **COMPRADOR(ES)**, em seus vencimentos, de qualquer prestação de impostos, taxas ou contribuições de melhoria e demais tributos consoante o acima ajustado, gerará o direito de a **VENDEDORA** considerar rescindido o presente Contrato com todos os efeitos previstos neste Instrumento para a rescisão, por inadimplência do(s) **COMPRADOR(ES)**, após a sua prévia constituição de mora;

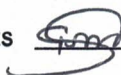
c.1) Se constatado pela **VENDEDORA** a existência de prestações de aludidos tributos ou contribuições não pagas pelo(s) **COMPRADOR(ES)** e já caracterizados como dívida ativa junto à Prefeitura Municipal ou Órgão Público competente, assistirá a **VENDEDORA** a faculdade de efetuar o pagamento dos mencionados tributos ou contribuições, bem como cobrar do(s) **COMPRADOR(ES)**, de imediato ou juntamente com a primeira prestação mensal que se vencer do(s) lote(s), o montante total dessa dívida, que será líquida e certa, corrigido de acordo com o sub-ítem 4.2 da Parte Específica, acrescido de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e da multa de 10% (dez por cento), a contar da data de pagamento realizado pela **VENDEDORA** em benefício do(s) **COMPRADOR(ES)** que deixou(aram) de cumprir inequívoca obrigação contratual. Se o(s) **COMPRADOR(ES)**, que em seu(s) vencimento(s), deixar(em) de pagar a **VENDEDORA** os valores consoante o acima ajustado, este Contrato será considerado também rescindido.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA DO LOTE

a) O(s) **COMPRADOR(ES)** declara(m) que tomou(aram) conhecimento do perfil topográfico do(s) lotes(s), percorrendo pessoalmente suas divisas e achando-se conforme as especificações e confrontações constantes do presente e que o(s) terreno(s) é(são) entregue(s) devidamente demarcado(s). No caso de desaparecimento dos marcos, o(s) **COMPRADOR(ES)** se obriga(m) a providenciar, às suas expensas, a(s) remarcação(ões), antes de iniciar qualquer construção no(s) lotes(s);

b) Qualquer diferença, a maior ou a menor, superior à admitida em Lei (Art. 1.136 do Código Civil Brasileiro), isto é, 1/20 da extensão total enunciada na metragem do(s) imóvel(eis) ora compromissado(s), deverá ser acusada pelas partes no prazo máximo de 06 (seis) meses, a contar da assinatura do presente, devendo ser compensada, tanto em relação a **VENDEDORA**, como em relação ao(s) **COMPRADOR(ES)**, na base do preço do metro quadrado, pelo qual é celebrado o presente negócio, sendo que esta compensação se dará em favor do(s) **COMPRADOR(ES)**, mediante abatimento proporcional do preço em favor da **VENDEDORA**, mediante acréscimo proporcional ao preço. Tais diferenças apuradas serão somadas ou diminuídas, conforme o caso, nas três últimas parcelas do pagamento do preço. Após o prazo de 06 (seis) meses, não caberá às partes contratantes qualquer direito à compensação por diferença de área;

RUBRICAS
COMPRADORES



- c) O(s) **COMPRADOR(ES)** obriga(m)-se expressamente a permitir gratuitamente a passagem pelo(s) lote(s), de canalizações de água servida, potável e pluvial, que eventualmente sejam realizadas pelos Poderes Públicos ou por terceiros, as quais poderão atravessar o(s) lote(s) em uma faixa de 1,60 metros das suas divisas laterais ou aos fundos;
- c.1) Com relação à canalização de águas pluviais dentro da área do(s) lote(s), fica a critério do(s) **COMPRADOR(ES)** a sua execução, sendo que todas as despesas inerentes a este serviço, bem como a sua manutenção, correrão por conta do(s) **COMPRADOR(ES)**;
- d) Os lotes com divisa ou frente para sistemas de lazer, ou outras áreas, não poderão se utilizar de acesso por estes locais;

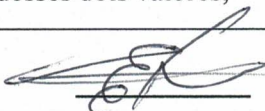
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA
DAS LEIS E REGULAMENTOS

- a) O(s) **COMPRADOR(ES)** deverá(ão) obedecer rigorosamente as determinações da Prefeitura Municipal e demais Órgãos Públicos competentes referentes à utilização e aproveitamento do(s) lotes(s), ficando assim absolutamente vedada qualquer construção para usos industriais, bem como não poderão fazer instalações prejudiciais aos lotes vizinhos, responsabilizando-se inteiramente por eventuais infrações das leis, regulamentos e posturas que devam ser observadas;
- b) O(s) **COMPRADOR(ES)** poderá(ão) construir no(s) lote(s) ora compromissado(s), após aprovação da Prefeitura Municipal e demais órgãos competentes, ressalvado o disposto na Cláusula Oitava, Parágrafo Segundo, que verificarão obediência aos afastamentos de divisas, uso adequado da área ocupada, e o aspecto geral arquitetônico;
- c) O(s) **COMPRADOR(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, deixando poços abertos, alicerces sem proteção e obras inacabadas, bem como pelos prejuízos que causar(em) ou vier(em) a causar a terceiros, por se localizar(em) em lugar ou terreno diverso do que adquiriu(ram);

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA
DA CESSÃO E TRANSFERÊNCIA

- a) A cessão e transferência deste Contrato poderá ser feita pelo(s) **COMPRADOR(ES)**, e somente produzirá efeitos perante a **VENDEDORA** depois que esta for cientificada por escrito, pelas partes, através da remessa de uma via do documento de cessão e transferência para o endereço indicado no item 06 da Parte Específica, devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente, atendido, neste caso, ao estabelecido no item “b” desta Cláusula;
- b) Na hipótese do(s) **COMPRADOR(ES)**, apesar do disposto no item precedente, solicitar(em) a anuência expressa da **VENDEDORA** em eventual cessão do presente Contrato, tal anuência será dada pela **VENDEDORA**, desde que o(s) **COMPRADOR(ES)** venha(m) cumprindo suas obrigações contratuais. Considerando-se que a cessão de direito e obrigações facultada ao(s) **COMPRADOR(ES)** gera custos administrativos de controles, registros contábeis e outras providências pertinentes, o(s) **COMPRADOR(ES)** pagará(ão) a **VENDEDORA**, por ocasião da cessão, uma taxa equivalente a 1% (um por cento) do valor atualizado do presente Contrato ou 1% (um por cento) do valor da cessão que vierem a celebrar, prevalecendo o maior desses dois valores;

RUBRICAS
COMPRADORES



c) Fica terminantemente vedado ao(s) **COMPRADOR(ES)** transferir parte certa e determinada do lote compromissado, sob pena de rescisão do presente Contrato. Fica ainda pactuado que A **VENDEDORA** não outorgará a escritura de venda e compra do(s) lote(s) compromissado(s) em partes certas de área, mas, unicamente, em sua totalidade.

d) Nos contratos de transferência do presente, ou na escritura definitiva de venda e compra outorgada por indicação a terceiros, ficam obrigadas as partes intervenientes, inclusive o(s) **COMPRADOR(ES)**, a declarar(em) o seu estado civil e capacidade de contratar, para efeito de responderem todos eles e seus sucessores, em conjunto e solidariamente, com inteira isenção da **VENDEDORA** por quaisquer prejuízos resultantes de vícios de consentimentos que venham a ser verificados naquelas transações. Tal responsabilidade existirá ainda que a transferência seja, eventualmente, feita à revelia e sem anuência da **VENDEDORA**;

e) Todas as disposições estabelecidas neste Contrato, obrigam não apenas ao(s) primeiro(s) e atual(ais) **COMPRADOR(ES)**, mas também a todos que venham sucedê-los a qualquer título ou como resultado de quaisquer transações, sendo obrigatória a transcrição de todas as restrições específicas e gerais aqui mencionadas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA DA OUTORGA DA ESCRITURA DEFINITIVA

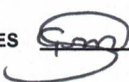
a) A **VENDEDORA** obriga-se a outorgar ao(s) **COMPRADOR(ES)** ou a quem este(s) indicar(em), a escritura definitiva de compra e venda, quando houver recebido o total do preço estipulado e estiverem cumpridas todas as demais obrigações neste Contrato. Todas as despesas com escrituras, registros, impostos de transmissão Inter-Vivos-ITBI e outros existentes ou que, eventualmente forem criados, necessários ao registro deste Contrato e da escritura definitiva, correrão por conta exclusiva do(s) **COMPRADOR(ES)**, como condição do presente Instrumento, ora expressamente ajustado pelas partes;

b) Oito dias antes da lavratura da escritura, o(s) **COMPRADOR(ES)** deverá(ão) apresentar as Certidões Negativas de todos os impostos e taxas incidentes sobre o imóvel desde esta data e ainda apresentar os demais documentos exigidos por lei à época da lavratura;

c) A **VENDEDORA** fornecerá ao Cartório de Notas de livre escolha do(s) **COMPRADOR(ES)** a respectiva minuta da escritura pública, contendo todos os requisitos exigidos por lei, cuja lavratura, obedecendo modelo fornecido, será providenciada pelo(s) **COMPRADOR(ES)**. Se preferir(em), poderá(ão) o(s) **COMPRADOR(ES)** solicitar a **VENDEDORA** que providencie a lavratura e consequente acompanhamento da referida escritura, mediante pagamento de taxa de expediente. Caberá ainda ao(s) **COMPRADOR(ES)** o registro da escritura no Cartório de Registro de Imóveis competente;

d) Decorrido o prazo de 30 (trinta) dias depois de efetuado o pagamento da última prestação e também satisfeitas todas as cláusulas e condições do presente Contrato, poderá a **VENDEDORA** notificar o(s) **COMPRADOR(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 compromissado poderá ser depositado judicialmente por conta e risco do(s) **COMPRADOR(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.

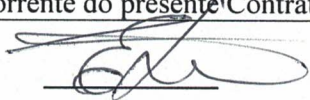
RUBRICAS
COMPRADORES



CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA
DAS CONDIÇÕES GERAIS

- a) Resguardadas as disposições legais, no caso de extinção do índice indicado neste Contrato (IGP-M/FGV), ou se por qualquer motivo houver impedimento para a sua aplicação, justam as contratantes que, a partir da data deste 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 IPC-FIFE, ou na ausência deste, pelo ICV-DIEESE, índices estes livremente e de comum acordo, pactuados neste ato pelas partes;
- b) O presente Contrato, por ser retificação e ratificação de entendimentos anteriores, resultantes de aproximação das partes e que tiveram caráter transitório, torna sem efeito quaisquer outros impressos ou documentos eventualmente assinados, destituídos assim, de força probante ou efeito jurídico, não podendo ser invocados para eventual alteração do ora pactuado pelas partes, por se tratar o presente, de contrato definitivo que anula quaisquer ajustes anteriores;
- c) 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;
- d) O(s) **COMPRADOR(ES)** compromete(m)-se a providenciar o registro do presente Contrato, perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo de 90 (noventa) dias, contados a partir da assinatura do presente, entregando uma via do mesmo a **VENDEDORA** no endereço indicado no item 06 do Parte Específica;
- d.1) Decorrido o prazo ora estabelecido e não sendo realizado o registro do presente Contrato, poderá a **VENDEDORA** providenciá-lo, cabendo ao(s) **COMPRADOR(ES)** o reembolso de custas, emolumentos, diligências e pagamento de taxa de expediente;
- e) As partes autorizam o Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de situação do(s) imóvel(eis), objeto deste Contrato, a proceder o registro do presente, podendo fazer todas as averbações e anotações legais.
- f) O pagamento das prestações do preço do(s) lote(s) deverá ser realizado pelo(s) **COMPRADOR(ES)**, nos vencimentos estipulados, sendo certo que:
- f.1) As partes convencionam que o pagamento antecipado de prestações do saldo do preço será admitido desde que haja acordo entre os contratantes, quanto aos critérios a serem adotados na oportunidade da antecipação, para a preservação do valor efetivo e atualizado do preço e venda;
- f.2) Qualquer eventual procedimento de pagamento total ou parcial antecipado da dívida, se acordado pelas partes e mesmo se aplicado uma ou mais vezes, não representará novação ou modificação dos critérios de reajustes estipulados neste Contrato;
- f.3) Ressalvado o disposto no item “f.1” acima, fica vedado ao(s) **COMPRADOR(ES)** promover por qualquer meio, o pagamento de uma ou mais prestações do saldo do preço, enquanto não tiverem sido pagas e quitadas aquelas que estiverem vencidas anteriormente;
- g) Ocorrendo a hipótese de haver mais de um(a) **COMPRADOR(A)** constante no item 01 do Parte Específica, inclusive marido e mulher, os mesmos pelo presente, nomeiam-se e constituem-se mutuamente procuradores para fim especial de, em seus nomes, receberem notificações, intimações, citações e ciência de todo e qualquer procedimento decorrente do presente Contrato, inclusive processos judiciais;

RUBRICAS
COMPRADORES



h) O(s) **COMPRADOR(ES)**, neste ato, nomeia(m) e constitue(m) como sua procuradora a **VENDEDORA**, para representá-lo(s) especificamente e se necessário for, perante o Registro de Imóveis competente, a fim de autorizar registros, averbações, cancelamentos e arquivamentos exigidos por lei, decorrentes do presente, podendo para tanto, a **VENDEDORA** requerer, alegar e assinar o que preciso for, juntar documentos porventura necessários para atendimento de exigências do Cartório de Registro de Imóveis competente, e ainda representar o(s) **COMPRADOR(ES)** perante a Prefeitura Municipal e demais órgãos públicos estaduais, federais e concessionárias de serviços públicos e o próprio Cartório de Registro de Imóveis, em eventual(ais) processo(s) de modificação de projeto aprovado do empreendimento, podendo assinar e requerer o que necessário for, desde que essas eventuais alterações não impliquem a diminuição da área e das características do(s) lote(s) aqui objetivado(s), podendo utilizar no desempenho deste mandato, dos poderes da Cláusula “et extra”, substabelecendo no todo ou em parte os poderes aqui constantes;

i) Sempre que a **VENDEDORA** tiver que adotar medidas judiciais ou extrajudiciais 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 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa;

j) O fato da **VENDEDORA** não usar dos direitos decorrentes deste Contrato, quando do descumprimento por parte do(s) **COMPRADOR(ES)** de quaisquer de suas obrigações, não importará na desistência dos referidos direitos, que poderão ser exigidos a todo tempo em que a **VENDEDORA** entender em usá-los.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA **DA CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS**

A **VENDEDORA** se obriga, para fins de registro do presente Instrumento e da respectiva escritura definitiva, a apresentar as certidões exigidas por lei, relativas a esta **VENDEDORA**.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA **DA ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS**

O(s) **COMPRADOR(ES)** declara(m) estar ciente(s) de que a filiação à Associação de Proprietários do RESIDENCIAL PARQUE CUMBICA é automática e obrigatória a todo adquirente de imóvel no referido empreendimento imobiliário, pelo que manifesta expressamente, neste ato, sua imediata adesão à mesma, como condição essencial que é do presente contrato, comprometendo-se a contribuir com a taxa mensal especificada no referido estatuto que, em cópia, é o ANEXO II do presente, contribuição esta com valor a ser definido pela referida Associação, para que esta possa, por si ou por terceiros por ela contratados, executar o que for determinado pelo associados.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA **DO FORO**

Fica eleito, nos termos da lei, o foro da situação do(s) imóvel(eis) para conhecer e dirimir quaisquer questões originárias do presente Contrato, respondendo a parte vencida pelos honorários de advogado constituído pela parte vencedora.

(FIM DA PARTE GENÉRICA DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA, A QUAL FOI RUBRICADA UNICAMENTE PELOS COMPRADORES - INÍCIO DO ENCERRAMENTO E ASSINATURAS, AGORA POR TODOS OS CONTRATANTES E TESTEMUNHAS)



COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – ENCERRAMENTO

E, por estarem de acordo, firmam o presente em 2 (duas) vias de igual teor, cada uma delas composta de 5 (cinco) partes, a saber:

- Parte específica, rubricada por compradores e vendedoras;
- Parte genérica, rubricada apenas pelos compradores;
- Presente página de encerramento, que é assinada por todos, inclusive pelas testemunhas abaixo identificadas;
- Anexo I - descrição do(s) lote(s) objeto deste compromisso, assinado por todos, inclusive testemunhas; e
- Anexo II - estatutos da Associação dos Proprietários do RESIDENCIAL PARQUE CUMBICA, rubricado apenas pelos compradores.

Guarulhos,

03/07/00

VENDEDORAS:

[Handwritten signatures of two vendors]

COMPRADOR(ES):

Silvaneide m^a da Silva Santos

[Handwritten signature]

TESTEMUNHAS:

1)

[Handwritten signature]
 NOME Elisabeth Augusta Feth Mendes
 RG RG. 4.311.045 - CPF. 695.335.398/87
 CPF
 ENDEREÇO Rua Boa Vista, 99 - 12.º and.

NOME
RG
CPF

2)

[Handwritten signature]
 NOME FLÁVIO MANOEL
 RG. 7.115.712 - CPF. 951.231.568/87
 CPF
 ENDEREÇO Rua Boa Vista, 99 - 12.º and.