



# Rodrigues & Neves

## Empreendimentos

### COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA E OUTRAS AVENÇAS

#### QUADRO RESUMO

- EMPREENDIMENTO: **JD. NOVA EUROPA**
- CIDADE: **MOMBUCA – SP**
- LOTE: **04**
- QUADR: **L**
- VALOR: **R\$ 69.255,00**
- VALOR DA COMISSÃO: **R\$3.645,00**
- FORMA DE PAGAMENTO: **240 PARCELAS**
- VENCIMENTO DAS PARCELAS: **TODO DIA 30 DE CADA MÊS**
- VALOR DAS PARCELAS: **R\$ 570,69**
- CORRETOR: **CLAUDINEI PEREIRA – CRECI: 186102**

**CLAUDIONOR ARAUJO**

Rua Atilio Canova, 243 – Centro Empresarial de Indaiatuba, Indaiatuba/SP CEP: 13.347-439

E-mail: [adm@rodrigueseneves.com.br](mailto:adm@rodrigueseneves.com.br) Site: [www.rodrigueseneves.com.br](http://www.rodrigueseneves.com.br)

Whats: 19.9.9538-4585

## I. PARTES:

- 1.1. VENDEDORA: **RODRIGUES E NEVES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o num. 28.753.639/0001-67, com endereço à Rua Atílio Canova, num. 243, bairro Centro Empresarial, na cidade de Indaiatuba-SP., CEP 13347-439, registrada na JUCESP sob o NIRE num. 35235092117, doravante denominado simplesmente **VENDEDORA**, neste ato representada por seus sócios administradores – **VALMIR RODRIGUES MENGIOLARO**, brasileiro, casado, maior, capaz, técnico em eletrotécnica, inscrito no CPF sob o num. 635.838.016-87, portador da carteira de identidade RG. num. 18.073.179-SSP/SP.; e, **JOÃO DE JESUS NEVES**, brasileiro, casado, maior, capaz, eletricitista, inscrito no CPF sob o num. 007.319.878-10, portador da carteira de identidade RG. num. 11.079.168-SSP/SP.;
- 1.2. COMPROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES): **CLAUDIONOR ARAUJO**, brasileiro(a), portador(a) do RG nº 27891077 SSP/SP, inscrito(a) no CPF sob o nº 281.896.938-66, Divorciado, residente e domiciliado, RUA DAS MARGARIDAS, 335 – COMPL.C/2 – VILA SANTA MARGARIDA – Cidade de FERRAZ VASCONCELOS/SP CEP: 08.543-220, doravante chamada apenas (“COMPRADOR”).

## II. LOTE:

- 2.1. Empreendimento: **JARDIM NOVA EUROPA**
- 2.2. Cidade: **Mombuca/SP**
- 2.3. Lote: **04**
- 2.4. Quadra: **L**
- 2.5. Área: **150m<sup>2</sup>**
- 2.6. Matrícula: 56.988, do registro de imóveis da cidade e comarca de capivari-sp.

## III. PREÇO E CONDIÇÃO DE PAGAMENTO:

- 3.1. Preço Total: **R\$69.255,00 (Sessenta e nove mil duzentos e cinquenta e cinco reais)**

**3.1.1. Entrada**: R\$ 13.696,56 (Treze mil seiscentos e noventa e seis reais e cinquenta e seis centavos), importância está paga a título de Arras Penitencial, a qual, a pedido do(a-s-es) COMPRADOR(A-S-ES), será paga em 24 parcelas mensais, fixas e consecutivas, no valor de **R\$570,69** (Quinhentos e setenta reais e sessenta e nove centavos) cada uma, vencendo a primeira

em 30/07/2024, e as demais para o dia 30 dos meses subsequentes, representadas por boleto bancário entregue neste ato ao(à-s) COMPRADOR(A-S-ES).

3.1.2. Financiamento: **R\$55.558,44 (Cinquenta e cinco mil quinhentos e cinquenta e oito reais e quarenta e quatro centavos)**, dividido em **216 (duzentos e dezesseis)** parcelas mensais e consecutivas, no valor de **R\$ 570,69 (Quinhentos e setenta reais e sessenta e nove centavos)** cada uma, vencendo-se a primeira parcela em **30/07/2026** e as demais para o dia 30 dos meses subsequentes, a serem pagas através de boleto bancário.

#### **IV. CONDIÇÕES DE REAJUSTE DAS PARCELAS:**

4.1. Correção Monetária e Juros: As prestações mensais descritas no item 3.1.2 (*Financiamento*) supra estarão sujeitas a **(I)** correção monetária calculada com base na variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IPCA-/IBGE); e **(II) juros remuneratórios de 0,65% (zero ponto sessenta e cinco cento) ao mês já estão calculados pelo Sistema de Amortização conhecido por “Tabela Price”** tudo nos termos do artigo 46 da Lei nº 10.931/2004.

4.2. Índice Substituto: Caso o índice eleito neste contrato (IPCA/IBGE) seja extinto, não divulgado, ou seja, proibida sua utilização para atualização monetária das obrigações da Compradora decorrentes deste contrato, fica pactuado que tal índice será substituído pelo Índice Nacional de Custo da Construção – Disponibilidade Interna, publicado pela Fundação Getúlio Vargas (INCC-DI/FGV) e, na falta do índice substituto ou na impossibilidade de utilização, será adotado o índice oficial que melhor reflita a variação mensal da inflação.

4.3. Apuração da Correção Monetária: Considerando que a divulgação do índice referencial ocorre em aproximadamente 60 (sessenta) dias relativamente ao mês apurado, o critério para atualização das parcelas do preço é o de tomar como base o montante acumulado das variações positivas do índice de atualização monetária, aplicável conforme o caso, publicado no período compreendido entre o 2º (segundo) mês anterior a assinatura do presente instrumento até o 2º (segundo) mês anterior ao pagamento da respectiva parcela.

#### **V. DA INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA:**

A título de comissão pela venda do bem, foi pago pelo(a-s-es) COMPRADOR(A-S-ES) o valor de **R\$3.645,00 (Três mil seiscentos e quarenta e cinco reais)**, diretamente à empresa **CONTRATADA**, da seguinte forma:

Pagamento em 2 Vezes, sendo a **1ª Parcela (R\$ 1.345,00)** no ato da assinatura do contrato, e a **2ª Parcela (R\$ 2.300,00)** para 30/06/2024.

**Parágrafo único.** Em razão da função e destinação dos valores acima mencionados, em caso de resolução/rescisão deste contrato, o valor da comissão não será objeto de devolução, independente do motivo apresentado.

**VI. ESCLARECIMENTOS:**

O presente QUADRO RESUMO é parte integrante e inseparável do “COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA E OUTRAS AVENÇAS”. As condições da venda ora procedida são compostas pelo presente QUADRO RESUMO e pelas CONDIÇÕES GERAIS, que integram um único contrato, para todos os fins e efeitos.

E, por estarem justas e contratadas, assinam o presente instrumento em 02 (duas) vias de um só teor e forma, juntamente com duas testemunhas.

MOMBUCA/SP, 21 de MAIO de 2024.

---

**RODRIGUES E NEVES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**

---

**CLAUDIONOR ARAUJO**

Testemunhas:

1. \_\_\_\_\_ 2. \_\_\_\_\_

## COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA E OUTRAS AVENÇAS

### CONDIÇÕES GERAIS

Pelo presente Compromisso de Venda e Compra e Outras Avenças, as partes nomeadas e qualificadas respectivamente no item I (*Partes*) do QUADRO RESUMO, têm entre si justo e contratado as seguintes cláusulas e condições:

#### CLÁUSULA 1ª – IMÓVEL

1.1. Características do Loteamento. A **VENDEDORA** é senhora e legítima possuidora, livre e desembaraçada de quaisquer dúvidas e ônus reais, inclusive encargos e responsabilidades, do seguinte imóvel- **lote de terreno** num. **04** (quatro), da **quadra 'L'**, do loteamento denominado '**residencial nova europa**', situado no bairro mombuca, **perímetro urbano do município de mombuca, estado de são paulo**, com a área superficial de **150,00 m2**. (cento e cinquenta metros quadrados), com **frente para a rua 3, lado par**, onde mede 7,50 m (sete metros e cinquenta centímetros), igual metragem nos fundos, onde divide com o lote de num. 33, objeto da matrícula num. 57.017, do registro de imóveis e anexos da cidade e comarca de capivari-sp., por 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), e com o lote de num. 34, objeto da matrícula num. 57.018, do registro de imóveis e anexos da cidade e comarca de capivari-sp., por 6,00 m (seis metros); por 20,00 m (vinte metros) da frente aos fundos, de ambos os lados, dividindo, do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com o lote de terreno num. 03, objeto da matrícula num. 56.987, do registro de imóveis e anexos da cidade e comarca de capivari-sp.; e do lado esquerdo, no mesmo sentido, com o lote de terreno num. 05, objeto da matrícula num. 56.989, do registro de imóveis e anexos da cidade e comarca de capivari-sp.; sendo que o imóvel dista 23,96 m (vinte e três metros e noventa e seis centímetros) da esquina formada pela rua 3, e rua 10, lado ímpar, na quadra completada pelas ruas 12 e 2"; matriculado sob o num. **m-56.988 – ficha 01 – livro 2** – registro geral, em 02/07/2018, registro anterior: **registro num. 3**, de 20 de dezembro de 2016; e **registro do loteamento num. 6**, de 02 de julho de 2018, ambos na **matrícula num. 54.540**, todos do registro de imóveis e anexos da cidade e comarca de capivari-sp. **inscrição cadastral – 2232**

1.1.1. Objeto do Contrato. O imóvel objeto do presente contrato é o lote de terreno identificado acima, devidamente identificado na planta exibida ao(à-s) **COMPRADOR(A-S-ES)** por ocasião das negociações que culminaram nesta contratação, com suas divisas demarcadas através de estaqueamento, permitindo, assim, sua cabal identificação e análise, especialmente quanto ao

perfil topográfico, declarando o(a-s) **COMPRADOR(A-S-ES)** ter vistoriado o lote e aprovado suas divisas e confrontações.

1.2. Obras e Melhoramentos. Todas as obras para implantação do Loteamento já foram devidamente executadas e concluídas, pela empresa DG2 EMPREENDIMENTOS E PARCTICIPAÇÕES - EIRELI, sendo que a prazo para término das obras e emissão do competente Habite-se será de 60 (sessenta) meses, contados da assinatura deste instrumento.

Parágrafo único: Caso a demora na liberação da obra tenha por motivo vistoria a ser realizada por Companhia de Saneamento e Esgoto, ou por quaisquer outras Autarquias e Repartições Públicas, fica autorizado a prorrogação do prazo acima mencionado em até 180 (cento e oitenta) dias, conforme previsto no artigo 43-A, da Lei 4.591/64

1.2.1. Custos das Obras e dos Melhoramentos. Todos os melhoramentos referidos no item 1.2 (*Obras e Melhoramentos*) supra foram realizados por conta e custo da empresa DG2 EMPREENDIMENTOS E PARCTICIPAÇÕES - EIRELI, fato este de conhecimento do(a-s) **COMPRADOR(A-S-ES)**.

1.2.2. Despesas com Ligações Individualizadas e Construção de Passeio. Embora fosse de responsabilidade da empresa DG2 EMPREENDIMENTOS E PARCTICIPAÇÕES - EIRELI a execução das obras de implantação de melhorias no Loteamento, ficará a cargo e por conta exclusiva do(a-s) **COMPRADOR(A-S-ES)** os custos decorrentes de ligações individualizadas e definitivas das redes de água, energia elétrica, telefone e gás relativo ao Lote, bem como os custos de construção de passeio no lote.

## **CLÁUSULA 2ª – ESCOPO CONTRATUAL**

2.1 Compromisso de Venda e Compra. Pelo presente contrato, a **VENDEDORA** compromete-se a vender o Lote a **COMPRADORA**, de forma Revogável e Retratável, com possibilidade de Arrependimento, completamente livre e desimpedido de pessoas e coisas, dívidas, dúvidas, impostos, taxas, ônus reais ou relativos a ações reais e pessoais reipersecutórias, gravames e hipotecas, cuja venda é feita em caráter "Ad Corpus"

## **CLÁUSULA 3ª – PREÇO E CONDIÇÕES PARA PAGAMENTO**

3.1 Condições para Pagamento em Parcelas. O Lote é comprometido à venda pelo preço indicado no item 3.1 (*Preço Total*) do QUADRO RESUMO, estabelecido para pagamento em parcelas, por opção do(a-s) **COMPRADOR(A-S-ES)**, sendo que o(a-s) **COMPRADOR(A-S-ES)** concorda(m) expressamente que:

- (I) os encargos e atualização monetários incidentes sobre as prestações previstas neste instrumento e sobre o saldo devedor do preço do Lote são pós-fixados e, em decorrência, não estão sujeitos à desindexação ou deflação a qualquer título; e
- (II) nas hipóteses de mudança de padrão monetário do País, 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, obedecerá ao novo índice imposto pelo governo federal, apurando-se, nessa ocasião, o novo saldo devedor.

3.2. Forma de Pagamento. As prestações previstas nos itens 3.1.1 (*Financiamento*) do QUADRO RESUMO serão pagas através de boleto bancário que serão enviados, seja via Correios, aplicativo de WhatsApp, ou ainda via e-mail, com, pelo menos, 5 (CINCO) dias de antecedência ao seu vencimento, emitidos em conformidade com as condições deste contrato.

3.2.1. Forma Divergente de Pagamento. Qualquer pagamento efetuado de forma divergente da estipulada no item 3.2 (*Forma de Pagamento*) será desconsiderado para quaisquer fins ou efeitos de direito, bem como considerar-se-á não realizados os pagamentos efetuados através de cheques não compensados.

3.3. Quitação de Parcelas. O pagamento de uma parcela não implica o reconhecimento do pagamento e quitação de parcelas ou outros débitos anteriores ou posteriores.

3.4. Liquidez, Certeza e Exigibilidade do Saldo Devedor. O(A-s) **COMPRADOR(A-S-ES)** assume(m) a responsabilidade de efetuar os pagamentos na data de seu respectivo vencimento, independente do recebimento do boleto bancário, reconhecendo que a presente dívida se constitui como líquida, certa e exigível, sendo o presente contrato título executivo extrajudicial, nos termos do inciso III do artigo 784 do Código de Processo Civil.

3.5. Data de Vencimento das Parcelas. O(A-s) **COMPRADOR(A-S-ES)** declara(m) ter plena ciência do dia do vencimento de cada uma das parcelas, sendo que em quaisquer hipóteses, especialmente extravio dos boletos bancários ou não recebimento, não desobriga o(a-s-es) **COMPRADOR(A-S-ES)** de efetuar o cumprimento da obrigação na data de seu vencimento.

#### **CLÁUSULA 4ª – DA INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA:**

A título de comissão pela venda do bem, foi pago pelo(a-s-es) **COMPRADOR(A-S-ES)** o valor de **R\$3.645,00 (Três mil seiscientos e quarenta e cinco reais)**, diretamente à empresa **CONTRATADA**, da seguinte forma: Pagamento em 2 Vezes, sendo a **1ª Parcela (R\$ 1.345,00)** no ato da assinatura do contrato, e a **2ª Parcela (R\$ 2.300,00)** para 30/06/2024.

**Parágrafo único.** Em razão da função e destinação dos valores acima mencionados, em caso de resolução/rescisão deste contrato, o valor da comissão não será objeto de devolução, independente do motivo apresentado.

#### **CLÁUSULA 5ª - MORA E INADIMPLEMENTO**

5.1. Encargos na Hipótese de Atraso no Pagamento. Fica convencionado entre as partes que a mora ocorrerá, de pleno direito, no caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações do saldo do preço, ou o não cumprimento de qualquer das obrigações decorrentes deste instrumento, sujeitando-se o(a-s) **COMPRADOR(A-S-ES)** ao pagamento à **VENDEDORA** dos valores das obrigações vencidas e não pagas, acrescidas dos seguintes encargos:

**(I)** Reajuste monetário, de acordo com a variação do índice eleito neste contrato, calculado dia a dia, observado o seguinte critério:

**(I.A)** quando o pagamento ocorrer além da data de vencimento da prestação, mas dentro do mês de seu vencimento, o valor da prestação, calculado na forma deste contrato, será atualizado monetariamente, desde o dia de seu vencimento, até o dia de seu efetivo pagamento, mediante a incidência diária de 1/30 da variação do percentual, entre os valores do índice eleito neste contrato; e



**(I.B)** quando o pagamento ocorrer em mês posterior ao do vencimento da prestação, o valor desta será atualizado monetariamente até o mês em que se der o pagamento com base no critério de atualização monetária aqui previsto. A partir daí, e até o dia em que, nesse mês, for efetuado o pagamento, seus valores serão atualizados monetariamente pelo mesmo critério previsto na letra “I.A” supra;

- (II)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia, que incidirão sobre o valor do principal, reajustado monetariamente, sem prejuízo da incidência dos juros compensatórios, incluídos no valor de cada parcela; e
- (III)** multa moratória no montante correspondente a 2% (dois por cento) sobre o valor da parcela corrigida monetariamente.

5.1.1. O(A-s) **COMPRADOR(A-S-ES)** tem conhecimento de que, na hipótese de atraso ou inadimplência de qualquer das prestações, as previsões contidas nas letras “I”, “II” e “III” constituem mera tolerância pela **VENDEDORA**, que, a seu critério, podem ou não ser observadas, podendo a **VENDEDORA** providenciar a inscrição do nome do(a-s) **COMPRADOR(A-S-ES)** no protesto de títulos e entregues ao serviço de cobrança ou ainda ser informado ao serviço de proteção ao crédito (SPC) ou Serasa, além de estar sujeito a cobrança extrajudicial e judicial.

5.1.2. Na eventual execução extrajudicial ou judicial do presente instrumento particular, fica sujeito ao pagamento de todas as despesas, custas, honorários advocatícios e Arras Penitencial (prevista no item 3.1.1 – Entrada), à parte que infringir qualquer das cláusulas constante neste contrato.

5.1.3 Em conformidade com a Súmula 412, do Supremo Tribunal Federal – STF, fica pactuado que em caso de arrependimento, rescisão ou distrato deste instrumento, o valor pago a título de Arras Penitencial exclui indenização maior, a título de perdas e danos, salvos os juros moratórios e os encargos do processo, ficando pactuado que se a causa se der por motivo do(a-s) **COMPRADOR(A-S-ES)** será devido à **VENDEDORA** o valor total pago, ou se a causa se der por motivo da **VENDEDORA** ao(à-s) **COMPRADOR(A-S-ES)** será devido o valor pago em dobro.

5.2. Interpelação. Iniciada a interpelação, seja por intermédio de Cartório de Registro de Títulos e Documentos, seja por via judicial, ou ainda, via carta ou telegrama com aviso de recebimento, mensagem via aplicativo WhatsApp ou via e-mail, e mesmo que não concretizada, se o(a-s) **COMPRADOR(A-S-ES)** pretender(em) purgar a mora, deverá fazê-lo juntamente com o pagamento da multa, juros e da atualização monetária baseada na variação do índice pactuado neste contrato, calculado sempre dia a dia, conforme previsto no item 5.1 (*Encargos na Hipótese de Atraso no Pagamento*) supra, assim como as despesas judiciais e/ou extrajudiciais provocadas pelo atraso e mais honorários advocatícios contratado pela **VENDEDORA** para este fim, na base de 10% (dez por cento) na fase extrajudicial e de 20% (vinte por cento) na fase judicial, sempre sobre o valor total do débito.

5.2.1. Responsabilidade pelo Pagamento Integral dos Encargos. O simples pagamento do principal, reajuste monetário e sem os demais acréscimos moratórios, não exonerará o(a) **COMPRADOR(A-S-ES)** da responsabilidade de liquidar as demais obrigações, continuando em mora, para todos os efeitos legais e contratuais.

5.3. Vencimento Antecipado da Dívida ou Resolução Contratual por Inadimplemento. Em caso de atraso no pagamento pelo(a-s) **COMPRADOR(A-S-ES)** de 03 (três) ou mais parcelas, consecutivas ou alternadas, do saldo do preço indicado nos itens 3.1.1 (*Financiamento*) e do QUADRO RESUMO, ficará facultado à **VENDEDORA** tomar as seguintes providências:

- (I) considerar todo o saldo devedor vencido antecipadamente, hipótese em que o(a-s) **COMPRADOR(A-S-ES)** deverá(ão) pagar a integralidade do saldo devedor devidamente atualizado monetariamente e com a incidência dos encargos previstos no item 5.1 (*Encargos na Hipótese de Atraso no Pagamento*) supra, tudo cobrável através de execução de título extrajudicial; **ou**
- (II) dar como rescindido o presente contrato, de pleno direito, promovendo a rescisão do presente, conforme item 5.4 (*Consequência da Resolução*) a seguir, e observados os procedimentos previstos na Lei nº 6.766/79.

5.4. Consequência da Resolução. De acordo com o artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor, em caso de rescisão/distrato por desistência motivada pelo(a-s) **COMPRADOR(A-S-ES)**, este(s) fará(ão) jus a devolução de TODO O VALOR PAGO a título de parcelas do saldo devedor, **excluído os valores devidos a título de Arras Penitencial** devidamente estabelecidos neste instrumento.

Parágrafo 1º: Os valores pagos pelo(a-s) **COMPRADOR(A-S-ES)** à **VENDEDORA** e o preço do Lote serão corrigidos monetariamente pelo mesmo índice de correção previsto no presente Instrumento.

Parágrafo 2º: Não serão computados nos valores pagos aqueles pagamentos efetuados pelo(a-s) **COMPRADOR(A-S-ES)**, referentes a juros e penalidades moratórias ou efetuados a terceiros, bem como os valores pagos a título de comissão pela venda do bem.

Parágrafo 3º: Serão descontados os valores referentes a tributos e taxas devidos, vencidos e não pagos pelo(a-s) **COMPRADOR(A-S-ES)**, entre eles IPTU, ITBI, tarifas de água e esgoto, taxas municipais diversas, e custas de Cartório no tocante a notificação e baixa de registro.

Parágrafo 4º: O montante apurado a restituir será devolvido em até 12 (doze) parcelas, mensais e consecutivas, sendo a primeira parcela devolvida 30 (trinta) dias após a assinatura do Instrumento de **DISTRATO CONTRATUAL** ou **Rescisão Contratual**, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, sendo que o(a-s) **COMPRADOR(A-S-ES)** informa(m) os seguintes dados bancários para devolução dos valores:

**DADOS BANCÁRIOS**

**BANCO:** BANCO DO BRASIL

**AGENCIA:** 1516-6      **CONTA CORRENTE:** 55.748-X

**TITULAR:** CLAUDIONOR ARAUJO

**CPF:** 281.986.938-66

Parágrafo 5º: Em caso de rescisão motivada pelo(a-s) **COMPRADOR(A-S-ES)**, este compromete-se a devolver o Lote inteiramente livre de pessoas e coisas, no mesmo estado em que o recebeu, devidamente estaqueado.

Parágrafo 6º: Se houver construção iniciada e não finalizada no lote compromissado a venda, a indenização a que se refere o Artigo 34, da Lei 6766/79, e que ao presente se aplica em razão da função social do contrato (Artigo 421 CC), será devida somente se estiver a referida construção de acordo com os padrões convencionais estabelecidos neste instrumento e de acordo com os estabelecidos pelo Município, **com projeto com visto expresso da VENDEDORA**, e aprovado pela

Prefeitura Municipal, mediante a apresentação do respectivo projeto de construção subscrito pelo responsável, alvará de construção e laudo subscrito por profissional habilitado, comprovada as condições de higiene e da regularidade da construção, Anotação de Responsabilidade Técnica e Autorização Expressa da **VENDEDORA**.

Alínea A – Se o(a-s) **COMPRADOR(A-S-ES)** não apresentar qualquer dos documentos referidos nas cláusulas supra, ter-se-á por ILEGAL A CONSTRUÇÃO ali erigida e INDENIZAÇÃO ALGUMA LHE SERÁ DEVIDA pela **VENDEDORA**, na forma que prevê o Artigo 34, parágrafo único da Lei 6766/79, aplicada ao presente por disposição convencional (Artigo 421 do CC), ficando ela autorizada a demoli-la, descontando-se esse custo do valor a ser restituído e caso supere tal valor, o(a-s) **COMPRADOR(A-S-ES)** se obriga a quita-lo em até 60 (sessenta) dias da rescisão.

Alínea B – Em qualquer caso em que houver benfeitorias a serem indenizadas, o valor da indenização devida pela **VENDEDORA**, será apurado através de laudo técnico elaborado por engenheiro contratado por esta, sendo devido somente os custos com materiais empregados na obras, não estando inclusos serviços relacionados a projetos, alvarás e licenças, impostos devidos (sejam eles federais, estaduais ou municipais), bem como despesas com profissionais contratados (engenheiro, arquitetos, topógrafos, pedreiro, serventes, entre outros).

Parágrafo 8º: É facultado à **VENDEDORA** exigir a devolução do Lote sem benfeitorias, desde que comprovada a irregularidade daquelas benfeitorias realizadas pelo(a-s) **COMPRADOR(A-S-ES)**.

#### **CLÁUSULA 6ª – LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA**

6.1. Condições para Liquidação Antecipada. O(A-s) **COMPRADOR(A-S-ES)** poderá(ão) liquidar antecipadamente a totalidade do saldo remanescente do preço ajustado ou efetuar amortizações extraordinárias, desde que:

- (I) notifique a **VENDEDORA**, por escrito, com antecedência de, no mínimo, 15 (quinze) dias;
- (II) o pagamento seja efetuado até o dia 15 (quinze) de cada mês;
- (III) abranja o valor integral de uma ou mais parcelas e respectivos ajustes até a época da antecipação, de modo que feita a antecipação, não remanesça saldo com relação a qualquer das parcelas cujos pagamentos tenham sido adiantados;

- (IV) a quitação das prestações antecipadas somente será conferida após o pagamento das parcelas residuais decorrentes da atualização monetária do preço; e
- (V) amortize parcelas em ordem cronológica inversa a do respectivo vencimento.

6.2. Cálculo dos Juros Incidentes. Para as parcelas cujos valores estiverem acrescidos de juros, o montante correspondente aos juros será reduzido proporcionalmente à data da antecipação.

#### **CLÁUSULA 7ª – IMISSÃO NA POSSE E OUTORGA DE ESCRITURA**

7.1. Posse. O(A-s) **COMPRADOR(A-S-ES)** entra(m) nesta data, a título precário, na posse do lote prometido à venda, podendo nele realizar construções somente depois de apresentar a Prefeitura Municipal de MOMBUCA/SP. o projeto/planta de construção, para devida aprovação, bem como emissão do devido Alvará de Construção, devendo a construção, benfeitorias e melhoramentos obedecerem as normais legais municipais, estaduais e federais, sendo precedido de Autorização Escrita da **VENDEDORA**, sob pena de aplicação no disposto no Parágrafo 7º, do item 5.4, devendo o ente Municipal exigir a apresentação de referida autorização, sob pena de não sendo apresentado ser vedado o pedido formulado pelo(a-s) **COMPRADOR(A-S-ES)**.

7.1.1. A posse definitiva será transmitida, por ocasião da lavratura da Escritura de Venda e Compra, desde que quitadas, total e integralmente, todas as importâncias devidas pelo(a-) **COMPRADOR(A-S-ES)**.

7.1.2. A posse definitiva que agrega a precária e consolida o domínio, somente será transmitida no ato do pagamento total do imóvel, inclusive outros ônus, como juros, multas, e taxas sobre o lote.

7.1.3. Estando o(a-s) **COMPRADOR(A-S-ES)** inadimplentes com os pagamentos devidos, autoriza(m) a **VENDEDORA**, desde logo, sem qualquer formalidade, a retornar a imediata posse do imóvel. Caso não ocorra a restrição espontânea, fica configurado o “Esbulho Possessório”, arcando o inadimplente com todas as despesas processuais que se fizerem necessárias para a reintegração na posse do imóvel.

7.1.4. Convocação para Recebimento da Posse. Uma vez quitadas as parcelas devidas pela venda do imóvel objeto deste instrumento, a **VENDEDORA** deverá convocar o(a-s) **COMPRADOR(A-S-ES)**

para recebimento da posse e da escritura definitiva do Lote no prazo de até 30 (trinta) dias a contar do recebimento da notificação, sob pena de aplicação de multa no importe de 1% por cento do valor do contrato por mês de atraso.

7.1.5 Responsabilidade pelos Encargos. A partir da data da assinatura do presente contrato, o(a-s) **COMPRADOR(A-S-ES)** responderá(ão) pelo pagamento de todos os impostos, taxas, contribuições de melhoria e demais encargos, que incidam ou venham a incidir sobre o Lote no âmbito municipal, estadual ou federal, ainda que tais lançamentos sejam feitos em nome da **VENDEDORA** ou de terceiros, bem como responsável pela limpeza e conservação do lote, sob pena de aplicação de multa no importe de 01 (um) salário mínimo vigente, acrescido dos valores a serem pagos a terceiros que realizarem os serviços a pedido da **VENDEDORA**.

#### **CLÁUSULA 8ª – CESSÃO E TRANSFERÊNCIA**

8.1. Cessão. A cessão e transferência dos direitos e obrigações deste contrato poderá ser requerida pelo(a-s) **COMPRADOR(A-S-ES)**. Entretanto, a cessão e transferência só produzirá efeitos perante a **VENDEDORA** com a formalização da Cessão através do respectivo Aditivo/Termo, por escrito.

8.1.1. Comprovação de Idoneidade Financeira. O(A-s) **COMPRADOR(A-S-ES)** deverá(ão) fornecer a **VENDEDORA** os documentos de identificação e de comprovação de idoneidade financeira do terceiro interessado, para análise pela **VENDEDORA**, que poderá recusar assinar a cessão, caso a documentação não seja suficiente para comprovar a idoneidade financeira do terceiro interessado.

8.2. Condições para Cessão. Na hipótese do(a-s) **COMPRADOR(A-S-ES)**, apesar do disposto no item 8.1 (*Cessão*) supra, solicitar a anuência expressa da **VENDEDORA** em eventual cessão do presente contrato, tal anuência será dada pela **VENDEDORA** desde que o(a-s) **COMPRADOR(A-S-ES)** **(I)** venha cumprindo suas obrigações inerentes ao Lote adquirido, especialmente em relação aos pagamentos das parcelas, quanto aos valores principais e acessórios, impostos, taxas ou tarifas públicas ou particulares que sejam de sua responsabilidade, devendo apresentar e repassar ao novo adquirente no ato da transferência; e **(II)** permaneça solidariamente responsável pelo cumprimento da obrigação de pagar o saldo remanescente do preço à **VENDEDORA**.

8.3. Custos para Cessão. A elaboração do contrato de cessão e transferência e a análise dos documentos do terceiro interessado ensejará o direito da **VENDEDORA** de cobrar uma taxa administrativa pelas providências cabíveis, que desde já estabelecem em um salário mínimo vigente à época da transferência, além do pagamento dos tributos eventualmente incidentes desta transferência.

8.4. Indivisibilidade do Lote. Tendo em vista a indivisibilidade do Lote, fica terminantemente vedado o(a-s) **COMPRADOR(A-S-ES)** transferir parte certa e determinada do Lote compromissado a terceiros, sob pena de rescisão do presente contrato. Fica ainda pactuado que a **VENDEDORA** não outorgará a escritura de venda e compra do Lote compromissado em partes certas de áreas, mas, unicamente, em sua totalidade.

8.5. Cessão pela Vendedora. A **VENDEDORA** fica expressamente autorizada a ceder e/ou transferir, a qualquer título ou tempo, os direitos de crédito decorrentes deste contrato para terceiros, desde que a **VENDEDORA** mantenha-se responsável pelo cumprimento integral das obrigações assumidas neste instrumento.

8.5.1. Cessão de Direitos Creditórios. O(A-s) **COMPRADOR(A-S-ES)** declaram-se ciente e de acordo com a faculdade ora instituída à **VENDEDORA** de ceder e/ou transferir a terceiros, a qualquer tempo, os direitos creditórios decorrentes deste contrato, inclusive por meio de securitização com cessão a instituições financeiras e/ou pelo Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), com a emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, razão pela qual o Loteamento e o Lote poderão ser hipotecados ou alienados fiduciariamente, com o que:

- (I) O(A-s) **COMPRADOR(A-S-ES)** autoriza desde já a **VENDEDORA** a proceder às operações acima mencionadas, independentemente de aviso ou notificação;
- (II) a **VENDEDORA** informará oportunamente o(a-s) **COMPRADOR(A-S-ES)**, se for o caso, a quem deverão ser pagas as parcelas do preço ainda pendentes;
- (III) O(A-s) **COMPRADOR(A-S-ES)** obriga(m)-se a assinar quaisquer aditamentos contratuais que venham a ser eventualmente exigidos pelos agentes financeiros para assegurar a implementação das operações e garantias aqui mencionadas; e

- (IV) caso seja exigido pelos agentes financeiros, a **VENDEDORA** poderá contratar seguros em nome do(a-s) **COMPRADOR(A-S-ES)** para as coberturas de riscos de **(IV.A)** morte e invalidez permanente; e **(IV.B)** danos físicos ao Lote, sendo que os respectivos prêmios devidos serão arcados exclusivamente pelo(a-s) **COMPRADOR(A-S-ES)**.

#### **CLÁUSULA 9ª – OBRIGAÇÕES DO(A-S) COMPRADOR(A-S-ES)**

9.1. Obrigações. Obriga-se o(a-s) **COMPRADOR(A-S-ES)** a:

- (I) respeitar as divisas e confrontações com os lotes lindeiros e com as vias de circulação do Loteamento;
- (II) não promover terraplanagens, aterros, desaterros, escavações ou extração de minerais, desvios ou encaminhamentos de águas pluviais, nem qualquer movimento de terras que possam prejudicar os lotes vizinhos, alterar ou prejudicar a conformação do Lote, as vias de circulação e as áreas e espaços livres do Loteamento, sendo responsável por indenizar os danos causados, não tendo a **VENDEDORA** nenhuma responsabilidade de reparação cível ou criminal;
- (III) não manter no Lote qualquer atividade nociva à saúde e higiene pública;
- (IV) respeitar a existência de eventual viela sanitária, não promovendo edificações sobre ela ou atos que importem em sua inutilização total ou parcial;
- (V) manter o Lote em bom estado de conservação e limpeza, inclusive capinado, zelando para que ele não se torne depósito de lixo ou entulho, sob pena de aplicação de multa no importe de 01 (um) salário mínimo vigente, acrescido das despesas referente aos pagamentos dos prestadores de serviços contratados pela **VENDEDORA** para tal ato;
- (VI) não utilizar áreas que compõem o sistema de lazer do Loteamento ou outras áreas comuns ou públicas como acesso a seu Lote;
- (VII) arcar, isoladamente, com todo e qualquer ônus decorrente da realização de edificações ou benfeitorias no Lote;



- (VIII) não realizar qualquer edificação ou iniciar qualquer atividade (inclusive moradia) no Lote sem a devida obtenção das licenças e autorizações pela Prefeitura Municipal, bem como Autorização por Escrito da VENDEDORA, sendo vedado a realização de qualquer construção ou emissão de Alvará de Construção sem a Autorização por Escrito da VENDEDORA;
- (IX) responder, pessoal e isoladamente, por eventuais infrações que vier a cometer quando da realização de edificações no Lote;
- (X) não fazer uso das vias públicas de circulação, do passeio público e das áreas comuns públicas, no todo ou em parte, para manejar ou depositar, ainda que transitoriamente, qualquer objeto ou bem, especialmente materiais destinados à construção civil; e
- (XI) permitir gratuitamente a passagem pelo Lote, de obras de drenagem, canalizações de água servida, potável e pluvial e de esgoto, que eventualmente sejam realizadas pelos Poderes Públicos ou por terceiros. A servidão prevista neste item deverá ser resguardada nas laterais do terreno, a uma distância de, no mínimo, 1,5m (um metro e meio) da divisa.
- (XII) apresentar o presente contrato junto ao Município de situação do imóvel, para fins de solicitar a inscrição do Lote e eventual cessão de direitos no cadastro imobiliário a fim de que os respectivos avisos ou carnês de pagamentos dos impostos devidos sejam lançados e expedidos em nome do(a-s) COMPRADOR(A-S-ES) e em seu endereço, obrigando-se pela sua retirada, dentro do prazo máximo de 60 (sessenta) dias a contar deste instrumento.
- (XIII) custear todas as despesas referentes a transferência do imóvel, tais como, escritura, registro, ITBI, IPTU, certidões, e todas as demais que se fizer necessárias e exigidas em Lei.

#### **CLÁUSULA 10ª – CONDIÇÕES GERAIS**

10.1. Constatação do Lote. O(A-s) **COMPRADOR(A-S-ES)** declara(m) que tomou conhecimento do perfil topográfico do Lote, percorrendo pessoalmente suas divisas, achando-as conforme as especificações e confrontações constantes do presente e que o Lote é entregue devidamente demarcado.

10.2. Remarcação do Lote. No caso de desaparecimento dos marcos, o(a-s) **COMPRADOR(A-S-ES)** se obriga a providenciar, às suas expensas, a remarcação antes de iniciar qualquer construção no Lote, bem como nos casos de Rescisão ou Distrato por culpa exclusiva do(a-s) **COMPRADOR(A-S-ES)**.

10.3. Canalização de Águas Pluviais. Com relação à canalização de águas pluviais dentro da área do Lote, fica a critério do(a-s) **COMPRADOR(A-S-ES)** a sua execução, sendo que todas as despesas, inerentes a este serviço, bem como sua manutenção, correrão por conta exclusiva do(a-s) **COMPRADOR(A-S-ES)**.

10.4. Comunicação de Mudança de Endereço. O(A-s) **COMPRADOR(A-S-ES)** obriga-se a comunicar no prazo de 10 (dez) dias, através de carta com protocolo de entrega enviada para o endereço da sede da **VENDEDORA** que consta QUADRO RESUMO, ou via aplicativo WhatsApp, a mudança de domicílio, sob pena de não o fazendo ser considerado como estando em local incerto e não sabido, sofrendo as consequências judiciais de tal caracterização.

10.5. Solidariedade entre Compradores Diversos. OS **COMPRADORES**, quando forem vários reunidos na mesma posição contratual, por este instrumento, declaram-se solidariamente responsáveis pelo cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento e nomeiam-se e constituem-se reciprocamente bastantes procuradores, com poderes especiais e irrevogáveis para, em conjunto ou isoladamente, independentemente de ordem de nomeação, receber e atender citações, notificações, circulares, avisos, cartas e comunicações, relativas ao presente contrato, especialmente no caso de execução judicial deste.

10.6. Composição do Acordo Completo. 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. O preço ajustado e condições de pagamento levou em consideração a localização, topografia, prazo de execução de obras de infraestrutura e demais características peculiares ao Lote.

10.7. Revogabilidade e Retratabilidade. O presente contrato é pactuado com a cláusula de **Revogabilidade e Retratabilidade**, dele podendo, pois, as partes arrependerem, **sendo devido neste caso o Arras Penitencial já estipulado neste instrumento**.

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

10.8.1. Faculdade de Registro do Contrato pela Vendedora. Poderá ficar a cargo da **VENDEDORA** o encaminhamento do presente contrato e anexos necessários ao cartório de Registro de Imóveis competente, sendo que o ônus ficará às expensas do(a-s) **COMPRADOR(A-S-ES)** e que após o registro deverá retirar o contrato no escritório da **VENDEDORA**.

10.9. Declarações do(a-s) **COMPRADOR(A-S-ES)**. O(A-s) **COMPRADOR(A-S-ES)** declara(m) ter conhecimento:

- (I) que o material utilizado pelos corretores para promoção e venda do Lote é meramente ilustrativo, sendo vinculantes, para todos os fins de direito, apenas os documentos arquivados no Cartório de Registro de Imóveis competente e que também integram este contrato;
- (II) que os móveis e utensílios utilizados em demonstração do Loteamento são meramente decorativos e não integram o presente negócio;
- (III) que sabe que as expressões de “atualização monetária”, “correção monetária” e “reajuste” representam sempre a recuperação plena do valor da moeda brasileira no tempo e, conseqüentemente, do preço do Lote, em decorrência da perda do poder aquisitivo da moeda causada pela inflação;
- (IV) que pela **VENDEDORA** lhe foi prestado amplo esclarecimento sobre o presente contrato, o qual é dado, por ele, como entendido plena e satisfatoriamente, em especial no que se refere ao método de atualização do saldo do preço, a forma pela qual serão pagas as prestações e parcelas do preço e qualquer eventual saldo devedor para com a **VENDEDORA**; e
- (V) que reconhece e concorda com o direito da **VENDEDORA** de colocar à venda os demais lotes do Loteamento ainda não transacionados, ficando assegurado à ela o direito de utilização gratuita de áreas do Loteamento, ou ainda qualquer um dos lotes não alienados ou não prometidos à venda, para atendimento de interessados na aquisição; podendo ainda instalar no Loteamento

placa perpétua com o seu nome/marca e o nome/marca da empreendedora, ou nele instalar suas propagandas ou qualquer outro elemento publicitário pelo prazo que a **VENDEDORA** entender conveniente.

10.10. Validade do Contrato. Se qualquer disposição deste contrato for invalidada ou tornada inexecutável contra qualquer pessoa ou parte, as disposições restantes e a aplicabilidade de tais disposições em relação a terceiros ou à outra parte não será afetada. Cada disposição deste contrato terá validade e exequibilidade na mais ampla extensão permitida por lei.

10.11. Conflito entre Disposições e Anexos. Na hipótese de qualquer conflito entre as disposições do contrato e dos anexos, prevalecerá o disposto no contrato. Em caso de conflito entre os anexos, prevalecerá aquele com data de elaboração mais recente.

10.12. Renúncia/Novação. O não exercício, por qualquer uma das Partes, de qualquer poder ou privilégio conferido por este Contrato não será interpretado como renúncia a quaisquer disposições, condições, direitos ou privilégios, que continuarão e permanecerão em total vigência e eficácia.

10.13. Aditamento do Contrato. Este contrato só poderá ser alterado ou modificado em qualquer de suas cláusulas mediante aditivo contratual, que deverá ser assinado em conjunto pelas partes, com indicação expressa das disposições suprimidas ou alteradas.

10.14. Eleição de Foro. Fica eleito, nos termos da lei, o foro da situação do Lote para conhecer e dirimir quaisquer questões originárias do presente contrato, respondendo a parte vencida pelos honorários de advogado constituído pela parte vencedora, além das despesas processuais e honorários sucumbenciais. E, por estarem justas e contratadas, assinam o presente instrumento em 02 (duas) vias de um só teor e forma, juntamente com duas testemunhas.

10.15. Este documento poderá ser assinado eletronicamente mediante utilização (i) de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Pública Brasileira – ICP-Brasil e produzirá todos os seus efeitos com relação aos signatários, conforme parágrafo 1º do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, ou (ii) de qualquer outro meio de comprovação da autoria e integridade de

documentos em forma eletrônica (tais como mediante utilização dos aplicativos DocuSign ou Adobesign), inclusive os que utilizem certificados não emitidos pela ICPBrasil, o qual é admitido pelos signatários como válido, conforme parágrafo 2º do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

MOMBUCA/SP, 21 de MAIO de 2024

---

**RODRIGUES E NEVES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**

---

**CLAUDIONOR ARAUJO**

Testemunhas:

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_