

Contrato Nº: **MINUTA\_DE  
CONTRATO  
DE\_VENDA  
E\_COMPRA  
FINAL.DOC**

Lote Nº:  
Valor do Contrato: R\$

**LOTEAMENTO JARDIM XXX - AAA**  
**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE**  
**UNIDADE DE LOTE DE TERRENO E OUTRAS AVENÇAS**

Pelo presente Instrumento Particular, as partes nomeadas e qualificadas nos itens 1 e 2 do QUADRO RESUMO, têm entre si justo e contratado as seguintes condições deste compromisso de venda e compra de lote de terreno urbano e outras avenças, do **LOTEAMENTO JARDIM XXX**, caracterizado no item 3 do QUADRO RESUMO, e constante na Planta de Parcelamento do Solo da folha 2 seguinte, situado no Município de AAA, no Estado de São Paulo.

| QUADRO RESUMO   |  |
|---|--|
| <b>1 - VENDEDORA</b> doravante designada Vendedora:<br><b>NNNN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C. LTDA.</b><br>CNPJ: 00 000 000/0001-00 Pessoa jurídica de direito privado, aqui representada conforme instrumento público de procuração lavrado nas notas de XXX tabelionato, folhas XXX do livro XXX por:<br><b>JJJJ DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA.</b><br>Endereço: Rua NNNNN, 88 Bairro: RRRRRR CEP: 00000-000 São Paulo, SP<br>Telefone: 11 0000-0000 Fax: 11 0000-0000 E-mail: nono@nono.com.br<br>Exclusivo para tratar-se de assuntos inerentes a este Instrumento.  |  |
| <b>2 - PROMISSÁRIO(A)(S) COMPRADOR(A)(ES)(AS)</b> doravante designado(a)(s) COMPRADOR:<br>Nome: _____ Profissão: _____<br>Nascimento: <b>88/88/8888</b> Nacionalidade: _____ RG: <b>88.888.8888 888/88</b> CPF: <b>888.888.888-88</b><br>Estado Civil: _____ Casamento: <b>88/88/8888</b> Regime: _____<br>Telefone Cel.: <b>88 8888-8888</b> Telefone Com.: <b>88 8888-8888</b> E-mail: _____<br>Casado com: _____ Profissão: _____<br>Nascimento: <b>88/88/8888</b> Nacionalidade: _____ RG: <b>88.888.8888 888/88</b> CPF: <b>888.888.888-88</b><br>Telefone Cel.: <b>88 8888-8888</b> Telefone Com.: <b>88 8888-8888</b> E-mail: _____<br>Endereço Residencial: _____<br>Complemento: <b>88 8888-8888</b> Telefone Res.: <b>88 8888-8888</b> Bairro: _____<br>CEP: <b>88888-888</b> Cidade: _____ UF: _____<br>Endereço para envio de correspondências e avisos de pagamento/cobrança, fornecido pelo COMPRADOR:<br>Bairro: _____<br>CEP: _____ Cidade: _____ UF: _____ |  |
| <b>3 - UNIDADE DE LOTE DE TERRENO OBJETO DESTES CONTRATOS:</b><br>Cadastrado na Prefeitura Municipal como Contribuinte:   |  |
| <b>4 - CONDIÇÕES DA VENDA:</b> (As condições completas de venda estão nas Cláusulas Contratuais)<br>Valor do Contrato: R\$ <b>88.888,88</b><br>Forma de pagamento: <input type="checkbox"/> A vista <input type="checkbox"/> a prazo<br>Valor recebido: R\$ _____<br><input type="checkbox"/> dinheiro <input type="checkbox"/> Cheque Banco: _____ Agência: _____<br>Conta corrente: _____ Nº: _____<br>e R\$ _____<br><input type="checkbox"/> dinheiro <input type="checkbox"/> Cheque Banco: _____ Agência: _____<br>Conta corrente: _____ Nº: _____<br>Valor Total a prazo: R\$ _____ Saldo devedor: R\$ _____<br>Prestações faltantes: R\$ _____ Quantidade: _____ Vencimento da 1ª prestação: <b>88/88/8888</b><br>R\$ _____ Quantidade: _____ Vencimento da prestação: _____<br>Juros incidentes: <b>12,0</b> % ao ano<br>Índice de atualização do valor do preço: <b>IGP-M</b> Data base inicial para aplicação do índice: <b>88/88/8888</b><br>Observações: _____ |  |
| <b>5 - DATA DA VENDA:</b> AAA,  |  |

Contrato Nº:

**MINUTA\_DE\_  
CONTRATO\_  
DE\_VENDA\_  
E\_COMPRA\_  
FINAL.DOC**

Lote Nº:

Valor do Contrato: R\$

Contrato Nº:

**MINUTA\_DE\_  
CONTRATO\_  
DE\_VENDA\_  
E\_COMPRA\_  
FINAL.DOC**

Lote Nº:

Valor do Contrato: R\$

## **I - TÍTULO DE PROPRIEDADE, LOTEAMENTO E UNIDADE DE LOTE DE TERRENO**

- 1.1)** A VENDEDORA, a justo título, é proprietária e legítima possuidora, livre e desembaraçada de quaisquer ônus, dívidas, litígios, hipotecas legais e convencionais, impostos e taxas de uma área de terra urbana, sem benfeitorias, localizada no bairro **xxx**, município de AAA, em São Paulo, destacada da antiga **xxx**, situada no município de AAA, em São Paulo, estando sua aquisição filiada na matrícula imobiliária nº **xxx** do **xxx** Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de AAA - SP.
- 1.2)** A VENDEDORA enviou o projeto de parcelamento de solo sobre o imóvel descrito e caracterizado no item 1.1 supra, denominado **JARDIM xxx**, para análise junto ao GRAPROHAB, onde obteve certificado nº **xxx** e o aprovou junto à Prefeitura Municipal de AAA, conforme Decreto nº **xxx** de **xxx**, estando registrado no **xxx** Cartório de Registro de Imóveis de AAA - SP sob nº **xxx** da matrícula **xxx**.
- 1.3)** O objeto da venda e compra, que as partes mútua e reciprocamente se obrigam pelo presente instrumento, constitui-se no TERRENO, do referido LOTEAMENTO **JARDIM xxx**, identificado e descrito no item 3 do QUADRO RESUMO acima, onde consta, inclusive, o número de cadastrado de contribuinte fiscal na Prefeitura Municipal de AAA.
- 1.4)** O COMPRADOR declara expressamente que:
- a)** Tem perfeito conhecimento do perfil topográfico do lote objeto da promessa, através dos documentos e plantas de aprovação do loteamento, que lhe foram colocadas à disposição pela vendedora, tendo percorrido pessoalmente, ou por intermédio de seu representante ou prepostos, suas divisas, achando-as conforme as especificações constantes neste Instrumento.
  - b)** O lote é entregue devidamente demarcado. No caso de desaparecimento dos marcos, qualquer remarcação futura será feita mediante solicitação por escrito do COMPRADOR à VENDEDORA e após o pagamento de uma taxa de serviço a ser combinada na época.
- 1.5)** O COMPRADOR autoriza expressamente a VENDEDORA a proceder alterações na topografia do lote aqui comprometido, que, por motivo de ordem técnica, se façam necessárias, independentemente de anuência ou interveniência do COMPRADOR.
- 1.6)** Fica estipulado que eventuais diferenças que venha a ser apurada na área física do terreno objeto do presente compromisso, que não ultrapasse cinco por cento (5%) das constantes do projeto aprovado, não darão ao COMPRADOR, nem à VENDEDORA, qualquer direito de ressarcimento.
- 1.6.1)** Caso, por qualquer circunstância, se verifique que existe eventual diferença na área física do lote, superior a cinco por cento (5%) de sua área total constante do projeto aprovado, ela será compensada em moeda corrente, tanto por parte da VENDEDORA como do COMPRADOR, considerando-se como base de cálculo o valor do preço acertado neste Instrumento, a ser liquidado no prazo de 30 (trinta) dias, contados da ciência de um ao outro.
- 1.7)** Não se compreende no objeto da presente promessa, não se constituindo, pois em obrigação da VENDEDORA, mas sim do COMPRADOR ou de futura empresa ou associação contratada para a administração do loteamento, no que lhe competir, o fornecimento, a construção e ou a instalação de tudo quanto não estiver, expressamente, consignado no MEMORIAL DESCRITIVO do LOTEAMENTO **JARDIM xxx**, arquivado no Cartório de Registro de Imóveis de AAA quando do registro do loteamento.

Contrato Nº:

**MINUTA\_DE\_  
CONTRATO\_  
DE\_VENDA\_  
E\_COMPRA\_  
FINAL.DOC**

Lote Nº:

Valor do Contrato: R\$

## **II - PREÇO TOTAL DA VENDA E COMPRA DA UNIDADE DE LOTE DE TERRENO E DAS OBRAS DE INFRA-ESTRUTURA, FORMA E LOCAL DE PAGAMENTO**

- 2.1) O preço certo e ajustado da unidade de lote de terreno objeto da presente promessa, que a VENDEDORA se compromete a alienar e o COMPRADOR a adquirir, está indicado no item 4 do QUADRO RESUMO, que é o valor uno acertado para liquidação à vista, em moeda corrente nacional.
- 2.2) A amortização, contudo, a benefício e por opção do COMPRADOR, com a anuência da VENDEDORA, também poderá ser feita de forma parcelada, em quantidade de prestações, valores, vencimentos e condições estipuladas também no item 4 do QUADRO RESUMO. As demais prestações vencem no mesmo dia dos meses sucessivos e subseqüentes.
- 2.3) O COMPRADOR ratifica a opção indicada no item 4 do QUADRO RESUMO, e continua obrigado às demais condições, encargos e disposições previstas neste Instrumento.
- 2.4) Na composição do valor da alienação da unidade de lote de terreno objeto desta promessa, está expressamente incluído o preço de venda do lote, neste compreendidos também os custos de execução das obras de infra-estrutura obrigatórias constantes do decreto de aprovação do loteamento, sem custo adicional para o COMPRADOR.
- 2.5) O COMPRADOR declara-se sabedor dos dias de vencimento do pagamento das prestações, obrigando-se a pagá-las na data combinada, mesmo que não receba os avisos de pagamento/cobrança.
- 2.6) Se o COMPRADOR não receber o aviso de pagamento/cobrança antes da data do vencimento de alguma prestação, ele deverá entrar em contato com a VENDEDORA para se informar do valor dessa prestação e obter informações sobre como proceder para fazer depósito bancário de forma identificada em conta da VENDEDORA.
- a) Quando o pagamento for feito por depósito em conta da VENDEDORA, o COMPRADOR deve enviar cópia do comprovante de depósito, em até cinco (5) dias úteis após o pagamento, por correio ou via fax, cujos dados estão no item 1 do QUADRO RESUMO. O original do comprovante de depósito deverá ficar em poder do COMPRADOR, pois este comprovante valerá como recibo.
- b) A falta de recebimento de algum aviso de pagamento/cobrança não dá o direito ao COMPRADOR de não pagar a respectiva prestação, nem poderá servir de justificativa para o pagamento após a data do vencimento.
- c) Vencida a prestação sem o pagamento, incorrerá em mora, caso em que o COMPRADOR será notificado e assim constituído na forma da Lei nº 6766/79.
- 2.7) A fim de preservar o necessário equilíbrio econômico financeiro da avença, as partes convencionam, como condição essencial do presente negócio, que o valor de cada uma das prestações em que se subdivide o pagamento do preço ajustado da alienação, será atualizado, mensal e monetariamente, de acordo com a variação percentual acumulada no índice **xxx (xxx)**, calculado e divulgado por **xxx (xxx)**, utilizando-se como índice base o constante no item 4 do QUADRO RESUMO deste instrumento e como índice reajuste o do mês anterior ao do vencimento de cada parcela.
- 2.7.1) O cálculo da correção monetária deverá se efetuar segundo o último índice publicado e, tão logo seja conhecido o índice do período devido, obriga-se o COMPRADOR a acertar com a VENDEDORA a diferença a maior existente cada vez que ocorrer atraso na publicação dos índices neste instrumento estipulados.

Contrato Nº:

**MINUTA\_DE\_  
CONTRATO\_  
DE\_VENDA\_  
E\_COMPRA\_  
FINAL.DOC**

Lote Nº:

Valor do Contrato: R\$

- 2.7.2)** Se o índice constante do item 4 do Quadro Resumo for extinto ou, por disposição legal, considerado inaplicável a este contrato, as partes estabelecem, desde já, que as parcelas em que se subdivide o pagamento do preço da alienação, vencidas e não pagas, assim como as vincendas, passarão automaticamente, e de pleno direito, a ser corrigidas monetariamente, de acordo com o **xxx (xxx)**, publicado pela **xxx (xxx)**, tomando-se como índice base o do mês anterior ao do presente contrato e como índice de reajuste o do mês anterior ao do efetivo pagamento da prestação. Caso este índice também se torne inaplicável, será escolhido outro que reflita o equilíbrio necessário ao contrato.
- 2.8)** No caso de haver atraso na divulgação do índice adotado, impedindo o cálculo da atualização monetária da prestação a ele associada, o cálculo será feito adotando-se como índice a média aritmética dos valores dos índices usados nos 3 (três) últimos meses.
- 2.8.1)** A prestação assim calculada, tendo sido usado este índice obtido artificialmente, será recalculada quando for divulgado o valor real do índice. A diferença entre o valor cobrado e este corretamente calculado será apropriada com a devida atualização monetária na próxima prestação em que seja possível fazer o ajuste da atualização monetária.
- 2.9)** As partes desde já convencionam como condição do presente negócio que, em face do princípio constitucional do respeito ao direito adquirido e ao ato jurídico perfeito, não se aplica a este Instrumento qualquer norma superveniente de congelamento, ou deflação mediante a aplicação de “tablitas” ou assemelhados, total ou parcial, do saldo devedor do preço da aquisição ou do valor de cada prestação em que se subdivide o seu pagamento.
- 2.9.1)** A VENDEDORA pode aceitar temporariamente, por sua mera liberalidade, o congelamento do valor de algumas prestações. Ocorrendo o congelamento, fica automaticamente combinado entre as partes que:
- a)** Tal fato não caracteriza novação ou modificação nas condições de pagamento estipuladas neste Instrumento.
  - b)** O saldo devedor continuará sendo sempre atualizado monetariamente.
  - c)** A diferença entre o valor cobrado e o valor de cada prestação atualizada monetariamente será apropriada tão logo se encerre, de modo direto ou indireto, a causa e o próprio congelamento, na primeira prestação em que seja possível fazer o ajuste da atualização monetária ou quando da liquidação do saldo devedor.
- 2.10)** A VENDEDORA informará ao COMPRADOR a substituição do índice de correção monetária, por meio de aviso que será encaminhado ao endereço deste indicado no QUADRO RESUMO, dispensando-se a entrega pessoal sob protocolo. O referido aviso terá efeito meramente declaratório e ratificatório em razão de que a substituição se opera pelo fato que lhe deu origem e não a partir de sua comunicação.
- 2.11)** Para todos os efeitos legais, a atualização monetária estipulada na presente avença implicará automaticamente no reajustamento do valor sobre o qual incidir e no saldo devedor em aberto, atingindo não só as prestações vincendas, assim como aquelas que, vencidas, ainda não tenham sido solvidas.
- 2.12)** Os valores das prestações indicados no item 4 do QUADRO RESUMO foram calculados como válidos para o dia da assinatura deste instrumento.

Contrato Nº: **MINUTA\_DE\_**  
**CONTRATO\_**  
**DE\_VENDA\_**  
**E\_COMPRA\_**  
**FINAL.DOC**

Lote Nº:  
Valor do Contrato: R\$

2.13) A atualização monetária da prestação é calculada pela seguinte equação:

**Prestação 3 = Prestação 2 x (IGPM 2 / IGPM 1)**

Sendo: Prestação 3 = Valor da Prestação que se quer calcular (prestação a ser paga, atualizada monetariamente).

Prestação 2 = Valor da Prestação do mês anterior ao de vencimento da Prestação 3.

IGPM 2 = Referente ao mês de vencimento da Prestação 2.

IGPM 1 = Referente ao mês anterior ao de vencimento da Prestação 2.

2.14) A atualização monetária de cada prestação será apurada mensalmente, desde a primeira até a última prestação, e será cobrada conforme o número de meses de parcelamento contratado.

2.14.1) Para o pagamento parcelado em 36 (trinta e seis) ou mais prestações, o valor da prestação será atualizado mensalmente e cobrado a cada mês, desde a primeira até a última prestação, conforme asseguram o art. 15 da Medida Provisória nº 2.223/2001 e a Emenda Constitucional nº32/2001.

2.14.2) Para o pagamento parcelado em menos de 36 (trinta e seis) prestações, o reajuste será cobrado anualmente, conforme dispõe o ordenamento legal objetivo em vigência com base nos índices e condições estabelecidos no item 2.7.

2.15) Todas as parcelas em que se subdivide o pagamento do saldo do preço serão acrescidas de juros remuneratórios, a taxa de 12% (doze por cento) ao ano, calculados pelo sistema francês, tomando-se como base inicial para o seu cálculo a data do presente instrumento.

2.16) Se o vencimento de qualquer das parcelas em que se subdivide o pagamento do preço ocorrer em dias de final de semana (sábado ou domingo) ou de feriado, seu pagamento deverá feito no primeiro dia útil subsequente.

2.17) A data do vencimento das parcelas não têm qualquer vínculo com o andamento das obras de infra-estrutura do loteamento, de responsabilidade da VENDEDORA.

2.18) As parcelas do preço, caso se faça necessário, serão representadas por notas promissórias, em caráter "pro solvendo", emitidas em favor da VENDEDORA, as quais serão entregues ao COMPRADOR somente após o pagamento integral de seu valor e acréscimos incidentes.

2.19) Em face do avençado, toda e qualquer quitação conferida pela VENDEDORA acha-se condicionada à apuração posterior de eventual saldo devedor do COMPRADOR, ainda que tal ressalva não conste expressamente do respectivo recibo.

2.20) A posse precária do lote será dada em (xxxxx), sendo dada em caráter definitivo, quando da outorga da escritura de venda e compra.

### **III - PAGAMENTO A PRAZO DO PREÇO DO LOTE**

3.1) O COMPRADOR não poderá pagar qualquer prestação do saldo do preço enquanto não tiverem sido pagas e quitadas aquelas que estejam vencidas anteriormente.

3.2) O recibo de pagamento da última prestação vencida não significa quitação da anterior, que deverá ser sempre comprovada, quando exigido.

Contrato Nº: **MINUTA\_DE\_**  
**CONTRATO\_**  
**DE\_VENDA\_**  
**E\_COMPRA\_**  
**FINAL.DOC**

Lote Nº:  
Valor do Contrato: R\$

- 3.3)** Nos meses em que se eventualmente se verificarem vencimentos simultâneos de prestações do saldo do preço, a VENDEDORA tem o direito de recusar o recebimento de qualquer delas sem que se verifique, concomitantemente, o pagamento da outra.

#### **IV - PAGAMENTO ANTECIPADO DO DÉBITO**

- 4.1)** O COMPRADOR poderá liquidar antecipadamente o débito, total ou parcialmente, sendo necessário que:
- a)** Avise a VENDEDORA, por escrito, com pelo menos 5 (cinco) dias antecedência.
  - b)** Os pagamentos antecipados sejam referentes ao pagamento das últimas prestações do preço.
  - c)** O saldo devedor a ser antecipado seja reajustado para a data da antecipação, pelo critério de reajuste combinado neste Instrumento, observando todas as disposições legais a esse respeito.
  - d)** O reajustamento das prestações seja calculado “pro-rata” até o dia do efetivo pagamento, aplicando-se o combinado neste Instrumento.

#### **V - MORA E INADIMPLEMENTO**

- 5.1)** A VENDEDORA fica com o direito de rescindir este Instrumento, apesar do caráter de irrevogabilidade e irretratabilidade deste:
- a)** Se o COMPRADOR não cumprir o pagamento de quaisquer prestações ou outros encargos assumidos e compromissados neste Instrumento, em até 30 (trinta) dias depois de constituído em mora, na forma da lei.
  - b)** Se o COMPRADOR não cumprir as outras determinações aqui acertadas e que lhe competem.
- 5.2)** A mora do COMPRADOR será ratificada, mediante notificação, procedida na forma do art. 32, da lei nº 6.766/79, com prazo de 30 (trinta) dias para sua purgação.
- 5.3)** As partes contratantes estipulam os juros de 1% (um) por cento ao mês sobre o débito em aberto e sobre as prestações vencidas e não pagas pelo COMPRADOR. A dispensa do pagamento de juros em alguma das prestações não implica em renúncia ao direito de cobrar em prestações posteriores.
- 5.4)** Se for constatado pela VENDEDORA a existência de quaisquer prestações ou outros encargos ou contribuições não pagos pelo o COMPRADOR e já caracterizados como dívida ativa junto à Prefeitura Municipal ou Órgão Público competente, poderá a VENDEDORA efetuar o pagamento dos mencionados tributos ou contribuições, bem como cobrar do COMPRADOR, de imediato ou juntamente com a primeira prestação mensal que se vencer do lote, o montante total dessa dívida, que será líquida e certa, corrigido este montante de acordo com o mesmo índice de correção previsto para o saldo do preço de aquisição, ora compromissado, acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) e multa de 2% (dois por cento), a contar da data do pagamento realizado pela VENDEDORA em benefício do COMPRADOR, que deixou de cumprir sua obrigação contratual.
- 5.5)** A mora do COMPRADOR no cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas neste Instrumento acarretar-lhe-á a responsabilidade pelo pagamento das seguintes penalidades:
- a)** Atualização monetária, de acordo com os critérios previstos neste Instrumento e calculada “pro rata die”, observado o procedimento a seguir:

Contrato Nº:

**MINUTA\_DE\_  
CONTRATO\_  
DE\_VENDA\_  
E\_COMPRA\_  
FINAL.DOC**

Lote Nº:

Valor do Contrato: R\$

- a.1)** Quando o pagamento ocorrer além da data do vencimento da prestação, mas dentro do mês de seu vencimento, o valor da prestação, calculado na forma deste Instrumento, 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 percentual, entre os valores dos índices eleitos nesse Instrumento;
- a.2)** 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, usando-se o modo 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 da mesma forma prevista no item a.1 acima;
- b)** Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia, que incidirão sobre o valor do principal, atualizado monetariamente, sem prejuízo da incidência dos juros compensatórios, incluídos no valor de cada prestação;
- c)** multa de mora de 2% (dois por cento) sobre o débito em aberto atualizado.
- 5.6)** Na hipótese de inadimplemento do COMPRADOR, sem prejuízo das partes promoverem o distrate da presente avença, ajustando as condições que melhor lhes aprouverem, a VENDEDORA poderá optar, a seu único e exclusivo critério, por:
- a)** considerar vencida por antecipação a totalidade do preço da aquisição do lote, hipótese em que o COMPRADOR lhe pagará, além do principal, reajustável monetariamente, os juros de mora e a multa acima convencionados, tudo cobrável através de ação competente, respondendo, ainda o COMPRADOR, pelas custas processuais e honorários advocatícios;
- b)** considerar rescindido este Instrumento.
- 5.7)** Se a VENDEDORA pleitear a resolução do Instrumento e a retomada do imóvel alienado, em razão do inadimplemento do COMPRADOR quanto ao pagamento do preço de aquisição do lote, ser-lhe-á restituído o valor até então efetivamente pago, feitas as seguintes deduções e no mesmo prazo que ele tiver pago:
- a)** juros moratórios e multa de mora, pagos quando de eventual purga da mora;
- b)** luz, água, IPTU e outros impostos ou taxas que onerem o lote (valores eventualmente devidos à data da desocupação);
- c)** os valores efetivamente pagos a título de comissão ao corretor intermediador do lote.
- d)** os valores efetivamente pagos como impostos, taxas e outras obrigações incidentes sobre este Instrumento.
- e)** 10 % do valor total até então pago por conta do preço do lotes como reembolso de despesas administrativas.
- f)** 4% do valor total do lote a título de reembolso por despesas de publicidade e propaganda.
- 5.8)** O COMPRADOR receberá a referida devolução, se couber, desde que o imóvel tenha sido restituído à VENDEDORA, livre e desocupado de pessoas e coisas, iniciando-se os pagamentos da devolução, 30 (trinta) dias após a rescisão.
- 5.9)** Nos casos de rescisão deste Instrumento por inadimplemento do COMPRADOR que tenha pago mais de 1/3 (um terço) do preço de aquisição do lote, a restituição do valor pago obedecerá ao procedimento estabelecido no art. 35, da lei nº 6.766/79.



Contrato Nº:

**MINUTA\_DE\_  
CONTRATO\_  
DE\_VENDA\_  
E\_COMPRA\_  
FINAL.DOC**

Lote Nº:

Valor do Contrato: R\$

- 5.10)** Por força do estabelecido no art. 34, da lei nº 6.766/79, somente serão indenizadas as benfeitorias necessárias e úteis, que tiverem sido levadas a efeito no lote com prévia e expressa autorização dos poderes públicos competentes e em conformidade com as disposições contratuais e legais.  
Na hipótese das benfeitorias levantadas sem aprovação dos poderes públicos e em desconformidade com as disposições contratuais e legais, tiverem condições de serem regularizadas, será descontado do valor de sua indenização, todos os custos, taxas e emolumentos que tiverem de ser despendidos com a regularização.  
Não se compreende no conceito legal de benfeitorias necessárias ou úteis, e, em decorrência, não serão objeto de indenização, as taxas e os emolumentos despendidos com a aprovação do projeto de edificação de obras ou sua regularização.
- 5.11)** O COMPRADOR não terá direito a qualquer indenização ou retenção por benfeitorias voluptuárias realizadas no imóvel objeto deste Instrumento, bem como por benfeitorias feitas em desconformidade com este Instrumento ou com as exigências e restrições urbanísticas impostas pelo poder público.
- 5.12)** Toda e qualquer quitação conferida pela VENDEDORA acha-se condicionada à apuração posterior de eventual saldo devedor do COMPRADOR, ainda que tal ressalva não conste expressamente do respectivo aviso de pagamento/cobrança.

## **VI - MUDANÇA DE ENDEREÇO**

- 6.1)** O COMPRADOR obriga-se a comunicar, por escrito, à VENDEDORA a sua mudança de domicílio, no prazo de trinta (30) dias, através de carta protocolada, ou carta enviada com aviso de recebimento para o endereço da VENDEDORA que consta do item 1 do QUADRO RESUMO.
- 6.1.1)** O COMPRADOR tem igual obrigação no caso de alteração do endereço para envio de correspondências e avisos de pagamento/cobrança, sob pena de aquelas encaminhadas ao local indicado neste Instrumento serem consideradas válidas e eficazes.
- 6.2)** Se o COMPRADOR não comunicar à VENDEDORA a sua mudança de endereço, ele passa a ser considerado como estando em local incerto e não sabido, sofrendo as consequências judiciais de tal caracterização.

## **VII - OBRIGAÇÕES NA POSSE E NO USO DO LOTE**

- 7.1)** Na utilização do lote deverão ser respeitadas as normas e decretos da CETESB (Companhia Estadual de Tecnologia e Saneamento Básico e de Defesa do Meio Ambiente).
- 7.2)** O COMPRADOR concorda, desde já, a dar servidão de passagem para as tubulações de água, esgoto e de escoamento de águas pluviais dos lotes vizinhos, dentro das faixas de recuo, quando a conformação do terreno assim o exigir.
- 7.2.1)** Correrá por conta do usuário da servidão toda e qualquer despesa inerente a este serviço, bem como sua manutenção.
- 7.3)** O COMPRADOR não poderá fazer no terreno qualquer terraplenagem, desaterro ou extração de material, desvios ou encaminhamentos de águas pluviais, nem qualquer movimento de terras, que possam prejudicar os lotes vizinhos, as vias de circulação ou áreas e espaços livres; sem prévio consentimento, emitido por escrito pela VENDEDORA.

Contrato Nº:

**MINUTA\_DE\_  
CONTRATO\_  
DE\_VENDA\_  
E\_COMPRA\_  
FINAL.DOC**

Lote Nº:

Valor do Contrato: R\$

- 7.4)** É de inteira e exclusiva responsabilidade do COMPRADOR a circulação na área do Loteamento antes da conclusão do mesmo, não cabendo a ele ressarcimento ou qualquer indenização ou compensação, por qualquer acidente causado no interior das obras por que motivo seja.
- 7.5)** O COMPRADOR deverá providenciar junto à Prefeitura Municipal, no prazo legal, que os impostos e taxas de sua responsabilidade, por força deste Instrumento, passem a ser lançados em seu nome, a partir do exercício seguinte ao da celebração deste Instrumento, 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 e contribuições.
- 7.6)** O COMPRADOR se obriga a:
- a) Manter o lote em perfeito estado de conservação e limpeza;
  - b) Não colocar letreiros ou anúncios no lote, ou suas edificações, sem autorização expressa da VENDEDORA;
  - c) Não lançar, nem permitir que sejam lançados, lixo, detritos ou entulhos, de qualquer natureza no próprio lote, nos lotes vizinhos, e em qualquer área do loteamento;
  - d) Obedecer às limitações para construção e uso do lote, impostas pelos poderes públicos.
  - e) Não utilizar áreas do sistema de lazer ou outras áreas (de uso comum) como acesso ao seu lote, se este fizer divisa para estas áreas.
  - f) Respeitar as disposições constantes do Memorial de Loteamento.
  - g) Pagar em sua totalidade e a partir desta data, todos e quaisquer tributos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre o lote de terreno, inclusive multas, juros e correção monetária.
  - h) Proporcionalmente à área do lote compromissado, pagar todos os mesmos encargos referidos e que, de qualquer modo sejam lançados na forma englobada ou que impossibilite o lançamento específico do lote.
  - i) Pagar todas e quaisquer despesas com a lavratura, outorga e registro da referida escritura de venda e compra, e com o pagamento do imposto de transmissão "inter-vivos".

**7.7)** O COMPRADOR tem pleno conhecimento de que responde, civil e criminalmente, pelos danos que, por fato que lhe possa ser imputado, ou a terceiros que contratar, forem causados a terceiros, em razão de eventos relacionados ao lote adquirido ou a execução de obras que nele vier a ser edificada; e também de que não poderá habitar o lote antes da concessão do auto de conclusão (habite-se) a ser emitido pela Prefeitura Municipal.

**7.8)** O COMPRADOR tem pleno conhecimento de que também é responsável por qualquer ato que implique em dano ou degradação ambiental, decorrente de ação de terceiros que vier a contratar para a execução de serviços e obras no lote adquirido, tais como: movimento de terra que implique em erosão ou assoreamento fora dos limites do imóvel, caça, pesca ou erradicação de plantas e apreensões de animais silvestres em áreas comuns, matas, reservas particulares do patrimonial natural, reserva de proteção permanente.

## **VIII - EXECUÇÃO E CUSTEIO DAS OBRAS DE INFRA-ESTRUTURA**

**8.1)** Serão executadas no Loteamento as seguintes obras de infra-estrutura:

- a) locação de todo o terreno e todos os lotes;

Contrato Nº:

**MINUTA\_DE\_  
CONTRATO\_  
DE\_VENDA\_  
E\_COMPRA\_  
FINAL.DOC**

Lote Nº:

Valor do Contrato: R\$

- b) abertura de ruas, com guias, sarjetas e pavimentação asfáltica;
- c) rede de escoamento de águas pluviais;
- d) rede de abastecimento de água potável;
- e) rede de coleta de esgoto sanitário;
- f) rede de distribuição de energia elétrica e iluminação;
- g) plantio de árvores de acordo com projeto de paisagismo.

**8.1.1)** As obras referidas nos itens acima, serão realizadas em conformidade com os processos, projetos e o cronograma físico de obras aprovados pela Prefeitura Municipal de AAA.

**8.1.2)** A responsabilidade e o custeio dessas obras cabem à empresa loteadora.

## **IX - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA**

**9.1)** Até o final cumprimento das obrigações decorrentes da presente avença, em especial a do pagamento do preço da aquisição, a VENDEDORA, a seu juízo e critério, poderá proceder, por antecipação, a outorga ao COMPRADOR da escritura definitiva da propriedade imóvel objeto da avença, mantendo-se a forma e as condições de pagamento das prestações vincendas estipuladas para pagamento do saldo do preço da alienação.

**9.2)** No ato de referida outorga, o COMPRADOR, então em sua nova condição de titular do domínio do imóvel, obriga-se a proceder a sua alienação à VENDEDORA, em caráter fiduciário, e em garantia do pagamento do saldo vincendo do preço da aquisição.

**9.3)** A constituição de referida alienação fiduciária em garantia será efetivada por instrumento público adequado e mediante o registro do referido título de negócio fiduciário no Ofício de Imóveis competente, obedecendo à minuta padrão a ser fornecida pela VENDEDORA, cujo conteúdo atenderá ao disposto na Lei n. 9.514, de 20 de novembro de 1.997.

**9.4)** A constituição da garantia implicará no desdobramento da posse da unidade de lote de terreno objeto da alienação, ficando o COMPRADOR detentor da posse direta e a VENDEDORA titular da posse indireta sobre o mesmo.

## **X - CONDIÇÕES GERAIS**

**10.1)** O COMPRADOR declara que teve oportunidade de previamente examinar este Instrumento.

**10.2)** Este Instrumento é acertado em caráter irrevogável para ambas as partes contratantes, excetuada a hipótese de inadimplemento das obrigações nele previstas.

**10.3)** Sempre que qualquer pagamento relacionado com o presente compromisso for efetuado pelo COMPRADOR através de cheque, este pagamento somente será considerado quitado após a sua compensação. Se, por qualquer motivo, seja de que natureza for, houver dificuldade na compensação do cheque, as conseqüências serão suportadas, exclusivamente, pelo COMPRADOR, considerando-se como atraso o pagamento verificado entre o vencimento da dívida e a data em que o cheque for efetivamente compensado, sujeitando-se o COMPRADOR ao pagamento de juros, multa e demais penalidades previstas neste Instrumento, assim como o reembolso das despesas decorrentes de tal fato.

**10.4)** A tolerância por qualquer dos contratantes, quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra parte, no cumprimento de qualquer das obrigações ajustadas neste Instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações dele constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidas estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas, o que prevalecerá,

Contrato Nº:

**MINUTA\_DE\_  
CONTRATO\_  
DE\_VENDA\_  
E\_COMPRA\_  
FINAL.DOC**

Lote Nº:

Valor do Contrato: R\$

ainda que a tolerância, ou a não aplicação das cominações decorra repetidas vezes, consecutivas ou alternadamente.

- 10.4.1)** Fica entendido, outrossim, que a ocorrência de uma ou mais daquelas hipóteses, ainda que com a repetição mencionada, não implicará em pré-compromisso, novação ou modificação de quaisquer disposições deste Instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse intercorrido.
- 10.5)** Qualquer alienação efetuada pelo COMPRADOR obedecerá aos seguintes requisitos:
- a) O COMPRADOR deve estar em dia, na ocasião, com todas as obrigações assumidas neste Instrumento.
  - b) O adquirente deve se sub-rogar em todas as obrigações assumidas neste Instrumento pelo COMPRADOR.
- 10.6)** A VENDEDORA poderá, a qualquer tempo e a seu exclusivo critério, ceder e transferir os direitos e obrigações que lhe digam respeito, decorrentes deste Instrumento, independentemente de qualquer anuência, interferência ou participação do COMPRADOR, mantendo o COMPRADOR a obrigação a respeitar todas condições aqui ajustadas.
- 10.7)** A escritura de venda e compra do lote será conferida ao COMPRADOR somente após o pagamento integral do preço ajustado e do cumprimento final de todas as demais obrigações aqui assumidas por ele, em até 180 (cento e oitenta) dias após o compromisso que por último ocorrer.
- 10.7.1)** Todas as despesas (emolumentos de cartório de notas e de registro de imóveis) e o ITBI, e outros que vierem a ser criados, decorrentes da venda e compra ora compromissada, serão da responsabilidade exclusiva do COMPRADOR.
- 10.7.2)** Para a lavratura da escritura de venda e compra, o COMPRADOR apresentará certidão negativa de tributos imobiliários, expedida pela Municipalidade há não mais do que 30 (trinta) dias da data da lavratura da escritura.
- 10.7.3)** Fica terminantemente vedado ao COMPRADOR transferir parte certa e determinada do lote compromissado, sob pena de rescisão deste Instrumento.
- 10.7.4)** A VENDEDORA somente outorgará escritura definitiva de venda e compra do lote compromissado em sua totalidade.
- 10.7.5)** Competirá ao COMPRADOR escolher o Tabelionato para a outorga da escritura. Caso a escolha não seja na cidade de AAA, o COMPRADOR arcará com as despesas de locomoção (inclusive aérea), estadia e alimentação necessárias para o comparecimento da VENDEDORA.
- 10.7.6)** O COMPRADOR obriga-se a receber a escritura, dentro do prazo de 30 (trinta) dias após o aviso de recebimento da comunicação escrita da VENDEDORA, sob pena de não o fazendo, a VENDEDORA fazer o depósito judicial do lote.
- 10.8)** No caso de falecimento do COMPRADOR, a escritura definitiva de venda e compra somente será outorgada aos seus herdeiros ou sucessores, mediante apresentação do alvará judicial ou formal de partilha.
- 10.9)** O COMPRADOR obriga-se a cumprir a partir desta data, todas 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 prestações vincendas do imposto predial e territorial urbano, taxas, contribuições de melhoria, ou quaisquer outros tributos que incidam

Contrato Nº:

**MINUTA\_DE\_  
CONTRATO\_  
DE\_VENDA\_  
E\_COMPRA\_  
FINAL.DOC**

Lote Nº:

Valor do Contrato: R\$

ou que venham a incidir sobre o lote objeto deste Instrumento, ainda que tais lançamentos sejam feitos em nome da VENDEDORA ou de terceiros.

**10.10)** O COMPRADOR, desde já e expressamente, autoriza a VENDEDORA a proceder a todos os atos de registro e averbação que se fizerem necessários para a adequada formalização do presente contrato perante o serviço de registro de imóveis competente.

**10.11)** Para resolver as questões oriundas deste Instrumento, as partes elegem o foro da comarca de AAA, em São Paulo.

**10.12)** O COMPRADOR declara ter ciência de que encontra-se constituída, ou em constituição, uma ASSOCIAÇÃO CIVIL, sem fins lucrativos, que, de forma voluntária e não obrigatória, congrega, ou congregará, em seu quadro associativo, os proprietários e os titulares de direitos reais sobre os imóveis integrantes do loteamento. **(Cláusula opcional, quando for o caso)**

**10.13)** O lote não poderá ser desmembrado em partes certas e determinadas, qualquer que seja o motivo ou a finalidade, ainda que a legislação assim o permita. **(Cláusula opcional, quando for o caso de acordo com o padrão do loteamento)**

E, por estarem, assim, justos e contratados, assinam este Instrumento em (3) três vias, de um só teor, junto com duas testemunhas.

AAA, de de 2002.

1  
\_\_\_\_\_  
COMPRADOR

4  
\_\_\_\_\_  
TESTEMUNHA  
Nome:  
RG:

2  
\_\_\_\_\_  
COMPRADOR

5  
\_\_\_\_\_  
TESTEMUNHA  
Nome:  
RG:

3  
\_\_\_\_\_  
VENDEDORA