



**PREFEITURA MUNICIPAL DE QUERÊNCIA**  
**ESTADO DE MATO GROSSO**  
**SECRETARIA DE FINANÇAS**  
**SETOR DE FISCALIZAÇÃO**  
**CNPJ: 37.465.002/0001-66**

**CERTIDÃO DE APROVAÇÃO**  
**DE LOTEAMENTO Nº 002/2021**

O Departamento de Engenharia do Município de Querência, Estado de Mato Grosso, em atendimento as normas legais, amparado pela Lei Municipal de Parcelamento do Solo, nº 1.133/2018:

**CONCEDE:**

A presente **CERTIDÃO DE APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO RESIDENCIAL BOSQUE DAS ORQUÍDEAS.**

**LOTEADOR:** **BOSQUE DAS ORQUÍDEAS QUERÊNCIA SPE LTDA**

**CNPJ/ CPF:** **37.833.838/0001-76**

**LOCALIZAÇÃO:** **ESTRADA R-10, LOTE DE CHÁCARA Nº 47 DO SETOR DE CHÁCARAS B, LOTEAMENTO DENOMINADO PROJETO DE COLONIZAÇÃO QUERÊNCIA I, QUERÊNCIA - MT.**

**ÁREA A CONSTRUIR:** **100.000,00m<sup>2</sup> (CEM MIL METROS QUADRADOS).**

**RESPONSÁVEIS PELA OBRA: ANDRÉ LUIZ ALVES DE SOUSA**  
**ARQUITETO E URBANISTA**  
**CAU A41889-7**

**ALFREDO FERNANDES DE PAIVA NEVES**  
**ENGENHEIRO CIVIL**  
**CREA GO 101894232AP**

**Querência - MT, 12 de Fevereiro de 2021.**

  
Matheus Pereira Garcia  
Engº Civil e Ambiental  
CREA PR 141930/D







PREFEITURA MUNICIPAL DE QUERÊNCIA MT  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
AVENIDA CUIABÁ, SETOR C  
37.465.002/0001-66

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS

21/11/2021

Dados do Contribuinte

Nome/Razão Social

BOSQUE DAS ORQUIDEAS QUERENCIA SPE LTDA

CPF/CNPJ

37.833.838/0001-76

Inscrição Municipal

Inscrição Estadual

Início da Atividade

Endereço

AV. T4

Número

619

Complemento

SALA 1607 SUB SALA 04 EDIF BUENA VISTA OFFICE D

Bairro

SETOR BUENO

Cidade

GOIANIA

UF

GO

CEP

78230035

Finalidade

APRESENTAÇÃO JUNTO A ÓRGÃOS PÚBLICOS

QUERÊNCIA - MT, 11 de Fevereiro de 2021.

Observações

RESSALVADO O DIREITO DA FAZENDA PÚBLICA DO MUNICÍPIO DE COBRAR QUAISQUER CRÉDITOS TRIBUTÁRIOS, CERTIFICO, PARA A FINALIDADE ACIMA INDICADA, NÃO EXISTIR, DÉBITOS, TAXAS, MULTAS E DEMAIS TRIBUTOS MUNICIPAIS, ATÉ A PRESENTE DATA, PELO QUE, NA FORMA DOS DISPOSITIVOS REGULAMENTARES VIGENTES, FORNEÇO A PRESENTE CERTIDÃO NEGATIVA, A QUAL PRODUZIRÁ OS EFEITOS LEGAIS.

CÓDIGO DE AUTENTICIDADE: 50b64263c1ed923b545eeb0effacf8b2

CERTIDÃO VÁLIDA ATÉ: 13/03/2021



A autenticidade deste documento poderá ser realizado pelo endereço

## OBJETIVO

O objetivo do laudo de Avaliação é a determinação do valor Real de Mercado com base em pesquisas feitas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliado, apresentando como conclusão o seu valor de mercado após tratamento dos dados para venda, garantia real em financiamento ou outros fins.

- SOLICITANTE

O presente Laudo de Avaliação foi elaborado por solicitação da Prefeitura Municipal de Querência - MT

- VISTORIA

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 12/01/2021, onde foi possível coletar todas as informações necessárias para o bom desempenho desta avaliação.

- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

Um lote de terras com 300 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados), situado na Avenida Leste, locado sob o lote nº 09 quadra nº 04 do Loteamento Bosque das Orquídeas com os seguintes limites de confrontação: à frente na extensão de 12 m (doze metros), com a Avenida Leste; aos fundos, na extensão de 12 m (doze metros), com Área Verde 1; à direita na extensão de 25 m (vinte e cinco metros) com o lote nº 10 e à esquerda na extensão de 25m (vinte e cinco metros) com o lote nº 08, no município de Querência - MT

- DOCUMENTAÇÃO

1 - MATRICULA Nº 2976 – Cartório de Registro de Imóveis de Querência MT

## VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

NUMERO DA MATRICULA	2976
VALOR TOTAL DO IMÓVEL	R\$ 73.000,00 (setenta e três mil reais)

## CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio da visita em loco, levando em consideração as diversas tendências e flutuações do mercado imobiliário, conclui-se que o valor de mercado do Imóvel é de R\$ 73.000,00 (setenta e três mil reais) admitindo-se uma variação de até 10% para cima ou para baixo.

Sendo assim me coloco a disposição para dirimir possíveis dúvidas que possam surgir.

Querência-MT, 12 de janeiro de 2021.

  
BRUNA MALVESSI  
CRECI/MT 9181

## OBJETIVO

O objetivo do laudo de Avaliação é a determinação do valor Real de Mercado com base em pesquisas feitas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliado, apresentando como conclusão o seu valor de mercado após tratamento dos dados para venda, garantia real em financiamento ou outros fins.

- SOLICITANTE

O presente Laudo de Avaliação foi elaborado por solicitação de PREFEITURA MUNICIPAL /Querência - MT.

## VISTORIA

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 16/12/2020, onde foi possível coletar todas as informações necessárias para o bom desempenho desta avaliação.

- DOCUMENTAÇÃO

1 - MATRICULA Nº 2976 - Do Cartório de Registro de Imóveis de Querência /MT

- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

Um LOTE de terras com 300 m2 (trezentos metros quadrados), situado na Avenida Leste locado sob o lote nº 11 quadra nº 04 do Loteamento BOSQUE DAS ORQUIDEAS com os seguintes limites de confrontação: à frente na extensão de 12m (doze metros), com a Avenida Leste; aos fundos, na extensão de 12 m (doze metros), com Área Verde 1 ; à direita na extensão de 25m (vinte e cinco metros) com o lote nº 12 e à esquerda na extensão de 25m (vinte e cinco metros), com o lote nº 10, no Município de Querência/MT.

## VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

NÚMERO DA MATRICULA	2976
VALOR TOTAL DO IMÓVEL	75.000,00 (setenta e cinco mil reais)



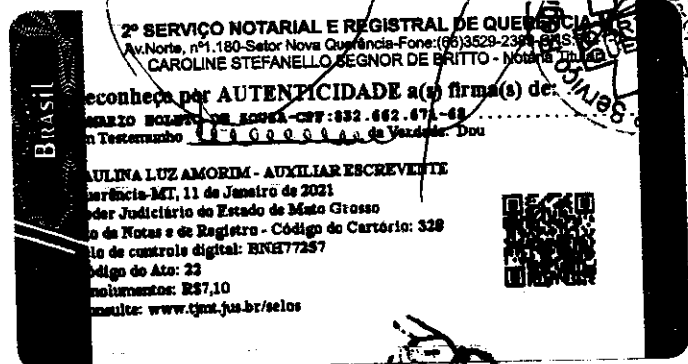
## CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio da visita em loco, levando em consideração as diversas tendências e flutuações do mercado imobiliário, conclui-se que o valor de mercado do Imóvel é de R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais) admitindo-se uma variação de até 10% para cima ou para baixo.

Sendo assim me coloco a disposição para dirimir possíveis dúvidas que possam surgir.

Querência - MT, 16 de dezembro de 2020.

SAMARIO NOLETO DE SOUZA  
Creci 9001





## OBJETIVO

O objetivo do laudo de Avaliação é a determinação do valor Real de Mercado com base em pesquisas feitas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliado, apresentando como conclusão o seu valor de mercado após tratamento dos dados para venda, garantia real em financiamento ou outros fins.

- **SOLICITANTE**

O presente Laudo de Avaliação foi elaborado por solicitação de PREFEITURA MUNICIPAL /Querência - MT.

- **VISTORIA**

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 16/12/2020, onde foi possível coletar todas as informações necessárias para o bom desempenho desta avaliação.

- **DOCUMENTAÇÃO**

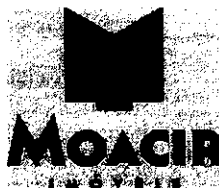
1 - MATRICULA Nº 2976 - Do Cartório de Registro de Imóveis de Querência /MT

- **CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO**

Um LOTE de terras com 300 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados), situado na Avenida Leste locado sob o lote nº 10 quadra nº 04 do Loteamento BOSQUE DAS ORQUIDEAS com os seguintes limites de confrontação: à frente na extensão de 12m (doze metros), com a Avenida Leste; aos fundos, na extensão de 12 m (doze metros), com Área Verde 1 ; à direita na extensão de 25m (vinte e cinco metros) com o lote nº 11 e à esquerda na extensão de 25m (vinte e cinco metros), com o lote nº 09, no Município de Querência/MT.

## VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

NÚMERO DA MATRICULA	2976
VALOR TOTAL DO IMÓVEL	75.000,00 (setenta e cinco mil reais)



Confiança e Credibilidade

## CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio da visita em loco, levando em consideração as diversas tendências e flutuações do mercado imobiliário, conclui-se que o valor de mercado do Imóvel é de R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais) admitindo-se uma variação de até 10% para cima ou para baixo.

Sendo assim me coloco a disposição para dirimir possíveis dúvidas que possam surgir.

Querência - MT, 16 de dezembro de 2020.

Moacir Land Eckert  
Creci 6526

**Serviço Notarial e Registral de Querência-MT**  
Av Norte, nº1.180-Setor Nova Querência-Fone:(66) 3529-2385-CNS:644  
CAROLINE STEFANELLO SEGNOR DE BRUNO - Notária Titular

**Reconheço por AUTENTICIDADE a(s) firma(s) de:**  
MOACIR LAND ECKERT - CPF: 329.203.771-91  
Em Testemunho: Paulina Luz Amorim de Verdade. Dou  
fe.

PAULINA LUZ AMORIM - AUXILIAR ESCRIVENTE  
Querência-MT, 11 de Janeiro de 2021  
Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso  
Ato de Notas e de Registro - Código do Cartório: 328  
Selo de controle digital: BNH77241  
Código do Ato: 22  
Emolumentos: R\$7,10  
Consulte: [www.tjmt.jus.br/selns](http://www.tjmt.jus.br/selns)

**Selo de Controle Digital**

Moacir Imóveis

Avenida Norte nº 1066 – Setor Nova Querência – Querência MT CEP 78643-000

Telefones: 66 98451 8485 - 66 3529 2354 – 66 99677 0602

E-mail: [moacir@moimoveis.com.br](mailto:moacir@moimoveis.com.br)



OFICIO SS Nº 148/2020

Querência-MT, 06 de Outubro de 2020.

**ÀO LOTEAMENTO RESIDENCIAL E COMERCIAL BOSQUE DAS ORQUÍDEAS.**

Prezado Senhor (a)

Em atendimento a solicitação realizada via ofício no dia 01 de Outubro de 2020 à gerência técnica do DAE, informamos que, o novo loteamento denominado **Bosque das Orquídeas** situado estrada R10, Chácara nº47, no Setor B projeto colonização Querência I, poderá ter suas instalações hidráulicas interligadas a rede distribuidora de água operada pelo DAE – Querência, desde que atenda aos seguintes requisitos:

- Atender ao Art. 6º da Lei municipal nº 1133/2018;
- Todas as saídas das tubulações para os lotes e a instalação dos cavaletes são de responsabilidade da loteadora.

**Esta viabilidade tem validade de 1 (um) ano, após a data de sua emissão.**

Assim sendo, coloco-nos a disposição para os esclarecimentos e orientações que se fizerem necessário.

Sem mais para o momento,

Atenciosamente.

Paulo Henrique dos Santos  
Sub Secretário de Saneamento e Serviços Urbanos

PAULO HENRIQUE DOS SANTOS  
Sub Secretário de Saneamento  
Departamento de Água e Esgoto  
de Querência - DAE





# MEMORIAL DE CALCULO DE REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

Proprietário: Bosque das Orquídeas Querência -SPE LTDA  
Endereço: Estrada R10, Lote de Chácara N°.47, Setor B-Projeto de Colonização,  
Querência I - Querência- MT

SINAPI 90105	ESCAVAÇÃO MECANIZADA DE VALA COM PROFUNDIDADE ATÉ 1,5 M, LARGURA MENOR QUE 0,8 M EM SOLO DE 1A CATEGORIA	1789,95	TO 01 (10*0,6*1,1)+TO 02 (198*0,6*1,1)+ TO 03 (502*0,6*1,1) + TO 04 (158,52,36*0,6*1,1) + TO 05 (169,36*0,6*1,1) + TO 06 (295,24*0,6*1,1) + TO 07 (173,31*0,6*1,1) TO 08 (219,70*0,6*1,1) + TO 09 (64,69*0,6*1,1)+ TO 10 (139,49*0,6*1,1) + TO 11 (61,11*0,6*1,1) + TO 12 (134*0,6*1,1) + TO 13 (66*0,6*1,1) +TO 14 (134*0,6*1,1) +TO 15 (40,35*0,6*1,1) + TO 16 (206,30*0,6*1,1) + TO 17 (139,5*0,6*1,1) = 1789,95
SINAPI 93378	REATERRO MECANIZADO DE VALA COM RETROESCAVADEIRA, LARGURA ATÉ 0,8 M E PROFUNDIDADE ATÉ 1,5 M, COM SOLO DE 1A CATEGORIA, SEM SUBSTITUIÇÃO	1789,95	TO 01 (10*0,6*1,1)+TO 02 (198*0,6*1,1)+ TO 03 (502*0,6*1,1) + TO 04 (158,52,36*0,6*1,1) + TO 05 (169,36*0,6*1,1) + TO 06 (295,24*0,6*1,1) + TO 07 (173,31*0,6*1,1) TO 08 (219,70*0,6*1,1) + TO 09 (64,69*0,6*1,1)+ TO 10 (139,49*0,6*1,1) + TO 11 (61,11*0,6*1,1) + TO 12 (134*0,6*1,1) + TO 13 (66*0,6*1,1) +TO 14 (134*0,6*1,1) +TO 15 (40,35*0,6*1,1) + TO 16 (206,30*0,6*1,1) + TO 17 (139,5*0,6*1,1) = 1789,95
SINAPI 9870	TUBO PVC, SOLDAVEL, DN 110 MM, AGUA FRIA (NBR-5648)	219,7	Avenida leste Lado direito
SINAPI 9872	TUBO PVC, SOLDAVEL, DN 85 MM, AGUA FRIA (NBR-5648)	288,12	Rua 10 TO - 03
SINAPI 9873	TUBO PVC, SOLDAVEL, DN 60 MM, AGUA FRIA (NBR-5648)	2013,39	Ruas: Estrada 10, BO 01, BO 02, BO 03, BO 04, BO 05, BO 06 e BO 07
SINAPI 97124	ASSENTAMENTO DE TUBO DE PVC PBA PARA REDE DE ÁGUA, DN50 MM, JUNTA ELÁSTICA INTEGRADA	1880,73	1894,89
SINAPI 7088	TÊ PVC PBA DN 75 MM/85MM, PARA REDE DE ÁGUA	3,00	3,00
SINAPI 41892	TÊ PVC PBA DN 100 MM/110MM, PARA REDE DE ÁGUA	7,00	7,00
SINAPI 7048	TÊ PVC PBA DN 50 MM/60MM, PARA REDE DE ÁGUA	3,00	3,00
SINAPI 37419	COLAR DE TOMADA EM POLIPROPILENO COM PARAFUSOS PARA PEAD 63X3/4"	217	217
SINAPI 9899	UNIAO PVC, ROSCAVEL, 3/4", AGUA FRIA PREDIAL	250	250
SINAPI 74253/001	RAMAL PREDIAL EM TUBO PEAD 20 MM - FORNECIMENTO, INSTALAÇÃO ESCAVAÇÃO E REATERRO	430	430

*Alfredo Fernandes de Paiva Neves*  
**Alfredo Fernandes de Paiva Neves**  
ENGENHEIRO CIVIL

CREA/GO 1018984232AP

Contatos: 66-98429-4694; E-mail: eender.nunes@plantarengenharia.com.br

Rua E 3, Qd. 03, Lt.07, N°.65 Bairro: Setor E - Querência - MT



# ORÇAMENTO DE REDE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

PROPRIETÁRIO: Bosque das Orquídeas Querência - SPE LTDA

ENDEREÇO: Estrada R10, Lote de Chácara N° 47, setor B-projeto de colonização, Querência I

QUERÊNCIA - MT

DATA: set/20  
SINAPI ago/20

SINAPI	1	ESCAVAÇÃO MECANIZADA DE VALA COM PROFUNDIDADE ATÉ 1,5 M, LARGURA MENOR QUE 0,8 M EM SOLO DE 1ª CATEGORIA	1788,95	m²	R\$ 5,74	R\$ 10.274,31
SINAPI	2	REATERRO MECANIZADO DE VALA COM RETROESCAVADEIRA, LARGURA ATÉ 0,8 M E PROFUNDIDADE ATÉ 1,5 M, COM SOLO DE 1ª CATEGORIA, SEM SUBSTITUIÇÃO	1788,95	m²	R\$ 14,50	R\$ 25.954,28
SINAPI	3	TUBO PVC, SOLDADAVEL, DN 110 MM, AGUA FRIA (NBR-5648)	219,7	m	R\$ 56,35	R\$ 12.380,10
SINAPI	4	TUBO PVC, SOLDADAVEL, DN 85 MM, AGUA FRIA (NBR-5648)	288,12	m	R\$ 35,12	R\$ 10.118,77
SINAPI	5	TUBO PVC, SOLDADAVEL, DN 60 MM, AGUA FRIA (NBR-5648)	2013,38	m	R\$ 12,83	R\$ 25.831,79
SINAPI	6	TE PVC PBA DN 75 MM/85MM, PARA REDE DE AGUA	3,00	uni	R\$ 42,08	R\$ 126,24
SINAPI	7	TE PVC PBA DN 100 MM/110MM, PARA REDE DE AGUA	7,00	uni	R\$ 89,16	R\$ 624,12
SINAPI	8	TE PVC PBA DN 50 MM/60MM, PARA REDE DE AGUA	5,00	uni	R\$ 19,24	R\$ 96,20
SINAPI	9	CURVA DE PVC 90 GRAUS, SOLDADAVEL, 60 MM, PARA AGUA FRIA	1,00	uni	R\$ 28,39	R\$ 28,39
SINAPI	10	COLAR DE TOMADA EM POLIPROPILENO COM PARAFUSOS PARA PEAD 63X3/4"	217	uni	R\$ 15,53	R\$ 3.370,01
SINAPI	11	UNIAO PVC, ROSCAVEL, 3/4", AGUA FRIA PREDIAL	250	uni	R\$ 8,62	R\$ 2.155,00
SINAPI	12	RAMAL PREDIAL EM TUBO PEAD 20 MM - FORNECIMENTO, INSTALAÇÃO ESCAVAÇÃO E REATERRO	520	m	R\$ 23,05	R\$ 11.986,00
TOTAL DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA						

Alfredo Fernandes de Paiva Neves

ENGENHEIRO CIVIL - CREA/GO 1018884232AP

Alfredo Fernandes de Paiva Neves

Lidia

PAULO HENRIQUE DOS SANTOS  
Sub Secretário de Saneamento  
Departamento de Água e Esgoto  
DAE

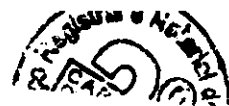
**TERMO DE CAUÇÃO** DE LOTES QUE FAZEM ENTRE SI, A PREFEITURA MUNICIPAL DE QUERÊNCIA MT, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ sob nº 37.465.002/0001-66, com sede na AV. Cuiabá n. 335, Setor C, Centro, na cidade de Querência MT, representada pelo Prefeito Municipal Sr. FERNANDO GORGEN, inscrito no CPF sob nº 605.473.759-72, residente e domiciliado nesta cidade, e BOSQUE DAS ORQUIDEAS QUERÊNCIA SPE LTDA , inscrita no CNPJ sob nº 37.833.838/0001-76, representada pelo Sr. EDILBERTO MAIA DA SILVEIRA , inscrito no CPF nº 447.608.503-25, residente no Município de GOIÂNIA-GO, conforme termo de compromisso para implantação de infraestrutura de loteamento.

Pelo presente termo de Caução de Lotes, que fazem entre si, a Prefeitura Municipal de Querência MT, doravante denominado MUNICÍPIO, e BOSQUE DAS ORQUIDEAS QUERÊNCIA SPE LTDA, neste ato denominado simplesmente LOTEADOR, ajustam as seguintes condições para a caução de lotes necessários como garantia da implantação de infraestrutura do supracitado loteamento.

**CLÁUSULA PRIMEIRA** – O LOTEADOR se obriga a oferecer como garantia das obras e serviços os lotes:

Nº DO LOTE	Nº DA QUADRA	ÁREA DO LOTE
03	04	300,00 m <sup>2</sup>
04	04	300,00 m <sup>2</sup>
05	04	300,00 m <sup>2</sup>
06	04	300,00 m <sup>2</sup>
07	04	300,00 m <sup>2</sup>
08	04	300,00 m <sup>2</sup>
09	04	300,00 m <sup>2</sup>
10	04	300,00 m <sup>2</sup>
11	04	300,00 m <sup>2</sup>
12	04	300,00 m <sup>2</sup>
09	05	250,00 m <sup>2</sup>
10	05	250,00 m <sup>2</sup>
11	05	250,00 m <sup>2</sup>
12	05	250,00 m <sup>2</sup>
13	05	250,00 m <sup>2</sup>





**CLAUSULA QUARTA** – Fazem parte deste termo, os quais seguem em anexo, planilha com os custos orçados para implantação da infraestrutura, e também planilha com o cronograma de execução da mesma.

**CLAUSULA QUINTA** – Fica eleito o Foro da Comarca de Querência/MT para as ações decorrentes deste Termo, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por assim estarem de acordo, assinam este Termo em 4 (quatro) vias de igual teor e forma.

Querência, 11 de JANEIRO de 2021.

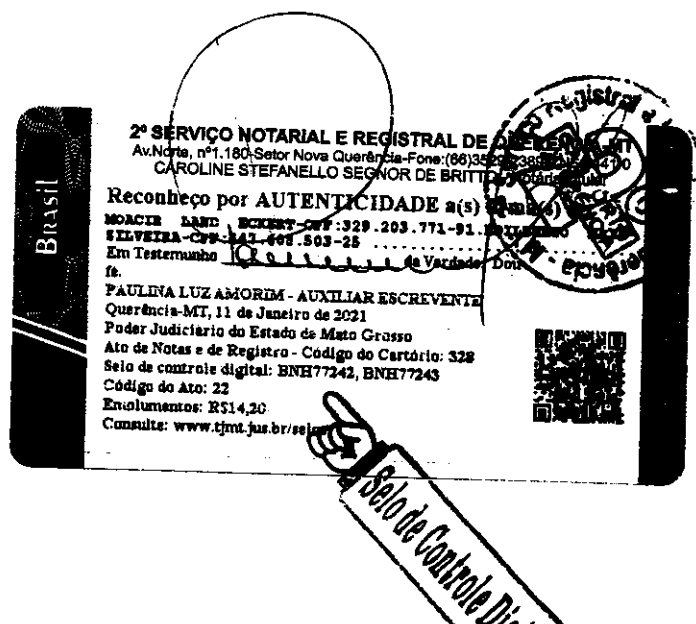
**EDILBERTO MAIA DA SILVEIRA**  
Proprietário do BOSQUE DAS  
ORQUIDEAS QUERENCIA SPE LTDA

**FERNANDO GORGEN**  
Prefeito Municipal

TESTEMUNHAS:

1 **MOACIR LAND ECKERT**  
CPF Nº 329.203.771-91

2 \_\_\_\_\_



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE  
IMÓVEL OBJETO DE LOTEAMENTO RESIDENCIAL E COMERCIAL**

**CLÁUSULAS GERAIS**

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, de um lado como **PROMITENTE VENDEDORA**, doravante chamada apenas **VENDEDORA**, "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX", sociedade empresária limitada, estabelecida no município de XXX, inscrita no CNPJ/MF sob nº XX.XXX.XXX/XXXX-XX, neste ato representada por seu representante legal e/ ou procurador ao final assinado; e de outro, como **PROMISSÁRIO(A/S) COMPRADOR(A/ES)**, doravante chamado apenas **COMPRADOR**, devidamente nomeado e qualificado na Alínea "A", do Quadro Resumo, cujo teor integra este contrato, têm entre si justa e contratada a presente promessa de compra e venda de bem imóvel que se regerá consoante as cláusulas e condições estabelecidas a seguir.

Todas as citações de alíneas feitas neste instrumento (de "A" até "I" e respectivos desdobramentos numéricos) são remetidas para o Quadro Resumo, redigido na parte inicial deste contrato.

Ao **COMPRADOR** foi dada a oportunidade de tomar conhecimento prévio de todo o conteúdo deste contrato, sendo devidamente esclarecidas todas as cláusulas e condições nele constantes, em conformidade com o que determina os artigos 6º, Inciso III e 46 ambos do Código de Defesa do Consumidor.

Este contrato ou qualquer recibo de pagamento só terá validade após a confirmação de que está assinado por representante legal da **VENDEDORA** ou procurador habilitado.

Em conformidade ao que determina o Código de Defesa do Consumidor, este contrato está todo redigido em letra no tamanho 12 (doze) e contém destaques e realces com tarjas e negritos nas cláusulas e pontos de maior relevância, de modo a facilitar sua compreensão pelo consumidor.

**1. DO OBJETO:**

**1.1.** O objeto da presente promessa de venda e compra consiste na unidade autônoma – lote, descrita na Alínea "B.1" do Quadro Resumo, situado no XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, localizado na gleba de terras, parte integrante da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, tendo seu projeto devidamente aprovado através do Decreto Municipal nº XXXX de XX de XXXXXXXX de XXXX, com área total loteada de XXXXXXXXXXXXX m², e XXX lotes, conforme mapas e memorial descritivo, partes integrantes do procedimento administrativo de

Página 1 de 18

Rubricas:

Vendedora: \_\_\_\_\_ Comprador: \_\_\_\_\_ Cônjuge: \_\_\_\_\_

Comprador(a): \_\_\_\_\_ Procurador(a): \_\_\_\_\_



aprovação de loteamento – processo nº XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, e consequente registro imobiliário na matrícula nº R-XXXXXX do CRI local, nos termos da Lei nº 6.766/79, conforme descrito na Alínea “B” do Quadro Resumo, sendo certo ainda que a natureza deste contrato, para todos os fins e efeitos de direito, consiste na promessa de venda e compra de bem imóvel, situado em loteamento com destinação residencial e comercial.

## **2. DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA:**

- 2.1.** As PARTES, livres, capazes e de comum acordo, estabelecem como justo e correto o preço para pagamento à vista constante na Alínea “C” do Quadro Resumo, que o **COMPRADOR** confessa dever e se compromete a pagar conforme pactuado nas Alíneas “D” e “E” do Quadro Resumo.
- 2.2.** As PARTES estabelecem a manutenção do preço estipulado como condição resolutiva desta Promessa de Compra e Venda de Imóvel Objeto de Loteamento Residencial, esclarecendo que a fixação do mesmo decorre do amplo exercício da liberdade de negociação e contratação e constitui elemento essencial ao equilíbrio econômico-financeiro do contrato ora firmado, renunciando expressamente ao direito de discutir os valores, forma de pagamento e formas de atualização monetária e acréscimos legais aqui pactuados, mesmo que sobrevenham modificações substanciais no mercado de trabalho, imobiliário e/ou financeiro ou, ainda, deflação.
- 2.3.** As PARTES reconhecem que a atualização monetária prevista neste instrumento não caracteriza qualquer pena ou remuneração, mas significa apenas o restabelecimento do poder de compra da moeda diante dos efeitos da inflação, tendo em vista preservar o equilíbrio econômico-financeiro deste contrato.
- 2.4.** Convencionam-se que no caso de pagamento parcelado do preço disposto na Alínea “E” do Quadro Resumo, o equilíbrio contratual do valor das parcelas deste instrumento será feito com periodicidade e condições estabelecidas em permissivo legal e incidente sobre a totalidade dos valores ainda devidos pelo COMPRADOR a VENDEDORA, elegendo as PARTES como fator de correção o índice do IGPM/FGV, acrescido de juros compensatórios pós fixados de 0.6% (zero vírgula seis por cento) ao mês, de forma cumulativa, realistados pela Tabela Price, uma vez a cada 12 (doze) meses, a partir da 25ª (vigésima quinta) parcela do preço, tendo como data-base a data correspondente a 60 (sessenta) dias anterior ao seu vencimento.
- 2.5.** Na hipótese de o índice aqui pactuado pelas PARTES vir a ser extinto, deixar de ser publicado ou sofrer algum impedimento, aplicar-se-á automaticamente o INPC (*Índice Nacional de Preços ao Consumidor*), aferido pelo IBGE e, na ausência deste, utilizar-se-á o IPC (*Índice de Preços ao Consumidor*), da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da USP, ou, ainda, o IGP (*Índice Geral de Preços*), publicado pela FGV. Caso venha a ocorrer qualquer das hipóteses retro previstas de extinção, não publicação

Rubricas:

Vendedora: \_\_\_\_\_ Comprador: \_\_\_\_\_ Cônjuge: \_\_\_\_\_

Comprador(a) \_\_\_\_\_ Procurador(a): \_\_\_\_\_

ou impedimento continuará a fluir a atualização das parcelas do preço com base na variação acumulada de qualquer outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletirem a inflação do período.

**3. DO PAGAMENTO DAS PARCELAS DO PREÇO:**

- 3.1.** O **COMPRADOR** deverá efetuar o pagamento das parcelas do preço de aquisição do lote à **VENDEDORA**, que lhe dará quitação, observado o disposto abaixo.
- 3.2.** O pagamento das parcelas deverá ser realizado mensalmente, até a data de seu vencimento através da rede bancária integrada, não se admitindo em hipótese alguma o pagamento na sede da **VENDEDORA**.
- 3.3.** Após o seu vencimento e até o 10º (*décimo*) dia seguinte, a parcela ainda poderá ser paga no banco indicado na boleto de pagamento, acrescido de multa de 2% (*dois por cento*), juros de 1% (*um por cento*) ao mês ou fração de mês. Decorrido este prazo e até o 30º (*trigésimo*) dia de seu vencimento, a parcela inadimplida deverá ser paga diretamente à **VENDEDORA**, acrescido de atualização monetária pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor – INPC, publicado pelo IBGE, multa, juros, despesas de cobrança extrajudicial (*notificações extrajudiciais*) se houverem. Após o 30º (*trigésimo*) dia, as parcelas vencidas e inadimplidas serão encaminhadas para o departamento jurídico, e serão acrescidas de honorários advocatícios no percentual de 20% (*vinte por cento*) do valor total do débito.
- 3.4.** Os pagamentos feitos por meio de cheque somente serão considerados como realizados após a efetiva e correta compensação, com o consequente crédito na conta da **VENDEDORA**. Transcorridos os prazos previstos para a compensação bancária, sem que esta tenha efetivamente ocorrido, o **COMPRADOR** será considerado inadimplente, sofrendo as consequências da mora nos termos deste instrumento.
- 3.5.** Eventuais créditos que sejam lançados na conta bancária da **VENDEDORA**, sem a prévia e expressa autorização desta e sem o uso dos boletos bancários por ela fornecidos, serão considerados pagamentos genéricos, não quitando parcela específica deste instrumento e nem servirão para purgar a mora.
- 3.6.** Caso a **VENDEDORA** não consiga identificar qualquer dos pagamentos feitos pelo **COMPRADOR**, este último compromete-se a comprovar formalmente à **VENDEDORA**, através de documentos hábeis, no prazo de 05 (*cinco*) dias, a contar do aviso que lhe for dirigido nesse sentido, a efetivação de qualquer pagamento, obrigando-se o **COMPRADOR** a efetivá-lo, na hipótese de ainda não tê-lo efetuado.
- 3.7.** O **COMPRADOR** somente poderá efetuar o pagamento de qualquer parcela do preço após a quitação das parcelas vencidas anteriormente. Em nenhuma hipótese,

Rubricas:

Vendedora: \_\_\_\_\_ Comprador: \_\_\_\_\_ Cônjuge: \_\_\_\_\_

Comprador(s) \_\_\_\_\_ Procurador(s): \_\_\_\_\_

pagamentos posteriores presumirão quitação de débitos anteriores, ainda que não haja ressalva.

- 3.8. Eventuais diferenças de parcelas pagas serão satisfeitas da seguinte maneira: (a) caso tenha havido pagamento de quantia inferior à devida, o **COMPRADOR** deverá efetuar o pagamento da diferença, no prazo de 48 (*quarenta e oito*) horas contadas da respectiva apuração; ou, (b) caso tenha havido pagamento de parcela em quantia superior à devida, o excedente será compensado com as parcelas vincendas ou, caso ultrapasse o valor do saldo devedor, será devolvido ao **COMPRADOR** no prazo de 48 (*quarenta e oito*) horas contadas da apuração da diferença.
- 3.9. Se, por liberalidade da **VENDEDORA** ou em decorrência de entendimentos ocorridos entre as **PARTES** contratantes, o pagamento ocorrer fora da data prevista, qualquer procedimento antecipado de entrega de valores para pagamento do Preço, seja total ou parcial, mesmo se aplicado uma ou mais vezes, será reduzido a termo escrito, porém não representará novação ou modificação do presente instrumento e, em particular, dos pactos de atualização monetária e de ajuste de valores, obedecendo-se assim, quanto a este aspecto, o que dispõe o presente instrumento.

#### 4. **DA ENTREGA DOS CARNÊS AO COMPRADOR:**

- 4.1. Anualmente, a **VENDEDORA** fornecerá ao **COMPRADOR** um novo carnê, contendo as 12 (*doze*) próximas parcelas do preço descritas na Alínea "E.2", todas corrigidas conforme descrito na Cláusula Segunda e seus Parágrafos.
- 4.2. Referido carnê deverá obrigatoriamente ser retirado pelo **COMPRADOR** na sede da **VENDEDORA** localizada na XX, localidade do imóvel, sempre no mês de assinatura do presente instrumento, momento que o **COMPRADOR** deverá apresentar o comprovante de quitação/pagamento de ITU/IPTU referente ao exercício anterior.
- 4.3. A falta do carnê pelo **COMPRADOR**, não o exime de efetuar o pagamento das parcelas previstas (*e das penalidades moratórias decorrentes de eventual mora*), nem constitui justificativa para atraso em suas liquidações, uma vez que poderá obter o carnê com todas as informações necessárias com antecedência aos vencimentos, através da Central de Relacionamento da **VENDEDORA**, situada em Goiânia – GO, pelo Tel. (62) 3010-0640, WhatsApp (62) 9.9687-6080; e-mail: [emsbioteamentos@gmail.com](mailto:emsbioteamentos@gmail.com), em atendimento nos dias úteis, no horário das 08:00 às 16:00, ocasião em que receberá um boleto avulso, no valor da parcela, para pagamento em instituição bancária até a sua data de vencimento original.

#### 5. **DA ANTECIPAÇÃO DE PAGAMENTO:**

Rubricas:

Vendedora: \_\_\_\_\_ Comprador: \_\_\_\_\_ Cônjuge: \_\_\_\_\_

Comprador(a) \_\_\_\_\_ Procurador(a): \_\_\_\_\_

- 5.1. Fica convencionado entre as PARTES contratantes, que qualquer antecipação de parcela pretendida pelo **COMPRADOR** deverá ter a anuência da **VENDEDORA** e deverá ser devidamente reajustada conforme previsto na Cláusula Segunda e Parágrafos do presente instrumento, no período compreendido entre a data de sua assinatura e a data do pagamento antecipado.

**6. DA MORA, DO INADIMPLEMENTO E DA CONDIÇÃO RESOLUTIVA EXPRESSA:**

- 6.1. O atraso no pagamento das parcelas do preço sujeitará o **COMPRADOR** a pagar à **VENDEDORA**: *a)* - juros moratórios de 1% (*um por cento*) ao mês ou fração sobre o valor da parcela; *b)* - multa de mora de 2% (*dois por cento*) sobre o valor da dívida atualizada; *c)* - correção monetária pelo INPC/IBGE ao mês ou fração; *d)* - despesas de cobrança extrajudicial (*notificações extrajudiciais*) se houverem; *e)* - honorários advocatícios na base de 20% (*vinte por cento*) do valor do débito, além de outras cominações previstas, mediante determinação judicial, ou convencional.
- 6.2. O **COMPRADOR** autoriza desde já a **VENDEDORA**, a fornecer e obter informações de crédito em seu nome nas Associações de Créditos, tais como: SERASA, SPC, autorizando ainda, a remessa de dados e eventuais complementos, a fim de integrarem os bancos de dados destas associações, uma vez vencida e não paga qualquer das parcelas do preço descritas no Quadro Resumo.
- 6.3. Caso haja renegociação de alguma parcela do preço constante do referido instrumento, e desta repactuação haja o fracionamento da parcela inadimplida, será cobrado juros remuneratórios de 1% (*um*) por cento ao mês, sobre o valor remanescente da parcela vencida e não paga.
- 6.4. Fica estabelecido que decorrido 30 (*trinta*) dias após o vencimento de qualquer obrigação, o **COMPRADOR** será notificado, por intermédio de Cartório de Registro de Títulos e Documentos, para escolher, tácita ou expressamente, entre a rescisão ou a manutenção do contrato, cuja última opção será através da obrigatória purgação da mora, dentro do prazo de 30 (*trinta*) dias contados do recebimento da Interpelação, nos termos do art. 32 da Lei nº 6.766/79.
- 6.5. A purga da mora será realizado sobre o débito total encontrado, ou seja, sobre toda a quantia devida, incluída os débitos principais, acessórios destes, devidamente reajustados, custas cartorárias, processuais se houverem, e honorários advocatícios, já fixados a razão de 20% (*vinte por cento*) sobre o débito e tudo o mais devido na conformidade deste contrato. A purga da mora aqui mencionada será solvida no local de pagamento das parcelas aqui contratadas.
- 6.6. Uma vez constituído o **COMPRADOR** em mora, e não tendo ele purgado a mora dentro do prazo de 30 (*trinta*) dias corridos, a **VENDEDORA** poderá considerar este

Rubricas:

Vendedora: \_\_\_\_\_ Comprador: \_\_\_\_\_ Cônjuge: \_\_\_\_\_

Comprador(a) \_\_\_\_\_ Procurador(a): \_\_\_\_\_

contrato rescindido de pleno direito, momento que a posse provisória do lote/terreno será automaticamente devolvida à **VENDEDORA**.

- 6.7. Depois de transcorrido o prazo de 30 (trinta) dias previsto na Interpelção extrajudicial, e não purgada a mora pelo COMPRADOR inadimplente, a RESOLUÇÃO POR INADIMPLENTO do COMPRADOR se operará de pleno direito, nos termos do art. 474, do Código Civil e art. 32 da Lei nº 6.766/79, momento que o contrato restará rescindido. Independentemente de qualquer outro aviso. Interpelção extrajudicial ou ação judicial, hipótese em que a VENDEDORA poderá usar e dispor livremente do IMÓVEL, transferindo-o a terceiros, com vistas à postura do termo ao presente instrumento contratual.
- 6.8. A posse do lote deverá ser restituída livre de pessoas e coisas e sem débitos de qualquer natureza, situação na qual a VENDEDORA poderá, desde a data da rescisão do contrato, dispor, vender ou transferir o lote/terreno a terceiros.
- 6.9. Uma vez operada a RESOLUÇÃO POR INADIMPLENTO do COMPRADOR, nos termos da presente Cláusula, e este venha a criar qualquer embaraco à restituição da posse provisória do lote/terreno à VENDEDORA, será configurado o esbulho possessório, hipótese em que a mesma poderá requerer judicialmente a reintegração de posse, com pedido liminar, sem prejuízo do pagamento das penalidades legais e contratuais aqui estabelecidas.
- 6.10. Ocorrendo a rescisão contratual estabelecida nesta Cláusula, o COMPRADOR perderá, a favor da VENDEDORA, parte das parcelas pagas devidamente atualizadas pelo indexador contratado, excluindo-se valores de juros e multas pagos por eventual atraso no pagamento de parcelas, observadas as seguintes penalidades, conforme Art. 32-A da Lei nº 6.766/79:
- i. Pagamento da fruição em valor equivalente a 0.75% (zero vírgula setenta e cinco por cento) ao mês do valor atualizado deste contrato, contado da transmissão da posse do lote ao COMPRADOR, até a rescisão deste contrato e a devolução da posse à VENDEDORA (considerando o que ocorrer por último), período em que o COMPRADOR usufruiu livremente do lote/terreno.
  - ii. O montante devido por cláusula penal e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal, limitado a um desconto de 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato.
  - iii. Os encargos moratórios relativos às prestações pagas em atraso pelo COMPRADOR.
  - iv. Os débitos relativos aos Impostos Prediais e Territoriais Urbanos (IPTU/ITU) e quaisquer outras taxas, contribuições, ou outras de igual natureza, que incidirem

Rubricas:

Vendedora: \_\_\_\_\_ Comprador: \_\_\_\_\_ Cônjuge: \_\_\_\_\_

Comprador(a) \_\_\_\_\_ Procurador(a): \_\_\_\_\_



sobre este IMÓVEL durante a vigência deste contrato, uma vez que é de responsabilidade do COMPRADOR, nos termos do inciso VI do art. 26, da Lei nº 6.766/79, ficando obrigado a apresentar os talões quitados em caso de cancelamento e ou rescisão deste contrato.

v. A integralidade da comissão de corretagem, quando integrada ao preço do imóvel.

vi. Arcar com eventuais custas e emolumentos para propositura de ação de reintegração de posse e demais despesas processuais para se alcançar a rescisão e/ou cancelamento do contrato, e honorários advocatícios, já fixados à razão de 20% (vinte por cento) sobre o valor devido.

vii. A restituição do saldo remanescente, se houver, será realizada após a efetiva devolução da posse provisória do lote/terreno na forma estabelecida neste contrato e quando do comparecimento do COMPRADOR e seu cônjuge no escritório da VENDEDORA, para assinatura da rescisão contratual.

viii. A devolução será feita em até 12 (doze) parcelas, atualizadas monetariamente de acordo com o índice e critérios constantes deste instrumento, com início após o seguinte prazo de carência:

a) em loteamentos com obras em andamento: no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias após o prazo previsto em contrato para conclusão das obras;

b) em loteamentos com obras concluídas: no prazo máximo de 12 (doze) meses após a formalização da rescisão contratual ou do trânsito em julgado da sentença que decretar a rescisão ou, ainda, da data de desocupação do imóvel, sendo considerado a que ocorrer por último.

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

6.12. Fica convencionado ainda, que a dívida vencer-se-á de pleno direito, acrescida da correção, da multa e dos juros acima estipulada, podendo a VENDEDORA exigir o seu pronto pagamento, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial, nos seguintes casos:

Rubricas:

Vendedora: \_\_\_\_\_ Comprador: \_\_\_\_\_ Cônjuge: \_\_\_\_\_

Comprador(a) \_\_\_\_\_ Procurador(a): \_\_\_\_\_

I. Se o **COMPRADOR** ceder, transferir ou alienar a qualquer título o Imóvel objeto do presente instrumento, sem o aviso prévio e expresso consentimento da **VENDEDORA**.

II. Se o **COMPRADOR** também, sem o consentimento prévio e expresso da **VENDEDORA** constituir sobre o Imóvel quaisquer ônus reais e pessoais.

III. Se contra o **COMPRADOR** forem movidas ações ou execuções ou decretadas quaisquer medidas jurídicas que de algum modo afete o imóvel aqui objetivado.

IV. Se o **COMPRADOR** infringir qualquer cláusula do presente contrato.

**7. DA TRANSMISSÃO DA POSSE:**

7.1. Ao **COMPRADOR** somente será transferida a posse precária do IMÓVEL, objeto deste compromisso, após o pagamento integral do valor descrito na Alínea "D" e as 03 (três) primeiras parcelas mensais e consecutivas constantes da Alínea "E" do Quadro Resumo, podendo nele levantar as benfeitorias que entender convenientes, obedecendo sempre às disposições legais e vigentes ou que vierem a ser promulgadas, da forma seguinte:

7.2. O **COMPRADOR** declara haver vistoriado o imóvel objeto desta transação, para assim recebê-lo nas condições por ele vistoriado após o pagamento do valor descrito na Alínea "D" e as 03 (três) primeiras parcelas mensais e consecutivas constantes da Alínea "E" do Quadro Resumo.

7.3. A área e as medidas do perímetro do lote poderão sofrer alteração, a maior ou a menor, em até 5% (cinco por cento), sem que tal fato gere direito a qualquer ressarcimento ou indenização, nos termos do artigo 500 do Código Civil.

7.4. Antes de dar início às obras no imóvel, é obrigatório que o **COMPRADOR**, providencie a remarcação dos limites do lote, para o fim de não construir de forma irregular, uma vez que a demarcação com piquetes pode não reproduzir a real localização, uma vez que os mesmos podem ter sido arrancados por terceiros, e repostos de forma errada.

7.5. Dessa forma, o **COMPRADOR** se compromete a contratar às suas expensas um topógrafo credenciado junto ao CREA-GO para demarcar os limites do lote antes de iniciar qualquer obra no imóvel.

7.6. Todos os projetos necessários para dar início à construção, devem ser confeccionados por profissionais habilitados para tanto, os quais devem ser contratados pelo **COMPRADOR** às suas expensas, sendo que os referidos profissionais serão responsáveis por todos os atos praticados, bem como pelo acompanhamento da obra junto a todos os Órgãos competentes.

Rubricas:

Vendedora: \_\_\_\_\_ Comprador: \_\_\_\_\_ Cônjuge: \_\_\_\_\_

Comprador(a) \_\_\_\_\_ Procurador(a): \_\_\_\_\_

- 7.7.** O COMPRADOR tem conhecimento de que para iniciar a construção sobre o lote ora adquirido, deverá ter a aprovação de seu projeto junto aos órgãos competentes, recolhendo as taxas cobradas e com o acompanhamento do profissional credenciado, sob pena de ter sua construção embargada pelos poderes públicos, não podendo no futuro responsabilizar ou exigir qualquer indenização da VENDEDORA ou seu representante, por desconhecimento da lei, ou seja, tudo deve estar de acordo com o projeto de Parcelamento do Solo Urbano, Lei de Zoneamento, Código de Obras e Edificações e o Plano Diretor do Município de Querência – MT.
- 7.8.** O COMPRADOR deverá obedecer de forma rigorosa todas as determinações do Município de Querência – MT, bem como de todos os Órgãos competentes, para dirimir sobre o assunto, especificamente no que diz respeito à utilização e aproveitamento do lote objeto do presente contrato. Fica ainda, ciente que não poderá em hipótese alguma, fazer edificações prejudiciais aos lotes vizinhos, ficando responsável por eventuais infrações aos regulamentos, leis e posturas que obrigatoriamente devam ser verificadas.
- 7.9.** Respeitar todas as normas existentes com relação a edificação de imóvel, ficando proibido de habitar o imóvel edificado antes da expedição do habite-se a ser emitido pelo Município de Querência – MT, por seu órgão responsável.
- 7.10.** Toda e qualquer construção a ser edificada deverá respeitar obrigatoriamente, os afastamentos das divisas dos lotes vizinhos, devendo ser iniciadas somente após aprovação dos projetos e expedição do respectivo alvará expedido pelo Município de Querência – MT.
- 7.11.** Não será permitida a ocupação de lote(s) vizinho(s) para fins de canteiros de obras, depósito de materiais ou quaisquer outras finalidades sem prévia autorização, por escrito, do proprietário/possuidor do(s) lote(s) que se pretende ocupar.
- 7.12.** Enquanto os terrenos circunvizinhos ao imóvel objeto deste contrato pertencer a VENDEDORA, não poderá o COMPRADOR exigir a construção de muros ou cercas divisórias. Caso o COMPRADOR venha a levantar este e outros tapumes, o fará a sua própria custa, renunciando expressamente ao direito de indenização pelo que houver despendido com os mesmos.
- 7.13.** Por força contratual, aqui estipulada, e em atendimento a legislação vigente, não serão permitidas construções: (I) para uso industrial; (II) com edificações de madeira, placas ou de pré-moldado; (III) com telhado do tipo fibrocimento (*vulgo "Eternit"*); (IV) com cercamento de postes de madeira; (V) arames.
- 7.14.** O COMPRADOR tem conhecimento de que para iniciar a construção sobre o lote ora adquirido, deverá ter a aprovação junto aos órgãos competentes, recolhendo as taxas

Rubricas:

Vendedora: \_\_\_\_\_ Comprador: \_\_\_\_\_ Cônjuge: \_\_\_\_\_

Comprador(a) \_\_\_\_\_ Procurador(a): \_\_\_\_\_

cobradas e com o acompanhamento do profissional credenciado, sob pena de ter sua construção embargada pelos poderes públicos, não podendo no futuro responsabilizar ou exigir qualquer indenização da VENDEDORA ou seu representante, nos termos do art. 34, parágrafo único da Lei nº 6.766/79.

**7.15.** Em caso de rescisão, obriga-se o COMPRADOR à imediata devolução do imóvel. Havendo benfeitorias, o COMPRADOR, desde lá, renúncia ao direito de retenção, sendo-lhe assegurado, porém, a compensação do valor da benfeitoria com eventuais débitos que tenha para com a VENDEDORA, exceto se feitas em desconformidade com o contrato ou com a lei, conforme determina o art. 34, parágrafo único da Lei nº 6.766/79.

**7.16.** Cabe exclusivamente ao COMPRADOR a responsabilidade de procurar o órgão competente junto a prefeitura municipal onde pertence seu imóvel para realizar a alteração no cadastro do ITU/IPTU e antes de iniciar sua obra certificar-se quanto a sua aprovação, respeitando a lei de zoneamento, seus recuos e áreas de preservação quando for o caso.

**8. DA CESSÃO E TRANSFERÊNCIA E DO DIREITO DE PREFERÊNCIA DA VENDEDORA:**

**8.1.** Ao COMPRADOR é lícito transferir a terceiros os direitos decorrentes deste contrato obedecendo ao que determina a legislação vigente desde que tenha anuência prévia e por escrito da VENDEDORA, e ainda deverá satisfazer os tributos (ITU/IPTU), emolumentos e a taxa de expediente cobrada pela VENDEDORA que perfaz o valor de 2% (dois por cento) do valor atualizado do imóvel.

**8.2.** O COMPRADOR está obrigado a informar a VENDEDORA sobre a sua intenção de transferir a terceiros os direitos decorrentes deste contrato, para que esta, caso queira, exerça o seu direito de preferência, e recompre o imóvel nas mesmas condições de preço e forma de pagamento ofertado a terceiros pelo COMPRADOR.

**8.3.** A VENDEDORA se reserva o direito de não dar anuência em qualquer tipo de negociação que envolva este IMÓVEL, mesmo que este documento seja feito de maneira particular ou pública.

**8.4.** A VENDEDORA não poderá transferir ou realizar cessão de direitos do contrato de compra e venda de imóvel quando figurar como promitente comprador menor impúbere, enquanto não houver prévia autorização judicial.

**8.5.** O COMPRADOR autoriza a VENDEDORA a ceder os direitos e obrigações deste contrato para terceiros, pessoa física ou jurídica, empresa ou entidades, cujo objeto social seja a aquisição de ativos de terceiros (*bancos*) ou operações de fundo imobiliário, que após o adimplemento de todas as parcelas do preço, outorgará, como

Rubricas:

Vendedora: \_\_\_\_\_ Comprador: \_\_\_\_\_ Cônjuge: \_\_\_\_\_

Comprador(a) \_\_\_\_\_ Procurador(a): \_\_\_\_\_

sucessora da **VENDEDORA** a escritura definitiva do efetivo Imóvel comprometido a venda.

**9. DOS IMPOSTOS, TAXAS E CONTRIBUIÇÕES:**

**9.1.** Todo e qualquer tributo que recaia ou que venha recair sobre o imóvel comprometido, deverá ser satisfeito pelo **COMPRADOR** em épocas próprias e nas repartições competentes, incluindo ainda, os tributos (*taxas, impostos e contribuições*) decorrentes das construções e/ou benfeitorias levantadas no lote, mesmo que lançados em nome da **VENDEDORA**.

**9.2.** O não pagamento pelo **COMPRADOR**, em seus vencimentos, de qualquer prestação de impostos (ITU/IPTU), taxas ou contribuições de melhoria e demais tributos acima referidos, gerará o direito da **VENDEDORA** considerar rescindido o presente contrato com todos os efeitos previstos neste instrumento para a rescisão por inadimplência do **COMPRADOR**, após a sua prévia constituição em mora, como estipulado na Cláusula Sexta e Parágrafos.

**9.3.** Se constatado pela **VENDEDORA** a existência de prestações dos aludidos tributos ou contribuições não pagas pelo **COMPRADOR** em épocas próprias, e já caracterizadas como dívida ativa junto à Prefeitura Municipal ou Órgão Público competente, assistirá à **VENDEDORA** a faculdade de efetuar o pagamento dos mencionados tributos ou contribuições, bem como cobrar do **COMPRADOR** de imediato o montante total dessa dívida que será líquida e certa, corrigida mensalmente pelo IGPM/FGV – Índice Geral de Preços de Mercado divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, acrescida de juros compensatórios de 1% (*um por cento*) ao mês e multa de 2% (*dois por cento*) sobre o valor efetivamente pago.

**9.4.** O não reembolso pelo **COMPRADOR** da importância paga pela **VENDEDORA**, com os acréscimos a que se refere o parágrafo anterior, autoriza a **VENDEDORA**, a sustar a escritura pública de transferência de domínio quando do pagamento total do preço pelo **COMPRADOR**, ou ainda, a seu único e exclusivo critério, considerar rescindido o presente contrato com todos os efeitos previstos neste instrumento para a rescisão por inadimplência do **COMPRADOR**, após a sua prévia constituição em mora, como estipulado na Cláusula Sexta e Parágrafos.

**10. DA REPRESENTAÇÃO DA SOLIDARIEDADE E DO MANDATO:**

**10.1.** Os **COMPRADORES**, no caso de pluralidade de pessoas, constituem-se mútua e reciprocamente como bastantes procuradores, para todos os efeitos do presente contrato, em caráter irrevogável e irretratável, em especial para o recebimento de citações, ainda que iniciais, intimações, notificações e interpelações de qualquer procedimento judicial ou extrajudicial, de tal forma que a comunicação de qualquer espécie feita a um dos **COMPRADORES** ou a seu cônjuge, importará automaticamente

Rubricas:

Vendedora: \_\_\_\_\_ Comprador: \_\_\_\_\_ Cônjuge: \_\_\_\_\_

Comprador(a) \_\_\_\_\_ Procurador(a): \_\_\_\_\_



na do outro, podendo para tanto, aditar, re-ratificar, rescindir, confessar dívida, fazer acordo, emitir, endossar e avalizar notas promissórias, tudo tendo como referência a presente transação, atos esses que darão sempre por bons, firmes e valiosos.

- 10.2.** O(s) **COMPRADOR(ES)** outorgam plenos e irrestritos poderes à **VENDEDORA** para representá-lo(s) nos órgãos públicos municipal, estadual e federal para realizar transferências de dados cadastrais do imóvel objeto deste, transferência de ITU, IPTU, e ainda negociação e parcelamento de tributos.
- 10.3.** Por este mesmo Instrumento, na melhor forma de direito, o **COMPRADOR** nomeia e constitui a **VENDEDORA**, sua bastante procuradora para em nome dele, praticar todos os atos prescritos pela Lei nº 6.766/79, que "dispõe sobre o parcelamento do solo urbano", e pela demais legislação pertinente, dentre eles:
- I. Representá-lo perante o Registro de Imóveis competente e, assim, submeter o projeto de loteamento ao registro imobiliário; formular pedidos e requerimentos de qualquer natureza;
  - II. Elaborar quaisquer outros documentos, com as disposições necessárias, úteis ou convenientes; modificá-los, retificá-los, re-ratificá-los, subscrevê-los e assiná-los; registrá-los no Registro de Imóveis e órgãos competentes; podendo realizar esses atos por instrumento particular ou escritura pública;
  - III. Representar a ele, **COMPRADOR**, perante os Poderes Públicos para quaisquer fins, especialmente quanto à aprovação de projetos relativos ao empreendimento e à obtenção de alvarás de qualquer natureza;
  - IV. Representá-lo junto às concessionárias de serviços públicos, responsáveis pelas redes de energia, água, esgotamento sanitário, estações elevatórias de esgoto sanitário, reservatórios de água, drenagem, que se fizerem necessários a consecução do empreendimento.
- 10.4.** A **VENDEDORA**, uma vez paga integralmente o preço ajustado na Alínea "C" do Quadro Resumo, fica obrigada a outorgar ao **COMPRADOR** a competente escritura pública de transferência de domínio do imóvel ora compromissado, livre e desembaraçado de ônus de qualquer natureza.
- 10.5.** Logo após a quitação total deste imóvel, o **COMPRADOR** terá à sua disposição, sem nenhum custo adicional no escritório da **VENDEDORA**, sua autorização para escritura do referido imóvel, tendo um prazo de validade de 03 (três) meses a contar da data em que foi expedida. Transcorrido 06 (seis) meses após a data de vencimento da última parcela, o **COMPRADOR** que ainda não tenha escriturado o referido imóvel, pagará 2% (dois por cento) do valor deste contrato corrigido, por atraso de

Rubricas:

Vendedora: \_\_\_\_\_ Comprador: \_\_\_\_\_ Cônjuge: \_\_\_\_\_

Comprador(a) \_\_\_\_\_ Procurador(a): \_\_\_\_\_

escrituração a título de manuseio, arquivamento e guarda dos documentos do Imóvel de propriedade do **COMPRADOR**.

- 10.6. Com o intuito de manter em único acervo todos os instrumentos públicos celebrados, de comum acordo entres as PARTES, fica estabelecido que a escolha do Tabelião ficará a cargo da **VENDEDORA**, em respeito aos preceitos ditados pela Lei nº 8.935/94, que dispõe sobre serviços notariais e de registro.
- 10.7. Todas as despesas com escritura, certidões, registros, tributos (ITBI), emolumentos, dentre outros, serão satisfeitos pelo **COMPRADOR**, assim como todas as despesas oriundas deste contrato, tais como averbações e registros imobiliários do mesmo correrão por conta do **COMPRADOR**, que neste caso ainda deverá fornecer a **VENDEDORA** uma cópia autenticada deste contrato devidamente registrado.
- 10.8. Em caráter excepcional, antes da quitação total do PREÇO, é facultado a **VENDEDORA** autorizar a lavratura de respectiva escritura pública de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia, nos termos da Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1.997, obrigando-se o **COMPRADOR** a pagar todas as despesas exigidas e cobradas pelo Cartório Imobiliário competente, referentes à lavratura e registro da escritura pública, não estando estas incluídas no preço pago pela unidade imobiliária.
- 10.9. O presente contrato obriga em todos os seus termos, cláusulas e condições, não só o **COMPRADOR** e **VENDEDORA**, mas também seus herdeiros e/ou sucessores.
- 10.10. Fica assegurado ao **COMPRADOR** o direito de arrependimento, podendo desistir do presente contrato, no prazo de 7 (sete) dias corridos, contados da data de sua assinatura, nos termos do Art. 49 da Lei nº 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor) e Inciso VII do Art. 26-A da Lei nº 6.766/79.
- 10.11. Caso o **COMPRADOR** venha a exercer o direito de arrependimento previsto no art. 49 do CDC, a **VENDEDORA**, devolverá os valores eventualmente recebidos, de imediato em 01 (uma) única parcela.
- 10.12. O presente contrato foi elaborado nos termos da CARTA PROPOSTA remetida pelo **COMPRADOR**, e havendo divergências de estipulações entre a CARTA PROPOSTA e o disposto neste contrato, prevalecerá o que estiver disposto neste contrato.
- 10.13. O **COMPRADOR** declara que foi devidamente informado pela **VENDEDORA** que a **INTERLIGAÇÃO DA ENERGIA ELÉTRICA (ENEL), ÁGUA E ESGOTO (xxxxx)**, com a rede do município é de responsabilidade das concessionárias públicas locais, ficando sob responsabilidade da **VENDEDORA**, exclusivamente a execução das obras de infraestrutura referente a rede interna de energia elétrica, água e esgoto do loteamento, conforme estabelecido no Termo de Compromisso de Execução de Obras

Rubricas:

Vendedora: \_\_\_\_\_ Comprador: \_\_\_\_\_ Cônjuge: \_\_\_\_\_

Comprador(a) \_\_\_\_\_ Procurador(a): \_\_\_\_\_

firmado junto ao Município de Querência – MT, que faz parte do procedimento administrativo de aprovação de loteamento – processo nº XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, e Decreto Municipal nº XXX de XX de XXXXXXXXXXXXXXX de XXXX, registrado na matrícula nº R-XXXXXXXXXX do CRI local.

- 10.14. O **COMPRADOR** se obriga, enquanto não autorizado pela Prefeitura Municipal de Querência – MT a ligação da rede de esgoto do loteamento a rede de esgoto do município, a construir às suas expensas, fossa séptica e sumidouro, para tratamento de esgoto sanitário, de acordo com as normas técnicas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, ficando desde já ciente da obrigatoriedade do cumprimento e execução desse projeto.
- 10.15. O **COMPRADOR** declara, neste ato, ser o único responsável pela interligação individual de energia, água e esgoto de seu lote à rede interna de infraestrutura do loteamento, a qual somente poderá ser solicitada quando da expressa liberação da concessionária competente, correndo os ônus de ligações internas e individuais por conta exclusiva do **COMPRADOR**.
- 10.16. É de exclusiva responsabilidade do **COMPRADOR** implantar fossa séptica e sumidouro ou qualquer outra forma diversa para destinação do esgotamento sanitário dentro dos limites do lote objeto deste contrato e conforme as normas da ABNT (*Associação Brasileira de Normas Técnicas*).
- 10.17. Qualquer operação de fossa séptica ou outras formas de destinação do esgotamento sanitário que comprometam o meio ambiente serão de responsabilidade única e exclusiva do **COMPRADOR**, cabendo ao mesmo qualquer ônus relativo a esta operação indevida, ainda que a **VENDEDORA** seja interpelada por órgãos ambientais, sanitários ou outros.
- 10.18. Caso a **VENDEDORA** seja interpelada e venha a ser obrigada ao pagamento de multa ou quaisquer sanções pela implantação indevida da fossa séptica ou destinações diversas para o esgotamento sanitário por parte do **COMPRADOR**, tal valor será repassado ao **COMPRADOR** acrescido de multa 2% (*dois por cento*) e juros de 1% (*um por cento*) ao mês sob o valor corrigido pelo IGPM/FGV do valor devido. Caberá ainda o direito de regresso para ressarcimento desses custos, podendo ainda ser cumulado com danos morais caso haja algum desgaste a imagem da **VENDEDORA** em decorrência da inobservância pelo **COMPRADOR** das normas legais vigentes.
11. **DA SUB-ROGAÇÃO, CAUÇÃO, ONERAÇÃO, CESSÃO DE DIREITOS E/OU DEVERES DA VENDEDORA:**
- 11.1. A **VENDEDORA** poderá, a seu critério, sub-rogar, caucionar, onerar, ceder os direitos e/ou deveres deste contrato a terceiros, inclusive negociar o saldo devedor, através

Rubricas:

Vendedora: \_\_\_\_\_ Comprador: \_\_\_\_\_ Cônjuge: \_\_\_\_\_

Comprador(a) \_\_\_\_\_ Procurador(a): \_\_\_\_\_

de antecipação de recebíveis, com o que o **COMPRADOR** desde já anui expressamente.

- 11.2.** Neste ato, o **COMPRADOR** autoriza expressamente a **VENDEDORA**, em caráter irrevogável e irretratável, a onerar e ceder os créditos e/ou direitos decorrentes deste contrato, a fim de que sejam utilizados em operação de antecipação de recebíveis, por meio de emissão de CCI (*Cédula de Crédito Imobiliário*), LCI (*Letra de Crédito Imobiliário*), LIG (*Letra Imobiliária Garantida*), CCB (*Cédula de Crédito Bancário*), bem como utilizados como lastro na emissão de CRI (*Certificado de Recebíveis Imobiliários*), nos termos da Lei nº 9.514/97.
- 11.3.** Caso a **VENDEDORA** onere ou ceda os créditos e/ou direitos decorrentes deste contrato, passará a ser vedado às PARTES alterar ou modificar seus termos e condições, inclusive aqueles relativos ao preço, forma de pagamento e de reajuste das parcelas, salvo mediante expressa anuência escrita da cessionária, que se subrogará em todos os seus direitos.
- 11.4.** Fica a cessionária desde já autorizada a tomar todas as providências para a realização de tal operação, incluindo as divulgações que forem necessárias para a comissão de valores mobiliários e terceiros.
- 11.5.** Desde já, as PARTES se comprometem a fornecer toda documentação e/ou informação necessária à operação, sendo vedado às PARTES qualquer forma de compensação de créditos recíprocos estranhos a este contrato.

**12. DA COMISSÃO DE CORRETAGEM:**

- 12.1.** O **COMPRADOR** declara que o presente negócio de compra e venda foi celebrado com a intermediação imobiliária de corretor(es) de imóveis autônomo(s), e que foi previamente orientado sobre as condições do presente contrato, em especial os direitos, obrigações e dos riscos dele decorrentes, e com base nas disposições definidas pela Lei nº 6.530/78, Decreto nº 81.871/78, Resolução nº 327/92 do COFECI, CRECI-GO e Código Civil de 2.002, Capítulo XIII, artigos 722 e seguintes, assegura que a responsabilidade do profissional que promoveu a intermediação imobiliária se limita à intermediação da presente avença, excluindo quaisquer obrigações assumidas pelas PARTES contratantes, bem como, o corretor não responderá pelo cumprimento deste contrato em nome da **VENDEDORA** e/ou **COMPRADOR** enquanto os honorários de intermediação são fixados com base nas disposições da livre negociação de um direito disponível, obrigando-se o corretor, contudo, a permanecer obrigado de dar assistência a ambas as PARTES acerca de diligências administrativas necessárias para levar a efeito a plena concretização do presente contrato.
- 12.2.** Fica ajustado entre as PARTES que o valor total da intermediação ou corretagem será devido ao(s) corretor(es) uma vez assinado o presente instrumento pelo

Rubricas:

Vendedora: \_\_\_\_\_ Comprador: \_\_\_\_\_ Cônjuge: \_\_\_\_\_

Comprador(a) \_\_\_\_\_ Procurador(a): \_\_\_\_\_

COMPRADOR, e decorrido o prazo de arrependimento de 07 (sete) dias (Art. 49 da Lei nº 8.078/90 – Código de Defesa do Consumidor; e, Inciso VII do Art. 26-A da Lei nº 6.766/79), uma vez que a atuação do(s) corretor(es) terá sido finalizada ao selecionar o COMPRADOR e propiciar seu contato com a VENDEDORA. Desta forma, em hipótese alguma, o valor pago ao(s) corretor(es) pela intermediação do negócio será devolvido, estando ambas as PARTES cientes e de comum acordo.

- 12.3. O COMPRADOR declara que foi cabalmente informado pelo(s) corretor(es) de imóveis e VENDEDORA que o valor da comissão de corretagem foi deduzido do preço total da unidade imobiliária ora adquirida, conforme descrito na CARTA PROPOSTA, cabendo ao COMPRADOR repassá-lo diretamente ao(s) corretor(es) de imóveis que atuou(aram) na aproximação e intermediação para realização do presente negócio jurídico, haja vista que a soma do valor constante do QUADRO RESUMO e do Contrato de Prestação de Serviço de Intermediação Imobiliária para Compra de Imóveis, compõem o preço do imóvel ora comercializado.

13. **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:**

- 13.1. O COMPRADOR declara sob responsabilidade civil e penal, que as informações pessoais por ele prestadas são verdadeiras, em especial quanto ao estado civil; declara ainda, que não mantém união estável com qualquer pessoa, resguardando a VENDEDORA dos riscos da evicção, assumindo por si, seus herdeiros e sucessores, inteira responsabilidade por perdas e danos que porventura venha sofrer a VENDEDORA, com base na comunicabilidade prevista no artigo 1.725 do Código Civil Brasileiro.
- 13.2. O COMPRADOR declara sob responsabilidade civil e penal, que o endereço e telefone fornecidos para correspondência/comunicações está atualizado. O COMPRADOR se obriga a comunicar à VENDEDORA, por escrito, eventual alteração do endereço, desativação do aparelho de telefonia móvel, ou alteração do respectivo número, fornecidos no ato da presente contratação, somente valendo seu novo endereço, ou de seu novo telefone a partir do recebimento da citada comunicação pela VENDEDORA, pelo que será considerada como efetuada, válida e eficaz qualquer comunicação, notificação, intimação, citação e ciência de todo e qualquer procedimento decorrente deste contrato enviado ao endereço informado, ainda que entregue a terceiros.
- 13.3. Independentemente do horário e data de entrega, toda e qualquer notificação, solicitação ou comunicação apenas será considerada, para efeitos de contagem de prazo, no primeiro dia útil imediatamente posterior ao dia em que a respectiva notificação tiver sido entregue.
- 13.4. Este contrato uma vez firmado entre as PARTES constituirá compromisso irretratável, irrevogável, incondicional e final entre as PARTES, substituindo todos os

Rubricas:

Vendedora: \_\_\_\_\_ Comprador: \_\_\_\_\_ Cônjuge: \_\_\_\_\_

Comprador(a) \_\_\_\_\_ Procurador(a): \_\_\_\_\_



entendimentos, compromissos, faxes, cartas ou correspondências anteriores relacionadas à matéria tratada neste instrumento. Quaisquer alterações, modificações, aditamentos ou supressões no texto deste instrumento, somente terão validade se forem feitos por escrito e firmados pelas PARTES contratantes ou seus representantes legais.

13.5. A tolerância ao descumprimento, ainda que reiterado, por qualquer PARTE, das disposições contidas neste instrumento, não deverá ser interpretado pela outra PARTE como renúncia ou novação.

13.6. Se qualquer disposição deste contrato for considerada inválida, inexecutável, nula ou sem efeito por qualquer órgão administrativo ou judicial competente, ou por força de lei, as demais disposições permanecerão válidas, em pleno vigor e efeito, e as PARTES deverão substituir a(s) disposição(ões) inválida(s), inexecutável(eis) ou nula(s) por outra disposição válida e executável que corresponda, tanto quanto possível, ao espírito e objetivo da disposição substituída.

14. **DO FORO:**

14.1. As PARTES elegem como competente para discussão, litígio ou controvérsia do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel Objeto de Loteamento, o foro da Comarca de Querência – MT, com renúncia de qualquer outro por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

14.2. E, por assim se acharem justos e avençados, as PARTES devidamente qualificadas nas cláusulas específicas do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel Objeto de Loteamento, subscrevem estas cláusulas gerais em 03 (três) vias de igual forma e teor, juntamente com duas testemunhas abaixo identificadas para os efeitos de direito.

Querência – MT, \_\_\_\_/\_\_\_\_/2020.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
CNPJ/MF nº XX.XXX.XXX/XXXX-XX

\_\_\_\_\_  
COMPRADOR

\_\_\_\_\_  
CÔNJUGE / COMPRADORA / PROCURADOR(A)

Rubricas:

Página 17 de 18

Vendedora: \_\_\_\_\_ Comprador: \_\_\_\_\_ Cônjuge: \_\_\_\_\_

Comprador(a) \_\_\_\_\_ Procurador(a): \_\_\_\_\_

**TESTEMUNHAS:**

\_\_\_\_\_  
Nome:  
CPF:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
CPF:

**Rubricas:**

Página 18 de 18

**Vendedora:** \_\_\_\_\_ **Comprador:** \_\_\_\_\_ **Cônjuge:** \_\_\_\_\_

**Comprador(a)** \_\_\_\_\_ **Procurador(a):** \_\_\_\_\_

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL  
OBJETO DE LOTEAMENTO RESIDENCIAL**

**QUADRO RESUMO**

Como PROMITENTE VENDEDORA, doravante designada apenas VENDEDORA:

Nome / Razão: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CNPJ/MF: XX

Sede Administrativa (MATRIZ): XX.

Fone/Fax: (62) 3928-1010

WhatsApp: (62) 9.9615-4564

Sede Administrativa (FILIAL): XX.

Fone/Fax: (XX) XXXXXXXXXXXX

Fone/Fax: (XX) XXXXXXXXXXXX

E-mail: construtora.emsb@gmail.com

**A - COMPRADOR**

**NOME:**

**NACIONALIDADE:**

**ESTADO CIVIL:**

**REGIME DE CASAMENTO:**

**PROFISSÃO:**

**CART. IDENTIDADE:**

**CPF/MF:**

**DATA NASCIMENTO:**

**ENDEREÇO:**

**FONE:**

**E-MAIL:**

**COMPRADORA ( )**

**CÔNJUGE ( )**

**PROCURADOR(A) ( )**

Rubricas:

Vendedora: \_\_\_\_\_ Comprador: \_\_\_\_\_ Cônjuge: \_\_\_\_\_

Procurador: \_\_\_\_\_ (procuração anexa)

**NOME:**

**NACIONALIDADE:**

**ESTADO CIVIL:**

**REGIME DE CASAMENTO:**

**PROFISSÃO:**

**CART. IDENTIDADE:**

**CPF/MF:**

**DATA NASCIMENTO:**

**ENDEREÇO:**

**FONE:**

**E-MAIL:**

**B – DO EMPREENDIMENTO**

	QUERÊNCIA	MATO GROSSO
	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE QUERÊNCIA - MT	


**Rubricas:**

**Vendedora:** \_\_\_\_\_ **Comprador:** \_\_\_\_\_ **Cônjuge:** \_\_\_\_\_

**Procurador:** \_\_\_\_\_ (procuração anexa)



R\$ \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ )

#### **E.1 – DO ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA E DOS JUROS APLICADOS AO CONTRATO**

Convenciona-se que no caso de pagamento parcelado do preço disposto na Alínea "E" do Quadro Resumo, o equilíbrio contratual do valor das parcelas deste instrumento será feito com periodicidade e condições estabelecidas em permissivo legal e incidente sobre a totalidade dos valores ainda devidos pelo COMPRADOR a VENDEDORA, elegendo as PARTES como fator de correção o índice do IGPM/FGV, acrescido de juros compensatórios pós fixados de 0,6% (zero vírgula seis por cento) ao mês, de forma cumulativa, reajustados pela Tabela Price, uma vez a cada 12 (doze) meses, a partir da 25ª (vigésima quinta) parcela do preço, tendo como data-base a data correspondente a 60 (sessenta) dias anterior ao seu vencimento, conforme descrito na Cláusula Segunda, item 2.4, das Cláusulas Gerais do Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel Objeto de Loteamento Residencial e Comercial.

#### **E.2 – DA FORMA DE PAGAMENTO DO SALDO DO PREÇO**

**E.2.1 – PARCELAS MENSAIS E CONSECUTIVAS, a serem pagas nos vencimentos abaixo:**

R\$ \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ )

NÚMERO DE PARCELAS	FORMA DE PAGAMENTO	PRIMEIRO VENCIMENTO	ÚLTIMO VENCIMENTO	VALOR – R\$
	Mensais e consecutivas			

#### **F – DO DIREITO DE ARREPENDIMENTO**

**F.1 – Nos termos do Art. 49 da Lei nº 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor) e Inciso VII do**

Rubricas:

Vendedora: \_\_\_\_\_ Comprador: \_\_\_\_\_ Cônjuge: \_\_\_\_\_

Procurador: \_\_\_\_\_ (procuração anexa)

Art. 26-A da Lei nº 6.766/79, o COMPRADOR poderá exercer o direito de arrependimento e desistir do contrato, no prazo de 07 (sete) dias corridos, contados da data de sua assinatura, momento que a VENDEDORA fica obrigada a devolver os valores eventualmente recebidos, a qualquer título, durante o prazo de reflexão, de imediato.

F.2 – Caberá ao COMPRADOR demonstrar o exercício tempestivo do direito de arrependimento por meio de carta registrada, com aviso de recebimento (A.R.), considerada a data da postagem como data inicial da contagem do prazo a que se refere o item F.1 acima.

F.2.1 – Encaminhada a comunicação do exercício do direito de arrependimento pelo COMPRADOR, a unidade autônoma objeto do presente negócio jurídico ficará automaticamente liberada para que a VENDEDORA realize nova venda, independentemente de assinatura de distrato entre as Partes contratantes.

F.2.2 – No intuito de trazer celeridade ao processo de distrato, em decorrência do arrependimento do COMPRADOR, e para que a VENDEDORA possa dar início aos procedimentos de desfazimento do contrato e recolocação da unidade autônoma à venda, fica estabelecido que o COMPRADOR deverá encaminhar cópia da notificação e do comprovante de postagem para o endereço eletrônico construtora.emsb@gmail.com.

F.3 – Transcorrido o prazo de 07 (sete) dias a que se refere o item F.1 acima, sem que tenha sido exercido o direito de arrependimento, será observada a irretratabilidade do presente instrumento.

## **G – DO DISTRATO E OU RESOLUÇÃO DO CONTRATO**

G.1 – No caso de rescisão contratual motivada pelo COMPRADOR, incluindo, mas não se limitando, por causa de sua inadimplência, será restituído das importâncias pagas, devidamente atualizadas pelo índice contratado para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, excluindo-se valores de juros, multas, despesas com notificação, honorários, pagos por eventual atraso no pagamento das parcelas, observadas as seguintes penalidades:

Rubricas:

Vendedora: \_\_\_\_\_ Comprador: \_\_\_\_\_ Cônjuge: \_\_\_\_\_

Procurador: \_\_\_\_\_ (procuração anexa)



- i. Pagamento da fruição em valor equivalente a 0,75% (zero vírgula setenta e cinco por cento) ao mês do valor atualizado deste contrato, contado da transmissão da posse do lote ao COMPRADOR, até a rescisão deste contrato e a devolução da posse à VENDEDORA (considerando o que ocorrer por último), período em que o COMPRADOR usufruiu livremente do lote/terreno.
- ii. O montante devido por cláusula penal e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal, limitado a um desconto de 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato.
- iii. Os encargos moratórios relativos às prestações pagas em atraso pelo COMPRADOR.
- iv. Os débitos relativos aos Impostos Prediais e Territoriais Urbanos (IPTU/ITU) e quaisquer outras taxas, contribuições, ou outras de igual natureza, que incidirem sobre este IMÓVEL durante a vigência deste contrato, uma vez que é de responsabilidade do COMPRADOR, nos termos do inciso VI do art. 26, da Lei nº 6.766/79, ficando obrigado a apresentar os talões quitados em caso de cancelamento e ou rescisão deste contrato.
- v. A integralidade da comissão de corretagem, quando integrada ao preço do imóvel.
- vi. Arcar com eventuais custas e emolumentos para propositura de ação de reintegração de posse e demais despesas processuais necessárias para se alcançar a rescisão e/ou cancelamento do contrato, e honorários advocatícios, já fixados a razão de 20% (vinte por cento) sobre o valor devido.
- vii. A restituição do saldo remanescente, se houver, será realizada após a efetiva devolução da posse provisória do lote/terreno na forma estabelecida neste contrato e quando do comparecimento do COMPRADOR e seu cônjuge no escritório da VENDEDORA, para assinatura da rescisão contratual.
- viii. A devolução será feita em até 12 (doze) parcelas, atualizadas monetariamente de acordo com o índice e critérios constantes deste instrumento, com início após o seguinte prazo de carência:
  - a) em loteamentos com obras em andamento: no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias após o prazo previsto em contrato para conclusão das obras;
  - b) em loteamentos com obras concluídas: no prazo máximo de 12 (doze) meses após a formalização da rescisão contratual ou do trânsito em julgado da sentença que decretar a rescisão ou, ainda, da data de desocupação do imóvel, sendo considerado a que ocorrer por último.

Rubricas:

Vendedora: \_\_\_\_\_ Comprador: \_\_\_\_\_ Cônjuge: \_\_\_\_\_

Procurador: \_\_\_\_\_ (procuração anexa)

**COMPRADOR**

**COMPRADORA / CÔNJUGE / PROCURADOR(A)**

**H – DA COMISSÃO DE CORRETAGEM**

**H.1 – O COMPRADOR** declara que o presente negócio de compra e venda foi celebrado com a intermediação imobiliária de corretor(es) de imóveis autônomo, e que foi previamente orientado sobre as condições do presente contrato, em especial os direitos, obrigações e dos riscos dele decorrentes, e com base nas disposições definidas pela Lei nº 6.530/78, Decreto nº 81.871/78, resolução nº 327/92 do COFECI, CRECI-GO e Código Civil de 2.002, Capítulo XIII, artigos 722 e seguintes, assegura que a responsabilidade do(s) profissional(is) que promoveu(ram) a intermediação imobiliária se limita à intermediação da presente avença, excluindo quaisquer obrigações assumidas pelas PARTES contratantes, bem como, o(s) corretor(es) não responderá(ão) pelo cumprimento deste contrato em nome da **VENDEDORA** e/ou **COMPRADOR** enquanto os honorários de intermediação são fixados com base nas disposições da livre negociação de um direito disponível, obrigando-se o(s) corretor(es), contudo, a permanecer(em) obrigado(s) a dar assistência a ambas as PARTES acerca de diligências administrativas necessárias para levar a efeito a plena concretização do presente contrato.

a) Fica ajustado entre as PARTES que o valor total da intermediação ou corretagem será devido ao(s) corretor(es) uma vez assinado o presente instrumento pelo **COMPRADOR**, e decorrido o prazo de arrependimento de 07 (sete) dias corridos (Art. 49 da Lei nº 8.078/90 – Código de Defesa do Consumidor; e, Inciso VII do Art. 26-A da Lei nº 6.766/79), uma vez que a atuação do(s) corretor(es) terá sido finalizada ao selecionar o **COMPRADOR** e propiciar seu contato com a **VENDEDORA**. Desta forma, em hipótese alguma, o valor pago ao corretor pela intermediação do negócio será devolvido, estando ambas as PARTES cientes e de comum acordo.

b) O **COMPRADOR** declara que foi cabalmente informado pelo(s) corretor(es) de imóveis e **VENDEDORA** que o valor da comissão de corretagem foi deduzido do preço total da unidade imobiliária ora adquirida, conforme descrito na CARTA PROPOSTA, cabendo ao **COMPRADOR** repassá-lo diretamente ao(s) corretor(es) de imóveis que atuou(aram) na aproximação e intermediação para realização do presente negócio jurídico, haja vista que a soma do valor constante do Quadro Resumo e do Contrato de Prestação de Serviço de Intermediação Imobiliária para Compra de Imóveis que compõem o preço do imóvel ora comercializado.

c) Em atendimento ao Inciso II do Art. 26-A da Lei nº 6.766/79, a **VENDEDORA** informa o valor da comissão que está sendo paga pelo **COMPRADOR** a imobiliária e/ou ao(s) corretor(es) responsável(is) pela intermediação para realização do presente negócio jurídico, como também, a identificação de seus beneficiários, conforme

Rubricas:

Vendedora: \_\_\_\_\_ Comprador: \_\_\_\_\_ Cônjuge: \_\_\_\_\_

Procurador: \_\_\_\_\_ (procuração anexa)

Contrato de Prestação de Serviço de Intermediação Imobiliária para Compra de Imóveis anexo ao presente instrumento.

**I – DATA DE ASSINATURA DO PRESENTE INSTRUMENTO**

Faz parte do presente Quadro Resumo, as cláusulas e condições gerais descritas no **INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL OBJETO DE LOTEAMENTO RESIDENCIAL – CLÁUSULAS GERAIS**, onde o(s) **COMPRADOR(ES)**, assina(m) e declara(m) ter(em) lido e estar(em) de acordo com as mesmas.

E por estarem assim justos e contratados, assinam o presente em 03 (três) vias de igual teor, para que desta forma, surtam seus legais e jurídicos efeitos, o que se faz em conjunto com duas testemunhas abaixo identificadas, que também conhecem o seu teor, por si, seus herdeiros e sucessores na melhor maneira de direito.

Querência – MT, \_\_\_\_/\_\_\_\_/XXXX.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CNPJ/MF nº XX.XXX.XXX/XXXX-XX

**VENDEDORA**

**COMPRADOR**

Rubricas:

Vendedora: \_\_\_\_\_ Comprador: \_\_\_\_\_ Cônjuge: \_\_\_\_\_

Procurador: \_\_\_\_\_ (procuração anexa)

---

**COMPRADORA / CÔNJUGE / PROCURADOR(A)**

**TESTEMUNHAS:**

---

Nome:

CPF:

---

Nome:

CPF:

Rubricas:

Vendedora: \_\_\_\_\_ Comprador: \_\_\_\_\_ Cônjuge: \_\_\_\_\_

Procurador: \_\_\_\_\_ (procuração anexa)

**TERMO DE CAUÇÃO DE LOTES QUE FAZEM ENTRE SI, A PREFEITURA MUNICIPAL DE QUERÊNCIA MT, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ sob nº 37.465.002/0001-66, com sede na AV. Cuiabá n. 335, Setor C, Centro, na cidade de Querência MT, representada pelo Prefeito Municipal Sr. FERNANDO GORGEN, inscrito no CPF sob nº 605.473.759-72, residente e domiciliado nesta cidade, e BOSQUE DAS ORQUIDEAS QUERÊNCIA SPE LTDA , inscrita no CNPJ sob nº 37.833.838/0001-76, representada pelo Sr. EDILBERTO MAIA DA SILVEIRA , inscrito no CPF nº 447.608.503-25, residente no Município de GOIÂNIA-GO, conforme termo de compromisso para implantação de infraestrutura de loteamento.**

Pelo presente termo de Caução de Lotes, que fazem entre si, a Prefeitura Municipal de Querência MT, doravante denominado MUNICÍPIO, e BOSQUE DAS ORQUIDEAS QUERÊNCIA SPE LTDA, neste ato denominado simplesmente LOTEADOR, ajustam as seguintes condições para a caução de lotes necessários como garantia da implantação de infraestrutura do supracitado loteamento.

**CLÁUSULA PRIMEIRA – O LOTEADOR se obriga a oferecer como garantia das obras e serviços os lotes:**

Nº DO LOTE	Nº DA QUADRA	ÁREA DO LOTE
03	04	300,00 m <sup>2</sup>
04	04	300,00 m <sup>2</sup>
05	04	300,00 m <sup>2</sup>
06	04	300,00 m <sup>2</sup>
07	04	300,00 m <sup>2</sup>
08	04	300,00 m <sup>2</sup>
09	04	300,00 m <sup>2</sup>
10	04	300,00 m <sup>2</sup>
11	04	300,00 m <sup>2</sup>
12	04	300,00 m <sup>2</sup>
09	05	250,00 m <sup>2</sup>
10	05	250,00 m <sup>2</sup>
11	05	250,00 m <sup>2</sup>
12	05	250,00 m <sup>2</sup>
13	05	250,00 m <sup>2</sup>





**CLAUSULÁ QUARTA** – Fazem parte deste termo, os quais seguem em anexo, planilha com os custos orçados para implantação da infraestrutura, e também planilha com o cronograma de execução da mesma.

**CLAUSULA QUINTA** – Fica eleito o Foro da Comarca de Querência/MT para as ações decorrentes deste Termo, com expressa renuncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por assim estarem de acordo, assinam este Termo em 4 (quatro) vias de igual teor e forma.

Querência, 11 de JANEIRO de 2021.

EDILBERTO MAIA DA SILVEIRA

Proprietário do BOSQUE DAS

ORQUIDEAS QUERENCIA SPE LTDA

FERNANDO GORGEN

Prefeito Municipal

TESTEMUNHAS:

1

MOACIR LAND ECKERT

CPF Nº 329.203.771-91

2

