

**CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE DE LOTE DE TERRENOS E OUTRAS AVENÇAS**

**LOTEAMENTO PRIMAVERA**

**LOTE:** \_\_\_\_\_

**QUADRA:** \_\_\_\_\_

**DAS PARTES:**

- A) PROMITENTE VENDEDORA**, doravante denominada simplesmente **VENDEDORA, LOTEAMENTO COMERCIAL E EMPRESARIAL QUERENCIA SPE LTDA.**, inscrita no Ministério da Fazenda, Cadastrado Nacional de Pessoas Jurídicas, CNPJ/MF sob o nº 17.077.628/0001-98, com sede na Rua Norberto Schwantes, Quadra C, Lote 9-A, Setor Chácaras, cidade de Querência-MT, CEP 78.643-000.
- B) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, qualificado(s) no quadro resumo, que faz parte do presente contrato, doravante denominado(s) **COMPRADORE(S)**.

Têm, entre si, como justa e contratada o presente “Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Unidade de Lote de Terrenos e Outras Avenças”, que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições:

**CLÁUSULA PRIMEIRA: OBJETO**

- 2.1.** A **VENDEDORA** é titular do domínio, livre desembaraçado de todos e quaisquer ônus, reais ou pessoais, hipotecas, penhoras, arrestos, sequestros, dívidas, impostos e taxas do seguinte imóvel descrito e caracterizado na Matrícula n. 4.125 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Querência, Estado de Mato Grosso.
- 1.2.** No imóvel referido foi promovido um loteamento urbano em conformidade com a Lei Federal n. 6766, de 19.12.1979, o qual recebeu a denominação de “**Loteamento Primavera**”, devidamente aprovado pelos órgãos públicos competentes e pela Prefeitura Municipal de Querência, Estado de Mato Grosso, Certificado n. -----/-----, devidamente registrado sob o n.º -----, em data de --/--/----, matrícula **4.125** do 1.º Cartório de Registro de Imóveis desta cidade e comarca de Querência/MT.
- 1.3.** Pelo presente instrumento, a **VENDEDORA** promete vender ao(s) **COMPRADOR(ES)**, que, por sua vez, promete(m) adquirir o(s) lote(s) de terreno caracterizado no item **2.5.** do Quadro Resumo, integrante do loteamento **Primavera**, cuja descrição, medidas e confrontações são aquelas constantes do referido Quadro Resumo, que faz parte integrante deste instrumento.

**CLÁUSULA SEGUNDA: DO EMPREENDIMENTO**

- 2.1)** O loteamento **Primavera** é composto de lotes para uso Residencial unifamiliar de até dois pavimentos.

**2.2)** O loteamento **Primavera** contará com as seguintes obras de infraestrutura, as quais passarão ao domínio da Prefeitura Municipal local:

- (i) Sistema de drenagem, coleta e escoamento de águas pluviais;
- (ii) Sistema de Captação, Armazenamento e Abastecimento de Água potável;
- (iii) Sistema de Esgotos Sanitários;
- (iv) Infraestrutura para conservação das áreas verdes e de lazer;
- (v) Terraplenagem;
- (vi) Sistema Viário dotado de vias de circulação e acesso pavimentados com execução de guias e sarjetas;
- (vii) Demarcação de lotes, quadras e logradouros públicos e;
- (viii) Rede distribuidora de energia elétrica domiciliar, com iluminação pública.

### **CLÁUSULA TERCERIA: DAS CARACTERÍSTICAS DO LOTE**

**3.1)** O(s) **COMPRADOR(ES)** declara(m) expressamente, que tem perfeito conhecimento do perfil topográfico do(s) lote(s) objeto deste instrumento, através dos documentos e plantas de aprovação do loteamento que lhe foram colocados à disposição pela **VENDEDORA**, tendo percorrido pessoalmente e vistoriado o lote e suas divisas, achando-as conforme a localização constante no projeto aprovado e registrado.

**3.2)** Os **COMPRADO(ES)** dispõe do prazo de 90 (noventa) dias corridos, contados da conclusão do loteamento para apontar eventual diferença de área, a maior ou a menor, considerando a vistoria realizada, conforme declarado acima, caso em que aplicar-se-á a solução prevista no artigo 500 do Código Civil, para compensação. Tal compensação será calculada com base no preço por metro quadrado pelo qual é celebrado o presente negócio e, se a diferença apurada for em favor do(s) **COMPRADO(RES)**, será concedido abatimento no preço contratado. Se a diferença for a favor da **VENDEDORA**, esta terá o direito de acrescer, no preço, o valor correspondente a esta diferença. Tais diferenças serão tomadas ou diminuídas, conforme o caso, nas últimas parcelas do pagamento do preço. Após este prazo não caberá às partes, ora contratantes, qualquer direito à compensação por diferença de área.

**3.3)** O(s) **COMPRADOR(ES)** obriga(m) a permitir de forma gratuita a passagem pelo terreno das canalizações de água, esgoto e águas pluviais que eventualmente sejam realizadas pelos Poderes Públicos ou por terceiros. Aquele(s) que executar(em) as obras fica(m) obrigado(s) a, após a sua realização, deixar(em) o lote no estado em que se encontrava quando do seu início, reparando, repondo e reconstruindo, jardins ou quaisquer outras benfeitorias existentes, não possuindo a **VENDEDORA** qualquer responsabilidade relacionada a tais obras, salvo se realizada diretamente pela **VENDEDORA**. Fica estabelecida a servidão de passagem das canalizações acima mencionadas em conformidades com as leis pertinentes à espécie.

**3.4)** As obras de infraestrutura do loteamento exigidas pela Lei 6.766/79 e pelos demais órgãos competentes, relacionadas neste instrumento serão integralmente realizadas e entregues pela **VENDEDORA**. Toda e qualquer obra, serviço ou melhoramento que, eventualmente, for introduzido no loteamento, quer seja por necessidade ou por nova exigência legal, ou ainda que por conveniência dos adquirentes de lotes, terão o preço de execução suportados pelo(s) **COMPRADOR(ES)**.

## **CLÁUSULA QUARTA: DO PREÇO**

**4.1)** O lote de terreno mencionado no item 02 do Quadro Resumo é prometido à venda pelo preço total constante no item 03 do Quadro Resumo, comprometendo-se o(s) **COMPRADOR(ES)** a pagá-lo nas condições estipuladas nos itens 04 e 05 do Quadro Resumo e nas demais cláusulas deste contrato.

**4.2)** É facultado ao(s) **COMPRADOR(ES)** a liquidação antecipada, total ou parcial, das prestações constantes do item 4 do Quadro de Resumo, sendo certo que a liquidação antecipada das prestações devidas dar-se-á sempre por ordem inversa dos respectivos vencimentos, devendo todas elas serem integralmente corrigidas, sempre da maneira prevista neste contrato, até a data do seu efetivo pagamento. Para tanto, o(s) **COMPRADOR(ES)** deverá(ão) notificar a **VENDEDORA** com 30 (trinta) dias de antecedência, informando o valor que deseja liquidar antecipadamente, como forma de a **VENDEDORA** ter tempo hábil para providenciar a emissão do boleto bancário correspondente.

**4.3)** Os pagamentos antecipados somente poderão ser efetuados mensalmente, no mesmo dia do mês do vencimento da prestação devida, a menos que, instruções expressas da **VENDEDORA** autorize os pagamentos em datas alternativas. Neste caso, o pagamento da prestação deverá sempre incorporar a correção “*pro rata die*” da dívida da maneira a ser estabelecida pela **VENDEDORA**.

## **CLÁUSULA QUINTA: DA FORMA DE PAGAMENTO E DO REAJUSTE DAS PRESTAÇÕES**

**5.1)** A fim de preservar o equilíbrio econômico-financeiro e permitir o cumprimento do pressuposto legal de reposição integral do valor financiado no prazo pactuado, **COMPRADOR(ES)** e **VENDEDORA** convencionam, como condição essencial do presente negócio, que os valores do saldo devedor e de cada uma das prestações sejam atualizados monetariamente, de acordo com os critérios indicados nesta cláusula, tomando-se como termo inicial a data do presente contrato e como termo final a data do pagamento da última parcela, tudo em conformidade com os itens 05 e 06 do Quadro Resumo.

**5.2)** Todos os pagamentos devidos à **VENDEDORA** previstos no presente contrato, serão efetuados em horário comercial, através de ficha de compensação bancária (boleto bancário), que deverão ser pagas exclusivamente na rede bancária mediante autenticação do recibo, conforme instruções contidas no próprio boleto. Fica estabelecido que a falta de recebimento do aviso de vencimento não exime o(s) **COMPRADOR(ES)** de efetuar(em) qualquer dos pagamentos previstos no presente contrato, nem constitui justificativa para atraso em sua liquidação.

**5.3)** Na hipótese de o(s) **COMPRADOR(ES)** não receber(em) o boleto bancário ou instrumento de pagamento que o substitua, este(s) deverá(ão) contatar, **com antecedência**, o setor de cobrança da **VENDEDORA**.

**5.4)** Ficam vedados os pagamentos de prestações fracionadas, de prestações, ou de frações destas, mediante o simples depósito não identificado em conta corrente bancária da **VENDEDORA**, ou mediante qualquer outra forma diversa da estipulada na cláusula anterior, sem o expresso consentimento da **VENDEDORA**.

**5.5)** Toda e qualquer quitação conferida pela **VENDEDORA** referente ao pagamento de parcelas e/ou prestações representativas do preço da unidade, e/ou de amortizações extraordinárias, é considerada parcial, condicionando-se a quitação total à apuração posterior de eventual diferença, em decorrência de correção de saldo devedor, como antes indicado, ainda que tal ressalva não conste expressamente do respectivo recibo. Além disso, a quitação de qualquer parcela somente ocorrerá após a compensação do(s) cheque(s) ou boleto(s), conforme estabelecido pela **VENDEDORA**, e da confirmação do crédito em favor da **VENDEDORA**.

**5.6)** O atraso no pagamento de quaisquer das prestações pecuniárias previstas neste contrato, sujeitará(ão) o(s) **COMPRADOR(ES)** ao pagamento dos encargos estabelecidos no item 06 do Quadro Resumo.

**5.7)** Em face do avençado quanto ao preço, prestações, reajustes, correções, etc. o pagamento de qualquer prestação corrigida de maneira diversa da estabelecida neste contrato, inclusive perante terceiros autorizados a recebê-las, não implicará na quitação do respectivo débito. Qualquer diferença verificada entre os pagamentos efetuados pelo(s) **COMPRADOR(ES)** e a sistemática de cálculos dos valores estabelecidos neste instrumento, deverá ser imediatamente paga pelo(s) **COMPRADOR(ES)** no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas, contados do aviso que a **VENDEDORA** lhe dirigir neste sentido.

**5.8)** A tolerância da **VENDEDORA**, ou de seus prepostos, no recebimento de qualquer prestação ou encargo, de maneira diversa da estabelecida neste contrato não poderá ser invocada como precedente ou novação, e sim decorrente de mera liberalidade. A não aplicação imediata das sanções decorrentes do pagamento irregular, não significará a renúncia da **VENDEDORA** a este direito, podendo vir a exercê-lo a qualquer tempo.

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

**5.9.1)** Suspensa a forma de pagamento a prazo, em razão de motivos retro citados, a **VENDEDORA**, notificará o(s) **COMPRADOR(ES)** para comparecimento ao escritório da **VENDEDORA**, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias, para que fique ajustada, de comum acordo, nova forma de liquidação do saldo do preço apurado, com eleição de índice e critério de sua aplicação, com objetivo de preservação e restauração do valor do saldo do preço apurado e manutenção do atual equilíbrio econômico e financeiro da relação contratual.

**5.9.2)** Caso o(s) **COMPRADOR(ES)**, injustificadamente, não compareça(m) ao escritório da **VENDEDORA**, ou se recuse a atender(em) à notificação no prazo de 10 (dez) dias, sujeitar-se-á às penalidades previstas neste contrato, além dos encargos do saldo, apurados até a data do seu efetivo pagamento.

**5.10)** O saldo devedor do presente instrumento será corrigido pelo IPCA até 30 de novembro de 2021.

**5.10.1.)** Após 30 de novembro de 2021, o saldo devedor será reajustado pela variação positiva mensal do IPCA, mais juros mensais de 0,07273%, correspondente a 9% (nove por cento ao ano).

**5.10.2)** O índice eleito será apurado mensal e cumulativamente, devendo o pagamento ocorrer em periodicidade anual.

## **CLÁUSULA SEXTA: DAS DEMAIS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO**

**6.1)** No caso de pagamento à vista, o preço estará integralmente quitado no ato da assinatura do presente contrato, sujeitando-se o(s) **COMPRADOR(ES)**, porém, às demais obrigações e encargos previstos neste instrumento, inclusive, as despesas notariais e registrárias.

**6.2)** Mediante o atraso de 01 ou mais prestações avençadas no item 04 do Quadro de Resumo, o(s) **COMPRADOR(ES)** será(ão) interpelado(s) por meio de Notificação Extrajudicial, por A.R., para que satisfaça o débito, dentro do prazo legal, qual seja, 30 (trinta) dias, observadas as penalidades e demais encargos previstos no Quadro Resumo e neste instrumento.

## **CLÁUSULA SÉTIMA: DOS TRIBUTOS E OUTROS ENCARGOS INCIDENTES SOBRE O(S) LOTE(S)**

**7.1)** Todos os tributos, contribuições e despesas incidentes sobre o(s) lote(s) objeto deste contrato, cujos vencimentos ocorreram até a presente data são de responsabilidade da **VENDEDORA**. Entretanto, os que incidirem, ou vierem a incidir a partir desta data, serão da responsabilidade do(s) **COMPRADOR(ES)**, ainda que lançados em nome da **VENDEDORA**, ou de terceiros. O(s) **COMPRADOR(ES)** deverá(ão) ressarcir à **VENDEDORA** as parcelas do IPTU incidentes sobre o lote objeto do presente, cujo pagamento a **VENDEDORA**, eventualmente, haja antecipado, devidamente corrigido nos termos dos itens 05 e 06 do Quadro Resumo.

**7.2)** Assim, o(s) **COMPRADOR(ES)** se obriga(m) a cumprir, a partir da data da sua imissão na posse, inclusive, todas as determinações e exigências estabelecidas ou que venham a ser estabelecidas pelas autoridades públicas municipais, estaduais, federais e pelas concessionárias de serviços públicos, bem como ao pagamento a partir desta data e nas épocas próprias de todas as parcelas vincendas do IPTU, taxas, contribuições de melhoria ou quaisquer outros tributos que incidam ou que venham a incidir sobre o lote, objeto do presente instrumento, ainda que tais lançamentos sejam feitos em nome da **VENDEDORA**, ou para estas encaminhados, o mesmo valendo em relação a terceiros.

**7.3)** O(s) **COMPRADOR(ES)** deverá(ão) providenciar a inscrição do(s) lote(s) objeto deste contrato no cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal competente no prazo de 90 (noventa) dias, contados a partir desta data, a fim de que, para o exercício seguinte ao da

celebração do presente instrumento, os respectivos avisos ou carnês de pagamento já sejam lançados e expedidos em nome do(s) **COMPRADOR(ES)** e em seu endereço, obrigando-se a retirar, diretamente junto à Prefeitura Municipal ou órgão público competente, os avisos e carnês de pagamentos e a pagá-los, eximindo a **VENDEDORA** do pagamento dos aludidos tributos ou contribuições.

**7.3.1)** A obrigação do(s) **COMPRADOR(ES)** de alterar(em) os dados de cadastro do lote junto a Prefeitura Municipal subsistirá ainda que haja o distrato ou cessão, devendo o(s) **COMPRADOR(ES), neste caso**, efetuar(em) esta atualização em até 02 (dois) dias úteis após o distrato ou cessão, isentando a **VENDEDORA** de qualquer protesto que por ventura venha ocorrer em nome dos **COMPRADOR(ES)**, em virtude da não observância desta cláusula.

**7.3.2)** Se o(s) **COMPRADOR(ES)** não providenciar(em) a inscrição mencionada nesta cláusula, a **VENDEDORA** terá a faculdade de fazê-lo mediante reembolso de custas e cobrança de taxa de serviço.

**7.4)** O não pagamento pelo(s) **COMPRADOR(ES)** em seus vencimentos, de quaisquer prestações, de impostos, taxas ou contribuições de melhoria e demais tributos consoante o acima ajustado, facultará o direito de a **VENDEDORA** requerer judicialmente a rescisão do contrato por inadimplência do(s) **COMPRADOR(ES)** após sua prévia constituição em mora, nos termos deste instrumento.

**7.4.1)** Se constatado pela **VENDEDORA** a existência de prestações de aludidos tributos ou contribuições não pagas pelo(s) **COMPRADOR(ES)** e já caracterizadas como dívida ativa junto a Prefeitura Municipal ou órgão público competente, assistirá à **VENDEDORA** a faculdade de efetuar o pagamento dos mencionados tributos ou contribuições, bem como cobrar do(s) **COMPRADOR(ES)** de imediato ou juntamente com a primeira prestação mensal que se vencer do lote, o montante total dessa dívida que será líquida e certa, corrigida de acordo com os itens 05 e 06 do Quadro Resumo.

## CLÁUSULA OITAVA: DA POSSE

**8.1)** O(S) COMPRADOR(ES) PODERÁ(ÃO) SER IMITIDO(S) NA POSSE DO IMÓVEL A QUALQUER TEMPO, DESDE QUE APROVE(M) O SEU PROJETO DE CONSTRUÇÃO PERANTE A PREFEITURA MUNICIPAL E, AINDA, RECEBA A ESCRITURA DEFINITIVA DE VENDA E COMPRA COM PACTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, CONFORME PREVISTO NAS CLÁUSULAS SEGUINTEs.

**8.1.1)** É vedado ao(s) **COMPRADOR(ES)**, até a data da imissão na posse, executar quaisquer obras, acréscimos ou modificações no referido imóvel e partes comuns.

**8.1.2)** O(s) **COMPRADOR(ES)** tem ciência de que, após a imissão na posse, toda e qualquer modificação que vier a executar no lote e as consequências dela decorrentes serão de sua(s) exclusiva(s) responsabilidade(s), incluindo-se nessas os danos que vier(em) a causar a outros lotes ou áreas comuns.

**8.1.3)** As benfeitorias eventualmente realizadas no lote após a imissão na posse a ele se incorporarão, sem direito a indenização ou retenção, no caso de rescisão, resolução ou resilição do presente compromisso.

**8.2)** O(s) **COMPRADOR(ES)** somente será(ão) imitido na posse do lote se: **(i)** não possuir(em) qualquer restrição ou inscrição nos órgãos de proteção ao crédito (SPC e SERASA); **(ii)** não possuir(em) quaisquer protestos ou ações judiciais em que figure no polo passivo; e **(iii)** caso assim exigido e permitido pela **VENDEDORA**, desde que tenha assinado a Escritura Pública de Compra e Venda da unidade (caso o preço já tenha quitado o preço), ou tenha assinado a Escritura Pública (ou Instrumento Particular) de Compra e Venda, Financiamento Imobiliário, Alienação Fiduciária em Garantia e Outros Pactos, nos termos da Lei 9.514/1997 e suas alterações (caso o remanescente do preço venha a ser financiado com a própria **VENDEDORA**), ou ainda, desde que tenha assinado o Contrato de Financiamento pelo SFH (Sistema Financeiro da Habitação) com agente financeiro, caso esta tenha sido a opção do(s) **COMPRADOR(ES)**. Neste último caso (do Financiamento pelo SFH), além da assinatura do próprio contrato de financiamento com a instituição financeira, caso o financiamento obtido não tenha sido suficiente para o pagamento integral de seu saldo devedor com a **VENDEDORA**, o(s) **COMPRADOR(ES)** deverá(ão) também, apresentar fiador idôneo, previamente aprovado pela **VENDEDORA**, para assinarem a respectiva confissão de dívidas, se for o caso.

**8.2.1)** O(s) **COMPRADOR(ES)** somente poderão realizar as construções que lhe(s) aprovou(em) em relação aos imóveis adquiridos após a imissão da posse nos termos das regras acima previstas e desde que aprove(m) o seu projeto de construção perante a Prefeitura Municipal local e, observadas as restrições legais e as restrições impostas pela **VENDEDORA**, constantes deste instrumento e do **Anexo I** deste contrato.

**8.2.2)** Assim, o(s) **COMPRADOR(ES)**, pretendendo construir, deverá(o) encaminhar o seu projeto e o submeterá(ão) a sua planta à aprovação da Prefeitura Municipal.

**8.2.3)** A responsabilidade da **VENDEDORA** com o(s) **COMPRADOR(ES)** está limitada à execução das obras de infraestrutura que permitam às concessionárias de serviços públicos a conexão das novas redes e equipamentos às redes gerais, independentemente do momento em que estas venham a ocorrer. O(s) **COMPRADOR(ES)** deverá(ão) solicitar, às suas expensas, as ligações dos serviços públicos (água, luz, esgoto, telefone e qualquer outro) em relação ao lote, objeto deste contrato.

**8.2.4)** Uma vez entregue o loteamento ao(s) **COMPRADOR(ES)**, enquanto adimplentes, fica assegurada a livre utilização, por sua conta e risco, do(s) lote(s) objeto deste contrato, respeitadas as disposições aqui pactuadas.

#### **CLÁUSULA NOVA: DO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL E DA RESCISÃO/RESOLUÇÃO/RESILIÇÃO**

**9.1) NA HIPÓTESE DE ATRASO NO CUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO DE PAGAMENTO DE QUAISQUER DAS PRESTAÇÕES DO PREÇO ORA PACTUADO, FACULTA-SE À VENDEDORA OPTAR POR PROMOVER UMA INTERPELAÇÃO JUDICIAL OU POR INTERMÉDIO DE CARTA COM AVISO DE RECEBIMENTO (AR) OU, AINDA, POR CARTÓRIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS AO(S) **COMPRADOR(ES)**, CONCEDENDO-LHE(S) O PRAZO DE 30 (TRINTA) DIAS, CONTADOS DO RECEBIMENTO DA REFERIDA NOTIFICAÇÃO, PARA,**

ALTERNATIVAMENTE: (I) QUITAR A PARCELA VENCIDA E NÃO PAGA, ACRESCIDA DAS PENALIDADES ACIMA MENCIONADAS, OU (II) QUITAR INTEGRALMENTE A DÍVIDA OBJETO DESTE INSTRUMENTO, COM TODOS OS ACRÉSCIMOS, JUROS, MULTAS, CORREÇÃO MONETÁRIA, CUSTAS E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS, DESDE JÁ ARBITRADOS EM 10% (DEZ POR CENTO) SOBRE O VALOR DE DÉBITO, EM CASO DE COBRANÇA EXRAJUDICIAL, E EM 20% (VINTE POR CENTO) SOBRE O VALOR DA CAUSA, NO CASO DE COBRANÇA JUDICIAL.

9.2) CASO O(S) COMPRADOR(ES) NÃO CUMPRA(M) COM O DISPOSTO NA CORRESPONDÊNCIA ACIMA MENCIONADA, A VENDEDORA PODERÁ CONSIDERAR RESCINDIDO O PRESENTE COMPROMISSO, CUMULANDO A RESCISÃO COM O PEDIDO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE, PERDAS E DANOS E DEMAIS CONSEQUÊNCIAS DE DIREITO, CONFORME O CASO.

9.3) A VENDEDORA, POR MERA LIBERALIDADE, E SEM QUE CONSTITUA NOVAÇÃO OU ALTERAÇÃO CONTRATUAL, MESMO QUE REITERADAMENTE, PODERÁ DEIXAR DE REQUERER, DE IMEDIATO, A CONSTITUIÇÃO EM MORA DO(S) COMPRADOR(ES) INADIMPLENTE(S), PREVISTA ACIMA, RETARDANDO, A SEU CRITÉRIO, TAL MEDIDA, A FIM DE SE EVITAR, DESDE LOGO, AS CONSEQUÊNCIAS LEGAIS E CONTRATUAIS POR EVENTUAL NÃO PURGAÇÃO DA MORA.

9.4) OCORRENDO A RESOLUÇÃO DO PRESENTE INSTRUMENTO POR QUALQUER MOTIVO, DE FORMA AMIGÁVEL OU POR DECISÃO JUDICIAL, O(S) COMPRADOR(ES) TERÁ(ÃO) DIREITO À RESTITUIÇÃO DAS IMPORTÂNCIAS PAGAS, DEDUZIDAS DOS SEGUINTE VALORES:

I - OS VALORES CORRESPONDENTES À EVENTUAL FRUIÇÃO DO IMÓVEL, ATÉ O EQUIVALENTE A 0,75% (SETENTA E CINCO CENTÉSIMOS POR CENTO) SOBRE O VALOR ATUALIZADO DO CONTRATO, CUJO PRAZO SERÁ CONTADO A PARTIR DA DATA DA TRANSMISSÃO DA POSSE DO IMÓVEL AO ADQUIRENTE ATÉ SUA RESTITUIÇÃO AO LOTEADOR;

II - 10% (DEZ CENTO) DO VALOR ATUALIZADO DO CONTRATO;

III - OS ENCARGOS MORATÓRIOS RELATIVOS ÀS PRESTAÇÕES PAGAS EM ATRASO PELO ADQUIRENTE;

IV - OS DÉBITOS DE IMPOSTOS SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA, CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS, ASSOCIATIVAS OU OUTRAS DE IGUAL NATUREZA QUE SEJAM A ESTAS EQUIPARADAS E TARIFAS VINCULADAS AO LOTE (ÁGUA, LUZ E ETC), BEM COMO TRIBUTOS, CUSTAS E EMOLUMENTOS INCIDENTES SOBRE A RESTITUIÇÃO E/OU RESCISÃO;

V – 100% (CEM POR CENTO) DA COMISSÃO DE CORRETAGEM;

9.4.1) A DEVOLUÇÃO ACIMA ALUDIDA, QUANDO FOR O CASO, SERÁ PAGA EM 12 (DOZE) PARCELAS, COM VENCIMENTO DA PRIMEIRA PARCELA EM 30 (TRINTA) DIAS APÓS A DATA DA EFETIVA REINTEGRAÇÃO DESTA NA POSSE DO(S) LOTE(S) OU DA DATA DA RESCISÃO (ASSINADO) DO CONTRATO, O QUE OCORRER PRIMEIRO.

9.4.2) O(S) COMPRADOR(ES) CONCORDA(M) EM RECEBER(EM) DE VOLTA TODOS OS VALORES DO PREÇO, COM OS REFERIDOS DESCONTOS E NA FORMA ESTABELECIDA ACIMA, SEM QUALQUER TIPO DE CORREÇÃO MONETÁRIA OU JUROS, DIRETAMENTE NA(S) SUA(S) CONTA(S) CORRENTE(S) INDICADA(S) NO ITEM 01 DO QUADRO RESUMO, EM IGUAIS PROPORÇÕES. APÓS A COMPENSAÇÃO DO PRIMEIRO PAGAMENTO, PODERÁ A VENDEDORA DISPOR LIVREMENTE DO LOTE OBJETO DESTE CONTRATO COMO MELHOR LHE CONVIER. O(S) COMPRADOR(ES) CONCEDE(EM) A MAIS PLENA, GERAL, AUTOMÁTICA, IRRETRATÁVEL E IRREVOCÁVEL QUITAÇÃO À VENDEDORA, PARA NADA MAIS RECLAMAR(EM) A QUALQUER TEMPO E TÍTULO, APÓS O DEPÓSITO DA ÚLTIMA PARCELÀ NA(S) REFERIDA(S) CONTA(S), SERVINDO O(S) COMPROVANTE(S) DE DEPÓSITO(S)/TRANSFERÊNCIA(S) COMO PROVA DE SUA LIQUIDAÇÃO.

9.5) SUJEITAR-SE-Á(ÃO) O(S) COMPRADOR(ES), SE ESTIVER(EM) NA POSSE, A RESTITUIR O LOTE OBJETO DA PRESENTE AVENÇA INCONTINENTI À VENDEDORA, SOB PENA DE ESBULHO POSSESSÓRIO, FICANDO A VENDEDORA LIBERADA PARA NEGOCIÁ-LA LIVREMENTE COM TERCEIROS, SEM DIREITO DE RETENÇÃO OU QUALQUER TIPO DE INDENIZAÇÃO POR PARTE DO(S) COMPRADOR(ES) DAS BENFEITORIAS ÚTEIS, NECESSÁRIAS OU VOLUPTUÁRIAS QUE EVENTUALMENTE TIVEREM SIDO INTRODUZIDAS NO LOTE.

9.6) NO CASO DE INADIMPLÊNCIA DE QUALQUER PARCELA DO PREÇO E ENCARGOS CONTRATUAIS PREVISTOS NESTE INSTRUMENTO, POR UM PRAZO SUPERIOR A 60 (SESSENTA) DIAS CORRIDOS, FICA(M) O(S) COMPRADOR(ES) CIENTE(S) QUE A VENDEDORA PODERÁ, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, DIANTE DA NÃO REGULARIZAÇÃO DA PENDÊNCIA, PROCEDER À INSCRIÇÃO DO NOME DO ADQUIRENTE DE LOTE INADIMPLENTE NO BANCO DE DADOS DE UM OU MAIS ÓRGÃOS DE PROTEÇÃO AO CRÉDITO, TAIS COMO, EXEMPLIFICATIVAMENTE, SERASA E SPC.

9.7) FICA AINDA FACULTADO À COMPRADORA CONSIDERAR A DÍVIDA DESTE CONTRATO ANTECIPADAMENTE VENCIDA, PODENDO COBRAR DO(S) COMPRADOR(ES) TODO O SALDO DEVEDOR DECORRENTE DO PRESENTE CONTRATO, SE O(S) COMPRADOR(ES):

- (i) DESCUMPRIR(EM) QUALQUER DAS DISPOSIÇÕES DESTE INSTRUMENTO;
- (ii) CEDER(EM) OS SEUS DIREITOS DECORENTES DO PRESENTE, SEM A ANUÊNCIA PRÉVIA E EXPRESSA DA VENDEDORA;
- (iii) OFERECER(EM) EM GARANTIA OS SEUS DIREITOS AQUISITIVOS;
- (iv) SOFRER(EM) FALÊNCIA OU INSOLVÊNCIA CIVIL, BEM COMO EXECUÇÃO QUE ATINJA SEUS DIREITOS DECORENTES DO PRESENTE;
- (v) NÃO FORNECER À VENDEDORA, QUANDO SOLICITADO, TODAS AS INFORMAÇÕES E DOCUMENTOS QUE SEJAM NECESSÁRIOS PARA FINS DE ATUALIZAÇÃO CADASTRAL, BEM COMO DE COMPROVAÇÃO DE CAPACIDADE FINANCEIRA; OU
- (vi) EM TODAS AS DEMAIS HIPÓTESES PREVISTAS NESTE CONTRATO.

## CLÁUSULA DÉCIMA: DA OUTORGА DA ESCRITURA DEFINITIVA

10.1) Salvo se permitido pela VENDEDORA a outorgа da escritura definitiva antes da quitação do preço, conforme cláusulas 8.2 e seguintes acima e cláusula Décima Primeira abaixo, a regra deste instrumento é que a escritura definitiva de compra e venda somente será outorgada quando o preço do(s) lote(s) estiver totalmente quitado. Nesse sentido, a VENDEDORA obriga-se a outorgar ao(s) COMPRADOR(ES), decorrido o prazo de 30 (trinta) dias do pagamento da

última prestação, a escritura pública definitiva de compra e venda, quando houver recebido o total do preço estipulado e estiverem cumpridas todas as demais obrigações contidas neste contrato.

**10.2) Todas as despesas com escritura, registros, impostos de transmissão inter-vivos (ITBI), emolumentos notariais e outros existentes ou que, eventualmente, forem criados durante a vigência deste contrato necessários ao registro deste compromisso e da escritura definitiva de compra e venda, correrão por conta exclusiva do(s) COMPRADOR(ES).**

**10.3)** No prazo de 10 (dez) dias antecedentes a lavratura da escritura, o(s) **COMPRADOR(ES)** deverá(ão) apresentar as certidões negativas de todos os impostos e taxas incidentes sobre o(s) lote(s), bem como os demais documentos exigidos para a lavratura do instrumento público.

**10.4)** A **VENDEDORA** fornecerá, mediante pagamento por parte dos **COMPRADOR(ES)** dos emolumentos respectivos, a minuta para lavratura da escritura pública, perante o Cartório de Notas de escolha da **VENDEDORA**, contendo todos os requisitos comerciais e legais aplicáveis.

**10.5)** Decorrido o prazo de 30 (trinta) dias do pagamento da última prestação, satisfeitas todas as cláusulas e condições do presente contrato, poderá a **VENDEDORA** notificar o(s) **COMPRADOR(ES)**, por meio de carta com entrega comprovada ou por meio de *e-mail*, para receber a escritura definitiva de venda e compra no prazo de 30 (trinta) dias e, em não sendo atendida neste prazo, o(s) **COMPRADOR(ES)** incidirão, automaticamente, no pagamento de penalidade no valor de R\$ 100,00 (cem reais) por dia de atraso, os quais serão objeto de cobrança imediata mediante emissão de boleto bancário para pagamento por parte do(s) **COMPRADOR(ES)**.

**10.5.1)** Não observado o prazo previsto na cláusula precedente, e não obstante as penalidades aplicáveis nos termos deste contrato, a **VENDEDORA**, poderá propor ação judicial pertinente, para que o(s) **COMPRADOR(ES)** lavre(m) a escritura do(s) lote(s) adquirido(s), ficando a cargo do(s) **COMPRADOR(ES)** não só as respectivas custas notariais e registrarias e impostos incidentes sobre tal transferência, mas também todas e quaisquer despesas judiciais e extrajudiciais decorrentes do inadimplemento, inclusive com as despesas tidas com os respectivos expedientes de cobrança e notificação, emolumentos e honorários advocatícios desde já fixados em 20% (vinte por cento) sobre o valor causa.

## **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: DA ANTECIPAÇÃO DA OUTORGA DA ESCRITURA DEFINITIVA**

**11.1)** Não obstante o quanto acima disposto, por solicitação do(s) **COMPRADOR(ES)** e aceito pela **VENDEDORA**, com a aprovação do projeto de construção das obras particulares sobre o(s) lotes e como condição para início das obras respectivas e/ou para imissão do **COMPRADOR(ES)** na posse do(s) lote(s), observadas as regras de imissão na posse prevista neste instrumento, a **VENDEDORA** outorgará àquele(s) antecipadamente à quitação do preço do(s) lote(s) na escritura definitiva de venda e compra, observando que todas as despesas com escritura, registros, impostos de transmissão inter-vivos (ITBI), emolumentos notariais e outros existentes ou que, eventualmente, forem criados durante a vigência deste contrato necessários ao registro deste compromisso, correrão por conta exclusiva do(s) **COMPRADOR(ES)**.

**11.1.1)** Ficam o(s) **COMPRADOR(ES)** obrigado(s), no mesmo ato em que receber a escritura definitiva na forma mencionada na cláusula precedente, a outorgar à **VENDEDORA** ou, a critério desta, à entidade autorizada a operar no sistema financeiro imobiliário, a propriedade resolúvel do(s) lote(s), em garantia do saldo devedor do preço ajustado no presente instrumento, a ser apurado na data da outorga, conforme contrato a de alienação fiduciária de imóvel a ser celebrado.

**11.2)** Para a consecução dos atos previstos no *caput* desta cláusula obriga(m)-se o(s) **COMPRADOR(ES)**, sob pena de recair em inadimplência, a assinar quaisquer instrumentos públicos ou particulares necessários à transferência de propriedade do(s) lote(s), correndo todas as despesas consecutivas por conta exclusiva destes.

**11.3)** A **VENDEDORA** compromete-se a manter as mesmas condições financeiras do presente compromisso de venda e compra, no instrumento garantido por alienação fiduciária prevista nesta cláusula, concordando as partes, desde já, que a data base para incidência dos reajustes e correções será a data da lavratura do presente instrumento.

**11.4)** A garantia fiduciária abrangerá o(s) lote(s)e todas as acessões, benfeitorias, melhoramento, construções instalações,

**11.5)** A alienação fiduciária respeitará as disposições da Lei Federal nº. 9514, de 20 de novembro de 1.997 e posteriores alterações, assim como as regras aqui estabelecidas e pactuadas pelas partes.

## CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: DAS LEIS, REGULAMENTOS E POSTURAS

**12.1)** O(s) **COMPRADOR(ES)** deverá(ão) obedecer, rigorosamente, as determinações da Prefeitura Municipal e demais Órgãos Públicos competentes, no que diz respeito à utilização e aproveitamento do lote de terreno, não podendo, outrossim, fazer instalações prejudiciais aos lotes vizinhos, responsabilizando-se inteiramente por eventuais infrações às leis, regulamentos e posturas aplicáveis.

**12.2)** Fica estabelecido que a **VENDEDORA**, assim como qualquer do(s) **COMPRADOR(ES)**, em conjunto ou isoladamente, poderá(ão) promover ação judicial ou procedimentos administrativos, a fim de impedir a infração de qualquer lei, regulamento ou postura municipal, especialmente no que se refere ao uso do solo e as construções em desacordo com as restrições urbanísticas do Município.

## CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DA CESSÃO E TRANSFERÊNCIA

**13.1)** A cessão e transferência do(s) lote(s), objeto deste contrato, poderá ser feita pelo(s) **COMPRADOR(ES)**, desde que sejam recolhidos as custas e os tributos incidentes e esteja(m) plenamente adimplente(s) com todas as suas obrigações, tais como IPTU, taxa da associação de moradores, parcelas do preço de compra, água, luz, etc.

**13.1.1)** Na hipótese de lotes não quitados, o(s) **COMPRADOR(ES)** deverá(ao) solicitar a anuênciam expressa da **VENDEDORA** na cessão do presente contrato, para a análise de crédito do cessionário. Tal anuênciam será dada pela **VENDEDORA** desde que o(s) **COMPRADOR(ES)**

esteja(m) plenamente adimplente(s) com todas as suas obrigações, tais como IPTU, taxa da associação de moradores, parcelas do preço de compra, água, luz, etc., não podendo o cessionário ter qualquer restrição de crédito.

**13.1.2)** A cessão sem a indispensável interveniência da **VENDEDORA** e o atendimento das exigências previstas, acarretará a rescisão do presente contrato, ou o vencimento antecipado das obrigações pecuniárias, conforme critério da **VENDEDORA**.

**13.1.3)** Arcará(ão) o(s) **COMPRADOR(ES)**, neste caso, com todas as despesas que se fizerem necessárias para tanto, inclusive administrativas, em favor da **VENDEDORA**, bem como uma comissão para a **VENDEDORA**, em razão dos gastos administrativos decorrentes da análise e formalização da cessão do crédito de 3% (três por cento) sobre o valor atualizado total do imóvel, conforme referido no item 03 do Quadro Resumo.

**13.1.4)** Fica terminantemente vedado ao(s) **COMPRADOR(ES)** transferir parte ideal e/ou parte certa e determinada do(s) lote(s) compromissado(s), sob pena de vencimento antecipado da dívida objeto deste contrato.

**13.1.5)** Todas as disposições estabelecidas neste contrato obrigam não apenas ao(a,s) primeiro(s) atual(is) **COMPRADOR(ES)**, mas também a todos que venham a sucedê-lo(s) a qualquer título ou como resultado de qualquer transação.

## **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: DA AUTORIZAÇÃO DA CESSÃO DE CRÉDITOS**

**14.1.)** O(s) **COMPRADOR(ES)** concorda(m) e está(ão) ciente(s) de que, o crédito imobiliário resultante do presente instrumento poderá ser livremente cedido ou transferido, no todo ou em parte, pela **VENDEDORA**, inclusive mediante securitização de créditos imobiliários, em conformidade com o disposto na Lei 9.514/97, com as alterações da Lei 10.931/04, independente da qualquer tipo de anuênciam ou notificação ao(s) **COMPRADOR(ES)**, hipótese em que a propriedade fiduciária do(s) lote(s) será transmitida ao novo credor, ficando este sub-rogado em todos os direitos, ações e obrigações.

**14.2.)** Na forma do artigo 286 do Código Civil Brasileiro, e artigo 28 da Lei 9.514/97, o(s) **COMPRADOR(ES)** autoriza(m) expressamente a **VENDEDORA**, a qualquer tempo, transferir a terceiros seus direitos, incluindo eventual propriedade fiduciária, obrigações e créditos decorrentes do presente contrato, em especial, mas não exclusivamente, para companhias securitizadoras de créditos imobiliários e instituições financeiras e não financeiras que tenham por finalidade a aquisição e securitização dos créditos, independentemente de qualquer tipo de aviso e notificação ao(s) **COMPRADOR(ES)**. O crédito constituído por força deste contrato poderá servir de lastro para emissão de Cédulas de Crédito Imobiliários - CCI's ou outros títulos, cuja emissão e negociação está desde já autorizada pelo(s) **COMPRADOR(ES)**, em caráter irrevogável e irretratável.

**14.2.1)** Com a cessão de crédito, a **VENDEDORA**, sem se eximir de nenhuma das obrigações assumidas no presente instrumento, informará ao(s) **COMPRADOR(ES)**, se for o caso, a quem deverão ser pagas as parcelas do preço.

**14.2.2)** O(s) **COMPRADOR(ES)** desde já concorda(m) e autoriza(m), obrigando-se a assinar, sob pena de inadimplemento contratual, quaisquer aditivos ao presente que

**eventualmente venham a ser exigidos pelo agente financeiro para assegurar o respeito às garantias aqui mencionadas.**

**14.3.)** O(s) **COMPRADOR(ES)** declara(m) ter ciência que, em caso da cessão de direitos creditórios em favor de agentes financeiros para garantia de concessão de financiamento ou de antecipação de resultados na realização do empreendimento, as parcelas do preço deverão ser pagas diretamente ao agente financeiro, por meio de liquidação de boleto de cobrança bancária por ele emitido.

**14.4.)** São de responsabilidade exclusiva da **VENDEDORA**, conforme o caso, todas as despesas relativas ao registro e custódia da CCI na Instituição Custodiante, e aquelas referentes à averbação da Emissão da CCI no competente Registro de Imóveis, na matrícula do(s) lote(s) objeto do Crédito Imobiliário, se for o caso.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: DAS CONDIÇÕES GERAIS**

**15.1)** As partes declaram que são verdadeiras as informações prestadas para elaboração deste instrumento, bem como declaram que não possuem qualquer impedimento, de qualquer ordem, que de algum modo possa afetar a validade das obrigações e deveres decorrentes do presente contrato.

**15.2)** O presente contrato é pactuado com a cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade, dele não podendo as partes se arrepender, obrigando por si, seus herdeiros ou sucessores, ressalvadas as hipóteses de inadimplemento especificamente nele previstas.

**15.3)** A tolerância por qualquer dos contratantes quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra parte no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas, prevalecendo ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

**15.3.1)** A ocorrência de uma ou mais hipóteses supra referidas não implicará em precedente, novação ou modificação de quaisquer disposições deste contrato, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum fator houvesse incorrido.

**15.4)** O(s) **COMPRADOR(ES)** declara(m) expressamente, sob as penas da lei que tomou(ram) ciência os termos das Restrições Construtivas dos lotes (**Anexo I** deste contrato).

**15.5)** As obrigações constituídas por este instrumento são extensivas e obrigatórias aos herdeiros, sucessores e cessionários ou promitentes cessionários dos contratantes, ficando, desde já, autorizados todos os registros, averbações e cancelamentos que forem necessários perante o Ofício de Registro de Imóveis competente.

**15.6)** O(s) **COMPRADOR(ES)** se obriga(m), ainda, a comunicar à **VENDEDORA**, sob pena de vencimento antecipado do contrato, num prazo máximo de 05 (cinco) dias:

- (i)** Qualquer mudança de seu(s) estado(s) civil(s), se pessoa(s) física(s);

- (ii) Qualquer mudança de tipo societário, ou fusão, cisão e incorporação, se pessoa jurídica, desde que prévia e expressamente aprovado pela **VENDEDORA**, sob pena de vencimento antecipado da dívida deste contrato;
- (iii) Qualquer turbação de sua posse sobre o(s) lote(s); e
- (iv) Qualquer mudança de endereço.

**15.7)** O(s) **COMPRADOR(ES)** responde(m) por todas as despesas decorrentes do presente contrato de venda e compra, inclusive aquelas relativas a emolumentos para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e as demais que se lhe seguirem, bem como as relativas a emolumentos e custas de serviços de Notas e de Serviço de Registro de Imóveis, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação, que venha a ser cobrado ou criado.

**15.8)** Todas as partes contratantes declaram-se plenamente capazes para o presente ato, bem como declaram terem lido minuciosamente este instrumento, achando-o conforme com os ajustes previamente entabulados, concordando e aceitando-o em seus expressos termos, relações e dizeres, a fim de que produza seus desejados efeitos jurídicos.

**15.9)** Fica assegurado às partes o equilíbrio econômico-financeiro deste contrato que reconhecem que só se dará se observados e cumpridos, a quem os tocar, todos os princípios e preceitos nele contidos, de modo que qualquer violação a ditos princípios e preceitos poderá ter o efeito de aviltar o equilíbrio em preço, sujeitando ao faltoso, a critério da parte inocente, a responder pela recomposição da equação inicial, que, na falta de solução amigável, poderá comportar a medida judicial proposta com o fim de obter as perdas e danos cabíveis na espécie.

**15.10)** A **VENDEDORA** se compromete a adotar as providências necessárias e cabíveis para obter das autoridades governamentais competentes ato administrativo, ou mesmo para celebrar contrato administrativo que possibilite o fechamento do perímetro da área residencial do Loteamento, de forma a permitir o controle de acesso ao interior da área residencial do Loteamento. Porém o(s) **COMPRADOR(ES)** tem(têm) ciência que o fechamento dependerá de ato da autoridade pública competente e não da **VENDEDORA**, que não possui qualquer ingerência sobre isso. Assim, a não obtenção desta autorização não ensejará responsabilização, a qualquer título, da **VENDEDORA**.

**15.10.1)** Se o fechamento for obtido através de Ato Administrativo ou Contrato Administrativo, conforme o caso, em razão da respectiva natureza legal, poderá não caracterizar direito adquirido dos proprietários de lotes do Loteamento.

**15.11)** O(s) **COMPRADOR(ES)** deverá(ão) utilizar o lote atentando-se para os termos permitidos pela legislação ambiental, obrigando-se pelo seu fiel cumprimento.

**15.12)** O presente contrato é um título executivo extrajudicial, nos termos do disposto no artigo 784, inciso III do Código de Processo Civil, e nessa condição, as parcelas do preço inadimplido, poderão a critério exclusivo da **VENDEDORA**, ser protestadas.

**15.13)** A **VENDEDORA** declara, sob as penas da Lei que do(s) lote(s) objeto deste empreendimento, não pertence ao seu ativo permanente, razão pela qual se encontra

dispensada de apresentar a Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União..

**15.14)** Todos os prazos e obrigações previstos no presente instrumento vencem independentemente de aviso, notificação ou interpelação, sendo que qualquer tolerância das Partes traduzir-se-á em mera liberalidade, não se constituindo precedente, novação ou alteração dos termos avençados.

**15.15)** Fica assegurado à **VENDEDORA** o direito de manter no loteamento, enquanto houver unidades à venda, placas, luminosos, avisos e publicidade da loteadora, construtora, entidade financeira e da empresa intermediadora das vendas, bem como corretores nas áreas comuns do loteamento, direito este que prevalecerá mesmo após a assinatura do instrumento definitivo de transmissão da propriedade, independente de reprodução desta cláusula em tal instrumento.

**15.16)** Em caso de eventuais diferenças entre o que se acha pactuado neste contrato e o que consta do material de publicidade do empreendimento, divulgado ao público ou de documentos que tenham sido entregues ao(s) **COMPRADOR(ES)** durante o período de tratativas da comercialização do lote, prevalecerá o ajustado no presente instrumento, para todos os fins e efeitos de direito, nada podendo ser invocado, portanto, de parte a parte, com base naqueles outros elementos.

**15.17)** O presente contrato contém o entendimento completo das Partes e não há representações, incentivos, promessas ou outras disposições, orais ou por escritas, além das especificadamente expressas ou citadas no presente. Todas as modificações, adições ou subtrações ao presente devem ser feitas por escrito e assinadas pelo(s) **COMPRADOR(ES)** e pela **VENDEDORA**.

**15.18)** O(s) **COMPRADOR(ES)** autoriza(m) desde já o fornecimento e obtenção de informações de crédito em seu nome nas Associações de Créditos, tais como: SERASA, SPC, Associação Comercial, autorizando ainda, a remessa de dados e eventuais complementos, a fim de integralizarem os bancos de dados destas associações, ainda que tais informações sejam desabonadoras.

**15.19)** As Partes reconhecem que, de acordo com o artigo 225 do Código Civil Brasileiro, os emails enviados e recebidos entre elas serão guardados e, sempre que necessário, serão utilizados para todos os fins de direito, inclusive como prova das obrigações assumidas entre elas.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA PROTEÇÃO DE DADOS**

**16.1)** Esta seção do Contrato se aplica a toda e qualquer hipótese de tratamento de dados que vier a ocorrer entre as Partes, de forma direta ou indireta, em razão presente Contrato e seus respectivos Apêndices.

**16.2).** Para fins deste instrumento:

**16.2.1)** “Dados Pessoais” significa qualquer informação não pública, relacionada a pessoas físicas e obtidas ou compartilhadas pelas Partes em razão do exercício das atividades

vinculadas ao presente Contrato, incluindo, mas não limitado a: nome completo, data de nascimento, nacionalidade, endereço pessoal, geolocalização, profissão e informações financeiras, tais como ativos, fonte de recursos e riqueza, informações sobre renda, carteira e contas, bem como quaisquer outros dados pessoais, conforme descrito na Lei de Proteção de Dados do Brasil (Lei nº 13.709/2018 – “LGPD”) e demais legislações esparsas aplicáveis a dados pessoais no Brasil.

**16.2.2)** “Tratamento de Dados Pessoais” significa a coleta, produção, recepção, classificação, utilização, acesso, reprodução, transmissão, distribuição, processamento, arquivamento, armazenamento, atualização, eliminação, avaliação, controle, modificação, comunicação, transferência, difusão ou extração de Dados Pessoais.

**16.3)** A **VENDEDORA** concorda que: (i) qualquer Dado Pessoal obtido por meio da relação com o **COMPRADOR(ES)** deve ser tratado pela **VENDEDORA** apenas para finalidades comerciais específicas e legítimas, devendo ser armazenados apenas pelo tempo necessário; (ii) o acesso aos Dados Pessoais será limitado aos(as) empregados(as) do(a) **VENDEDORA** que tiverem necessidades comerciais e legítimas para acessá-las e (iii) a **VENDEDORA** não disponibilizará Dados Pessoais advindos da relação com o(s) **COMPRADOR(ES)** a qualquer terceiro(a), incluindo fornecedores, exceto se expressamente autorizado por escrito pelo(s) **COMPRADOR(ES)**.

**16.3.1)** A **VENDEDORA** concorda em responsabilizar empregados(as) por violações a este Contrato, incluindo a imposição de sanções e penalidades. A **VENDEDORA** não deverá aferir lucro por meio do compartilhamento não autorizado pelo(s) **COMPRADOR(ES)** dos Dados Pessoais advindos da presente relação contratual para quaisquer propósitos.

**16.3.2)** A **VENDEDORA** não deverá utilizar os Dados Pessoais de quaisquer maneiras que prejudiquem os **COMPRADOR(ES)** ou que beneficiem concorrentes dos **COMPRADOR(ES)**.

**16.4)** A **VENDEDORA** concorda em implementar medidas legais, técnicas e organizacionais para proteger Dados Pessoais contra o tratamento não autorizado ou ilegal e contra perda, destruição, dano, alteração ou disponibilização não autorizadas, bem como de qualquer violação ou tentativa de violação às medidas de segurança do **COMPRADOR(ES)** (“Incidente”).

**16.4.1)** A **VENDEDORA** deverá notificar prontamente os **COMPRADOR(ES)** sobre evento em que o **VENDEDORA** saiba de ou tenha motivos razoáveis para acreditar na ocorrência de um Incidente, incluindo pelo menos: (1) a natureza da violação às medidas de segurança; (2) os tipos de Dados Pessoais potencialmente comprometidos ou vazados; (3) a duração e consequência qualquer descoberta e (4) quaisquer medidas para mitigação ou remediação tomadas ou planejadas em resposta ao Incidente.

**16.4.2)** Em relação a investigar, remediar e mitigar os efeitos do Incidente, a **VENDEDORA**: (i) tomará todas as medidas razoáveis esperadas do Incidente; e (ii) fornecerá aos **COMPRADOR(ES)** garantias razoavelmente satisfatórias de que tal Incidente não tornará a ocorrer. Adicionalmente, caso, e na medida em que, qualquer Incidente resultar de um ato ou omissão da **VENDEDORA**, e caso os **COMPRADOR(ES)** determine que aviso (tanto em nome da **VENDEDORA** quanto em nome doa **COMPRADOR(ES)** ou outras medidas de remediação são necessárias, a **VENDEDORA** tomará, a pedido dos **COMPRADOR(ES)** e à conta e risco da **VENDEDORA**, as mencionadas ações de remediação.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: DO MANDATO.**

**17.1)** Caso exista mais de um comprador, ou ainda, se marido e mulher, cada comprador constitui o outro seu bastante procurador, para o fim especial de receber, quitação, intimação, interpelação e avisos de cobrança oriundos de processo de execução judicial ou extrajudicial, bem como para representação em re-ratificações, alterações e/ou reformulações contratuais, sendo este mandato outorgado em caráter irrevogável, nos termos do artigo 684 do Código civil, como condição do negócio aqui pactuado, até solução final da dívida.

**17.2)** O(s) **COMPRADOR(ES)** em caráter irrevogável E IRRETRATÁVEL, como condição do negócio, na forma da lei, nomeia(m) e constitui(em) a **VENDEDORA** como sua procuradora, com amplos, gerais e irrevogáveis poderes para em juízo ou fora dele, no caso de desapropriação total o parcial do(s) lote(s) objeto da garantia, para representá-lo(s) no respectivo processo, recebendo inclusive a primeira citação, receber e dar quitação da indenização correspondente, concordar ou não com o valor de avaliação do(s) lote(s), efetuar levantamento de depósitos judiciais, representá-lo(s), onde for necessário, constituir advogado com a cláusula “*ad judicia*”, para agir em qualquer juízo, instância ou tribuna, com todos os poderes para o foro em geral, podendo substabelecer o presente no todo ou em parte. O(s) **COMPRADOR(ES)** constituí(em) também a **VENDEDORA** sua bastante procuradora, com poderes irrevogáveis para representá-lo(s) nas repartições públicas federais, estaduais e municipais, cartórios de registros imobiliários, autarquias, bancos, companhias de seguro, instituições financeiras em geral, inclusive Banco Central do Brasil e Caixa Econômica Federal e demais entidades públicas ou privadas e sociedades de economia mista, e ainda para assinar escritura e/ou instrumento de re-ratificação, tudo relacionado com o presente instrumento e com a alienação fiduciária que vier a ser formalizada, registros, taxas, desapropriações, recuos ou investiduras, retificações na descrições do(s) lote(s), podendo pagar, receber seguros no caso de sinistro, receber impostos e taxas quando devolvidos pelas repartições, passar recibos, dar quitação, requerer, impugnar, concordar, recorrer, desistir, enfim praticar todo e qualquer ato necessário ao desempenho deste mandato, inclusive substabelecer; poderes ainda para representá-los junto à Prefeitura Municipal local, junto ao Cartório de Registros de Imóveis competente, Cartório de Títulos e Documentos, notas, protestos, podendo assinar escritura públicas de servidão de passagem, ou qualquer outra escritura pública; assinar **as averbações necessárias para a devida regularização do imóvel**, bem como os poderes especiais e necessários para representá-lo(s) perante quaisquer repartições e órgãos públicos federais, estaduais, municipais e autarquias, inclusive entidades paraestatais e de economia mista, concessionárias de serviços públicos, institutos ambientais, perante o Departamento Estadual de Infraestrutura – DEINFRA ou onde mais preciso for e com esta se apresentar para: requerer, protocolar, podendo assinar livros, papéis, guias, requerimentos, formulários, ofícios e contratos, juntar, apresentar e retirar documentos, prestar declarações, efetuar pagamentos de taxas, impostos e emolumentos, requerer e autorizar cancelamentos, averbações e matrículas, enfim, praticar todos os atos necessários à completa regularização do projeto em que se encontra o Imóvel, encaminhar, resolver, assinar, receber, enfim, providenciar todos os documentos e realizar todos os procedimentos com relação ao(s) lote(s) objeto deste instrumento, especialmente, mas não se limitando a: *(i)* requerer a aprovação de projeto modificativo do loteamento, desmembramentos, remembramento, unificação, desdobra, retificação de área; elaborar plantas ou projetos e submetê-las à aprovação dos órgãos públicos; obter diretrizes junto à Prefeitura Municipal local para modificação do loteamento, submeter documentos para

Aprovação de Modificação do Loteamento perante as concessionárias de serviços públicos; elaborar requerimentos, memoriais descritivos e todos os demais requerimentos e documentos necessários para registrar das alterações que se fizerem aprovar em relação ao loteamento nos termos da Lei nº 6.766/79 junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente; (ii) apresentar plantas e memoriais, requerer alterações em plantas e memoriais, requerer também os registros e averbações com pedidos de inscrições, cancelamentos, registro de qualquer documento que for necessário para regularizar o(s) lote(s) perante o Cartório de Registro de Imóveis; apresentar, retirar, juntar e desentranhar documentos; requerer a ligação de energia elétrica, água, esgoto ou telefone tudo referente ao loteamento; pagar taxas, retirar e solicitar documentos de qualquer natureza, prestar e receber informações, preencher formulários e guias, requerer o que direito, inclusive e sobretudo junto aos órgãos da Administração ou fiscalizador, podendo ainda representar a outorgante perante qualquer órgão, cartório etc para pedir a alteração da tipologia dos lotes, podendo substabelecer o presente no todo ou em parte.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: DO FORO**

**18.1)** Fica eleito o foro da Comarca de Querência - MT, para conhecer e dirimir quaisquer questões originárias do presente contrato, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, respondendo a parte vencida pelos honorários de advogados constituídos pela parte vencedora.

E, por estarem assim justos e contratados, assinam o presente instrumento em 03 (três) vias digitadas frente e verso, de um só teor e forma, juntamente com as duas testemunhas abaixo indicadas, todas rubricadas e a última assinada e que o comprador leu detalhada e minuciosamente todo o conteúdo deste contrato, não tendo dúvida alguma sobre qualquer cláusula nele contida.

Querência-MT, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2020.

---

**VENDEDORA**

---

**COMPRADOR**

**Testemunhas:**

---

Nome:

RG:

---

Nome:

RG:

**ANEXO I AO CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE DE  
LOTE DE TERRENOS E OUTRAS AVENÇAS**

<b>LOTEAMENTO PRIMAVERA</b>
LOTE: _____
QUADRA: _____

**RESTRICOES CONSTRUTIVAS DOS LOTES**

**I. ZONEAMENTO DO USO DO SOLO**

- (a) O loteamento é de uso residencial unifamiliar de até dois pavimentos e, deverão ser analisadas caso a caso e ter aprovação específica pelo órgão municipal competente.
- (b) O(s) **COMPRADOR(ES)** providenciar a limpeza ou o plantio de gramas no seu lote, conservando, se o caso, as árvores já existentes. Enquanto não iniciada a construção, o lote deverá ser mantido limpo ou gramado.
- (c) Não é permitida a habitação no loteamento, antes da concessão do Termo de Verificação de Obra (TVO) a ser expedido pela Prefeitura Municipal local.
- (d) Não será permitida, mesmo em caráter privativo ou doméstico, a criação de animais e aves selvagens ou que passam causar riscos à segurança dos moradores. Nos demais casos, os animais devem ser mantidos em instalações inteiramente adequadas, em permanente e perfeito estado de limpeza e da mais rigorosa higiene.
- (e) É proibida a colocação de letreiros e anúncios de qualquer natureza nos terrenos e nas edificações, exceto as que contenham o nome do engenheiro ou arquiteto responsável pela obra.

**II. USO PROIBIDO**

- (a) Todos os usos que não constam no item I acima, indústrias ou quaisquer atividades que produzam ruído, emanações desagradáveis ou prejudiciais à saúde ou que possam poluir as águas, o ar ou o meio ambiente;
- (b) Ações proibidas, não compatíveis com as características físicas do local:
  - Construção de fossas negras;
  - Construção de aterros sanitários e/ou industriais;
  - Lançamento de efluentes que mesmo após o tratamento venham a alterar a classe do córrego;
  - Empreendimentos que coloquem em risco os remanescentes de vegetação natural.

### **III. DA OCUPAÇÃO**

- (i) Para edificações residenciais será de 75% (setenta e cinco por cento).

### **IV. DOS RECUOS MÍNIMOS**

- (i) A construção principal obedecerá aos seguintes recuos mínimos obrigatórios, a seguir:

➤ Para os lotes tipo 1:

- (a) Recuo de frente: 5,00 (cinco) metros;
- (b) Recuo lateral: 1,50 (um e metro e meio) em um dos lados, podendo encostar área de garagem com, no máximo, 6,00 (seis) metros de comprimento; e
- (c) Recuo de fundo: 1,50 (um e metro e meio), podendo possuir edícula encostada nos fundos, desde que afastada 2,00 (dois) metros da construção principal.

- (a) Quando o gabarito for superior a 2 pavimentos os recuos deverão ser em função da altura, segundo Lei Municipal vigente.

➤ Para os lotes de esquina:

- (a) Deverão ter recuo frontal de 5 metros, recuo de fundo de 1,50 metros e recuo de 2 metros no lado voltado para via pública. Sempre de acordo com a lei municipal vigente.

➤ Para todos os casos, é permitida a ocupação de no máximo 50% (cinquenta por cento) do recuo frontal para o abrigo de veículos.

- (ii) Na hipótese de união ou recomposição de dois ou mais lotes contíguos com a formação de uma única área, além de todas as disposições pactuadas neste instrumento, deverão ser observadas as seguintes restrições específicas:

- (a) Deve resultar em área superior a 250 (duzentos e cinquenta) metros quadrados.
- (b) Frente mínima de um lote: 10,00.

- (iii) Se for lote de esquina:

- (a) Deve resultar em área superior a 300 (trezentos) metros quadrados; e
- (b) Frente mínima de um lote: 10,00 metros.

- (iv) Não será permitida, em hipótese alguma, a abertura de vielas, ruas, praças, ou passagens de pedestres, quando da união ou recomposição de lotes.

### **V. REQUISITOS PARA A CONSTRUÇÃO**

- (i) Não poderá ser feito no terreno qualquer terraplanagem, desaterro ou extração de material, sem prévio e expresso consentimento dos órgãos competentes.

- (ii) Não será permitida a construção de casas pré-fabricadas de madeira ou com área construída inferior a 100,00 (cem) metros quadrados.
- (iii) No caso de construção, o(s) **COMPRADOR(ES)** se obriga(m) a encaminhar todas as plantas e projetos deverão ser encaminhados para aprovação da Prefeitura Municipal e demais Órgãos Públicos competentes.
- (iv) **Todas as construções só poderão ser iniciadas após o cumprimento dos requisitos deste anexo, a obtenção de alvará de licença junto a Prefeitura e a outorga da escritura definitiva com a instituição de alienação fiduciária.**
- (v) Os projetos necessários às construções deverão ser elaborados por profissionais habilitados (arquitetos, engenheiros), que se responsabilizarão pelos atos praticados, bem como pelo acompanhamento da obra, respondendo por eventuais danos que causarem aos contratantes ou terceiros, durante cinco anos, conforme preceitua o artigo 618, do Código Civil vigente.
- (vi) O(s) **COMPRADOR(ES)** dispõe do prazo de 30 (trinta) dias, contados da obtenção do alvará de licença, para providenciar(em) o **sistema de drenagem em seu(s) lote(s)**, nos termos do artigo 1288, do Código Civil, a fim de possibilitar a captação das águas pluviais e o seu encaminhamento para a sarjeta, evitando erosões, inundações e demais prejuízos nos imóveis vizinhos. O descumprimento desta cláusula implicará na responsabilidade exclusiva do(s) **COMPRADOR(ES)**, pelos prejuízos que causar a si próprio e a terceiros, conforme dispõe o artigo 1289, do mesmo Código, sem prejuízo das demais sanções previstas neste contrato.
- (vii) No mesmo prazo previsto no item precedente, o(s) **COMPRADOR(ES)** se obriga(m) a executar a construir o muro de arrimo nas divisas laterais e de fundos, quando necessários.
- (viii) Antes do início das obras de construção da casa, o(s) **COMPRADOR(ES)** deverá(ão) solicitar junto ao Departamento de Água e Esgotos de Querência - **DAE** e a **Energisa**, a ligação domiciliar de água e energia elétrica, respeitando, para tanto, as exigências vigentes da referida concessionária.
- (ix) Além da disposição acima, o(s) **COMPRADOR(ES)** está(ão) obrigado(s), antes de iniciar a obra, a instalar(em) uma lixeira de, no máximo, 0,80 cm de cumprimento X 0,60 de largura e 1,40 metros de altura. Essa lixeira deverá ser instalada na frente do abrigo padrão de água e luz no recuo da calçada e no prazo de 30 dias, contando da obtenção do alvará de construção.
- (x) Não será permitida a construção na divisa dos lotes, bem como a utilização dos passeios ou vias públicas para o depósito ou manipulação/mistura de quaisquer materiais de construção.
- (xi) No lote não será permitida a construção de barracos ou casas de madeira para quaisquer finalidades. Todavia, após a expedição do Alvará de licença do Poder Público, será permitida a construção de barracão provisório, destinado para depósito de materiais de construção ou uso de pessoas para a guarda e vigilância da obra, o qual deverá ser

demolido caso a obra não seja iniciada no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de expedição do referido Alvará.

- (xii) No caso de paralisação da obra, a **VENDEDORA**, decidirá e tomará as medidas cabíveis, visando a demolição do barracão provisório.
- (xiii) A área de projeção ortogonal da construção principal (com um ou dois pavimentos), somada à área da construção da edícula, não poderá ultrapassar a 70% (setenta por cento) da área total do lote, sendo o coeficiente de aproveitamento (C.A.) de 1,00, o gabarito de 9,00 metros e o coeficiente de permeabilidade de 30% da área do terreno.
- (xiv) A edícula será permitida se tiver somente 1/3 da área de edificação, encostar nos fundos e terá sempre sua construção somente térrea, não podendo ultrapassar a altura de 4,00 (quatro) metros, incluindo o ponto mais alto do telhado, a qual deverá ser construída na faixa de recuo dos fundos, afastada, no mínimo, 2,00 (dois) metros da construção principal, podendo estar encostada em uma das laterais, e, na outra afastada do recuo mínimo exigido no lote.
- (xv) Para o caso de dois pavimentos acima do nível da rua, o nível da face superior do primeiro piso terá, no máximo, 1,00 (um) metro acima do ponto médio da guia fronteira ao lote.
- (xvi) Além dos dois pavimentos mencionados anteriormente mencionados, poderá, a juízo da **VENDEDORA**, ser permitida a construção de outras dependências, quando o estilo da edificação e a topografia do terreno assim exigir e permitir.
- (xvii) Não será permitida a construção de muros nas divisas laterais no trecho compreendido pelo recuo da frente, podendo unicamente ser utilizado cercas vivas nesse entorno. Poderá, contudo, ser construído muro (com altura máxima de 2,50 metros) no trecho restante, inclusive nos fundos.
- (xviii) As edículas não poderão ser edificadas antes do início da construção principal
- (xix) As ligações externas de luz, força elétrica, telefone, campainha ou similares, serão obrigatoriamente subterrâneas, entre a via pública e a edificação principal.

## VI. DO DESDOBRO

- (f) Será permitido o desdobra e/ou aglutinação de lotes desde que os lotes resultantes nunca tenham áreas inferiores a 250 metros quadrados e frente inferiores a 10 metros de largura; e em caso de lotes de esquina nunca resultem em áreas inferiores a 300 metros quadrados e frentes inferiores a 300 metros quadrados e frentes inferiores a 12 metros de largura.

---

PROMITENTE COMPRADOR