

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DO LOTEAMENTO RESIDENCIAL "VALE DA IMPERATRIZ"

1- VENDEDOR:

De um lado, como COMPROMITENTE VENDEDOR, doravante denominado simplesmente VENDEDOR SPE RESIDENCIAL VALE DA IMPERATRIZ LOTEADORA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 36.960.036/0001-64, situada à Estrada R-10, SN, LT. 61, Setor B, CEP 78.643-000, Querência - MT.

2- COMPRADOR(A)(ES):

De outro lado como COMPROMISSÁRIO(A)(S) COMPRADOR(A)(ES) doravante XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, inscrita no CPF sob o nº XXX.XXX.XXX-XX e RG nº XXXXXXXXXX, residente e domiciliado à XXXXXXXXX.

Tem entre os mesmos, de maneira justa e acordada, o presente Contrato particular de Compromisso de Compra e Venda de lote urbano, ficando desde já aceito, pelas cláusulas abaixo descritas.

DO TÍTULO AQUISITIVO E REGISTRO DE EMPREENDIMENTO

Cláusula 1ª. O VENDEDOR é proprietário do terreno com a área total 126.973 m2, localizado à Estrada R-10, lote de chácara n. 61, Setor B, loteamento de imóveis próprios, cidade de Querência, Mato Grosso, composto por 190 lotes, áreas verdes (praças), áreas institucionais, área destinada a segurança pública e sistema viário.

Nesta área será implantado o loteamento denominado Residencial Vale da Imperatriz, conforme aprovação prévia de nº 13/2020 no município de Querência- MT, tudo em conformidade como disposto na Lei Municipal de parcelamento de solo nº 1.133/2018.

DO OBJETO DESTE INSTRUMENTO

Cláusula 2ª. Desse loteamento/desmembramento, o VENDEDOR destaca, comprometendo-se a vender ao(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) (ES), o terreno designado por lote XX da Quadra XX, com a área de XXXXX metros quadrados, localizado no loteamento Residencial Vale da Imperatriz, na cidade de Querência – MT.

DO VALOR

Cláusula 3ª. O preço certo e ajustado para esta operação, pelo qual se obriga(m) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), é de R\$ XXXXXXXX,(XXXXXXXXXX,XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), incidindo a taxa de juros e reajuste anual pelo IGPM sendo que, como sinal e princípio de pagamento o VENDEDOR receberá por meio de depósito bancário, a importância de R\$ X.XXX,XX(XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) como forma de sinal, parcelas mensais de R\$ XXX,XX(XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX).

DO LOCAL DE PAGAMENTO

Cláusula 4ª. O pagamento deverá ser feito por meio de boleto bancário ou depósito bancário, que deverá ser feito para o VENDEDOR na conta abaixo indicada:

- XXXXX (nº XXXX);
- Agência: XXXX;
- Conta Corrente: XXXXX-X;
- Nome: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- CPF: XX.XXX.XXX/XXXX-XX.

DAS OBRIGAÇÕES

Cláusula 5ª. O VENDEDOR se compromete a entregar o lote objeto deste contrato, livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, conforme prazo estabelecido na cláusula 39ª.

Cláusula 6ª. O VENDEDOR compromete-se a efetivar/concluir o devido licenciamento do loteamento, conforme estabelece a lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e demais normas municipais, estaduais pertinentes no prazo máximo de 01(um) ano.

Cláusula 7ª. O VENDEDOR após obter a liberação de todos os órgãos necessários para a implantação de infraestrutura no local, iniciará as obras imediatamente, comprometendo-se no prazo máximo de 01 (um) ano, implantar a infraestrutura total no referido loteamento, consistindo nos equipamentos urbanos de energia elétrica, água e asfalto, podendo ser prorrogado, no entanto, por prazo não superior a 06 (seis) meses, nos casos de incidência de caso fortuito ou força maior.

CLÁUSULA 8ª. Uma vez quitado o preço estabelecido neste contrato e cumpridas as demais obrigações do(s) promitente(s) comprador(es), bem como, após a liberação de todos os órgãos necessários para a implantação de infraestrutura no local, o vendedor outorgará a escritura definitiva do imóvel, no prazo de 30 (trinta) dias a ele, ao cessionário, ou a quem estes indicarem, ficando os interessados obrigados a apresentar todos os documentos exigíveis pela legislação para a lavratura da escritura, dependendo para tanto, da liberação junto ao cartório.

Parágrafo único: Caso o(s) promitente(s) comprador(es) optem pelo registro do presente instrumento diretamente no Registro de Imóveis competente, conforme dispõe o art. 26, § 6º, da Lei 6.766/79, O vendedor se obriga a fornecer a prova de quitação do preço no mesmo prazo estipulado no caput deste, sem prejuízo dos demais documentos exigíveis pela legislação para o registro do instrumento no Registro de Imóveis competente.

Cláusula 9ª. O(S) COMPRADOR(ES) se responsabilizará(ão) pelas despesas decorrentes da transferência do imóvel, assim como, as despesas com o registro deste contrato e da escritura definitiva no registro de Imóveis, emolumentos notariais, e outras de qualquer natureza e decorrentes desta transação, inclusive o pagamento do imposto de transmissão de bens imóveis.

Cláusula 10ª. A partir da entrega do lote objeto deste instrumento, correrão, por conta exclusiva do(s) COMPRADOR(ES), todos os impostos, taxas ou contribuições fiscais de qualquer natureza incidentes sobre o imóvel objeto deste contrato e por estes deverão ser pagos nas épocas próprias e nas repartições competentes, ainda que lançados em nome do VENDEDOR ou de terceiros.

Cláusula 11ª. O(a)(s) COMPRADOR(A)(ES) responsabilizar-se-á, ainda, por todas as despesas pertinentes ao presente contrato e da futura escritura definitiva, em especial:

- a) pelo Imposto de Transmissão de Bens Imóveis Inter-vivos;

b) pelos Emolumentos do tabelionato e do Registro de Imóveis.

Cláusula 12ª. O VENDEDOR declara expressamente:

- a) que desconhece a existência de ações de qualquer natureza que se refiram ao imóvel, objeto deste instrumento;
- b) que não existe qualquer locatário, sublocatário, comodatário ou terceiro ocupante no imóvel;
- c) que o imóvel se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais.

Cláusula 13ª. A posse precária do imóvel ora compromissado, desde já, é transferida ao(s) COMPRADOR(A)(ES), que deverá defendê-la de qualquer turbacão ou esbulho, ressaltando que só há a possibilidade de construçãõ no terreno após o registro do loteamento em cartório.

DAS RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS

Cláusula 14ª. No caso de construçãõ, o(s) COMPRADOR(A)(ES) se obriga(m) a respeitar(em) as leis da Prefeitura Municipal, da SEMAD e o Código Sanitário, ou ainda outras que possam advir, isentando de qualquer responsabilidade o VENDEDOR.

Cláusula 15ª. Todo(s) o(s) COMPRADOR(A)(ES) são obrigados a observar e cumprir em seus imóveis as restrições urbanísticas previstas no Regimento desse contrato, inclusive e principalmente no que tange aos Projetos, Construções e Uso e Gozo dos lotes que compõem o Loteamento Aberto "Vale da Imperatriz".

Cláusula 16ª A execuçãõ de toda e qualquer atividade (construções, reformas, obras e serviços de qualquer natureza) em lotes integrantes do Loteamento Aberto "Vale da Imperatriz", ou nas edificações destes, deverá atender, obrigatória e incondicionalmente, as exigências, disposições e restrições urbanísticas previstas neste contrato.

Cláusula 17ª - O início dos serviços de construçãõ das unidades habitacionais nos lotes, tais como movimentaçãõ de terra; construçãõ de muros de arrimo; muros de divisa ou qualquer fechamento do lote; ou qualquer outro trabalho relacionado ao início das construções (servindo a enumeraçãõ aqui contida somente como exemplificaçãõ, não esgotando as

possibilidades), somente se dará mediante autorização expressa, da administração do loteamento, doravante VENDEDOR.

Cláusula 18ª- O loteamento "Vale da Imperatriz" deverá fiscalizar, notificar e multar construções não autorizadas ou inacabadas que apresentarem aspecto de abandono, podendo, inclusive, propor a competente ação demolitória.

Parágrafo Único. Não serão permitidas construções menores do que 70 (setenta) metros quadrados, devendo para tanto, obedecer um recuo frontal de no mínimo 03 (três) metros.

Cláusula 19ª Em caso de descumprimento pelo(s) COMPRADOR(ES) de qualquer disposição neste tópico "DAS RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS", o VENDEDOR, poderá aplicar a multa pecuniária de 20% (vinte por cento) sobre o valor do contrato, sem prejuízo as medidas legais cabíveis para que tais disposições sejam cumpridas, bem como as providências necessárias para sanar a irregularidade, conforme o estabelecido no Art. 45, da lei 6.766/79.

Parágrafo Único. Na hipótese do *caput* o infrator indenizará o(s) VENDEDOR, pelas despesas incorridas com tais providências, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal prevista em Lei.

DO INADIMPLEMENTO E DA MORA

Cláusula 20ª. O vendedor fica com o direito de rescindir este instrumento, apesar do caráter de irrevogabilidade e irretratabilidade deste:

- a) Se o(s) promitente(s) comprador(es) não cumprirem o pagamento de quaisquer prestações ou outros encargos assumidos e compromissados neste Instrumento, em até 30 (trinta) dias depois de constituído em mora, na forma da lei;
- b) Se o(s) promitente(s) comprador(es) não cumprirem as outras determinações aqui acertadas e que lhe competem.

Cláusula 21ª A mora do(s) promitente(s) comprador(es) será ratificada, mediante notificação, procedida na forma do art. 32 da Lei no 6.766/79, com prazo de 30 (trinta) dias para sua purgação.

Cláusula 22ª As partes contratantes estipulam os juros de 1% ao mês, conforme art. 406 do CC e art. 161, parágrafo primeiro, do CTN sobre o débito em aberto e sobre as prestações

vencidas e não pagas pelo(s) promitente(s) comprador(es). A dispensa do pagamento de juros em alguma das prestações não implica em renúncia ao direito de cobrar em prestações posteriores. A multa será de 2% ao mês.

Cláusula 23ª Se for constatado pelo vendedor a existência de quaisquer prestações ou outros encargos ou contribuições não pagos pelo o(s) promitentes comprador(es) e já caracterizados como dívida ativa junto à Prefeitura Municipal ou Órgão Público competente, poderá o vendedor efetuar o pagamento dos mencionados tributos ou contribuições, bem como, cobrar do(s) promitentes 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, corrigido este montante de acordo com o mesmo índice de correção previsto para o saldo do preço de aquisição, ora compromissado.

Cláusula 24ª A mora do(s) promitente(s) comprador(es) no cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas neste Instrumento acarretar-lhe-á a responsabilidade pelo pagamento das seguintes penalidades:

1) Atualização monetária, de acordo com os critérios previstos neste instrumento e calculada "pro rata die", observado o procedimento a seguir:

1.1) Quando o pagamento ocorrer além da data do vencimento da prestação, mas dentro do mês de seu vencimento, o valor da prestação, calculado na forma deste instrumento, será atualizado monetariamente desde o dia de seu vencimento, até o dia de seu efetivo pagamento, mediante a incidência diária de 1/30 da variação percentual, entre os valores dos índices eleitos nesse instrumento;

1.2) Quando o pagamento ocorrer em mês posterior ao do vencimento da prestação, o valor desta será atualizado monetariamente até o mês em que se der o pagamento, usando-se o modo de atualização monetária aqui previsto. A partir daí, e até o dia em que, nesse mês, for efetuado o pagamento, seus valores serão atualizados monetariamente da mesma forma prevista no item imediatamente anterior;

1.3) Juros de mora de 1% (um por cento), somados a multa de 2% ao mês, ou fração, calculados dia a dia, que incidirão sobre o valor do principal, atualizado monetariamente, sem

prejuízo da incidência dos juros compensatórios, incluídos no valor de cada prestação;

1.4) ocorrendo a mora, ficam sujeitos os promitentes compradores à multa de percentual de 2%, de acordo com o art. 52, § 1º do CDC), calculados sobre o valor das prestações em aberto, e só será exigível nos casos de intervenção judicial ou de mora;

1.5) Purgada a mora no prazo legal, convalida-se o contrato.

Cláusula 25ª Na hipótese de inadimplemento do(s) promitentes comprador(es), sem prejuízo das partes promoverem o distrato da presente avença, ajustando as condições que melhor lhes aprouverem, o vendedor, após cumpridos os requisitos do art. 32 da Lei 6.766/79, poderá optar, a seu único e exclusivo critério, por:

- a) Considerar vencida por antecipação a totalidade do preço da aquisição do lote, hipótese em que o(s) promitentes comprador(es) lhe pagarão, além do principal, reajustável monetariamente, os juros de mora e a multa acima convencionados, tudo cobrável através de ação competente, respondendo, ainda o(s) promitentes comprador(es), pelas custas processuais e honorários advocatícios;
- b) Considerar rescindido este instrumento.

Cláusula 26ª Se o vendedor pleitearem a resolução do instrumento e a retomada do imóvel alienado, em razão do inadimplemento do(s) promitentes comprador(es) quanto ao pagamento do preço de aquisição do lote, ser-lhe-á restituído o valor até então efetivamente pago, atualizado com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, descontados dos valores pagos os seguintes itens:

- 1) 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(s) promitente(s) comprador(es) até sua restituição pelo vendedor;
- 2) 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;
- 3) os encargos moratórios relativos às prestações pagas em atraso pelo adquirente;
- 4) 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, bem como tributos, custas e emolumentos incidentes sobre a restituição e/ou rescisão;

5) a comissão de corretagem, desde que integrada ao preço do lote.

Cláusula 27ª O(s) promitente(s) comprador(es) receberão a referida devolução, se couber, desde que o imóvel tenha sido restituído ao vendedor, livre e desocupado de pessoas e coisas, iniciando-se os pagamentos da devolução da seguinte forma:

Parágrafo primeiro. O pagamento da restituição ocorrerá em até 12 (doze) parcelas mensais, com início após o seguinte prazo de carência:

- 1) 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;
- 2) em loteamentos com obras concluídas: no prazo máximo de 12 (doze) meses após a formalização da rescisão contratual.

Parágrafo segundo. Nos casos de rescisão deste instrumento por inadimplemento do(s) promitente(s) comprador(es) que tenham pago mais de 1/3 (um terço) do preço de aquisição do lote, a restituição do valor pago obedecerá ao procedimento estabelecido no art. 35 da Lei nº 6.766/79.

Cláusula 28ª Por força do estabelecido no art. 34 da Lei no 6.766/79, somente serão indenizadas as benfeitorias necessárias e úteis, que tiverem, ainda, sido levadas a efeito no lote com prévia e expressa autorização dos poderes públicos competentes e em conformidade com as disposições contratuais e legais.

Cláusula 29ª O(s) promitente(s) comprador(es) não terão direito a qualquer indenização ou retenção por benfeitorias voluptuárias realizadas no imóvel objeto deste instrumento, bem como por benfeitorias feitas em desconformidade com este instrumento ou com as exigências e restrições urbanísticas impostas pelo poder público.

Cláusula 30ª Toda e qualquer quitação conferida pelo vendedor acha-se condicionada à apuração posterior de eventual saldo devedor do(s) promitente(s) comprador(es), ainda que tal ressalva não conste expressamente do respectivo aviso de pagamento/cobrança.

PAGAMENTO ANTECIPADO DO DÉBITO

Cláusula 31ª. O(s) promitente(s) comprador(es) poderão liquidar antecipadamente o débito, total ou parcialmente, sendo necessário que:

- 1) Avisem o vendedor, por escrito, com pelo menos 5 (cinco) dias antecedência;
- 2) O saldo devedor a ser antecipado seja reajustado para a data da antecipação, pelo critério de reajuste combinado neste instrumento, observando todas as disposições legais a esse respeito;
- 3) O reajustamento das prestações seja calculado "pro-rata" até o dia do efetivo pagamento, aplicando-se o combinado neste Instrumento.

DA MUDANÇA DE ENDEREÇO

Cláusula 32ª O(s) promitente(s) comprador(es) obrigam-se a comunicar, por escrito, à promitente vendedora a sua mudança de domicílio, no prazo de trinta (30) dias, através de carta protocolada, ou carta enviada com aviso de recebimento para o endereço do promitente vendedor que consta da qualificação do item 1.

Cláusula 33ª O(s) promitente(s) comprador(es) tem igual obrigação no caso de alteração do endereço para envio de correspondências e avisos de pagamento/cobrança, sob pena de aquelas encaminhadas ao local indicado neste instrumento serem consideradas válidas e eficazes.

Cláusula 34ª Se o(s) promitente(s) comprador(es) não comunicarem ao(s) promitente(s) vendedor(es) a sua mudança de endereço, ele(s) passa(m) a ser considerado(s) como estando em local incerto e não sabido, sofrendo as consequências judiciais de tal caracterização.

DO SERVIÇO DE INTERMEDIÇÃO DO NEGÓCIO

Cláusula 35ª. O serviço de intermediação do presente negócio foi realizado pelo corretor
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Cláusula 36ª. O valor de intermediação imobiliária paga ao corretor foi correspondente a 5% do valor do lote.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Cláusula 37ª. A cessão e transferência dos direitos decorrentes deste contrato, dependerá da anuência do PROMITENTE VENDEDOR mas, em relação a estes, seus efeitos só se produzem depois de cientificados, por escrito, pelas partes ou quando registrada a cessão, tendo uma taxa de 01 (um) salário mínimo vigente à época para custear despesas administrativas.

Cláusula 38ª. O presente contrato é pactuado em caráter irrevogável e irretratável, e vinculará não só os contratantes, mas também seus herdeiros e sucessores, vedado o arrependimento por ambas as partes, que ora renunciaram expressamente à faculdade concedida pelo artigo 420 do Novo Código Civil.

Cláusula 39ª. O presente instrumento obriga, em seus expressos termos, não só seus contraentes, como também seus herdeiros ou sucessores.

Cláusula 40ª. Em atenção ao artigo 48 da Lei 6.766/79, o foro competente para que sejam dirimidas todas e quaisquer dúvidas oriundas do presente instrumento será o da comarca de Querência-Mato Grosso.

Cláusula 41ª. Declaram, o(s) promitente(s) comprador(es), ciência em relação à entrega final das obras do loteamento, cujo prazo final se encerra em 30/03/2023, podendo ser prorrogado, no entanto, a critério do Município, por prazo não superior a 06 (seis) meses, nos casos caso furtivo ou forma maior.

Cláusula 42ª. Após o registro em cartório do empreendimento, será obrigatório a assinatura de um contrato definitivo de compra e venda por ambas as partes, mantendo as mesmas condições do atual pré contrato, porém, contendo quadro resumo e demais disposições da lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018, número de matrícula e registro do loteamento, para que se possa fazer o registro em cartório e execução de obras.

Cláusula 43ª. O(s) promitente(s) comprador(es) declara(m) que teve (tiveram) a oportunidade de previamente examinar este instrumento;

E por estarem assim juntos e contratos, assinam o presente em 03 (Três) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo.

Querência - MT, XX/XX/XXXX.

SPE RESIDENCIAL VALE DA
IMPERATRIZ LOTEADORA
LTDA: 36960036000164

Assinado de forma digital por SPE
RESIDENCIAL VALE DA IMPERATRIZ
LOTEADORA LTDA: 36960036000164
Dados: 2021.07.07 12:46:15 -03'00'

SPE RESIDENCIAL VALE DA IMPERATRIZ LOTEADORA LTDA
36.960.036/0001-64

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXX.XXX.XXX-XX

TESTEMUNHAS

NOME: _____

CPF: _____

NOME: _____

CPF: _____