

# **COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DO LOTEAMENTO**

**"XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX"**

LOTE N.º XXXXX QUADRA N.º XXXX ÁREA XXXXX m<sup>2</sup>

## **QUADRO RESUMO**

### **1 - VENDEDORA**

De um lado, como **COMPROMITENTE VENDEDORA**, doravante denominada simplesmente **VENDEDORA XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, devidamente estabelecida na Avenida Norte, 888, na cidade de Querência - MT CEP 78.643-000, neste ato, representada por seus proprietários, diretores ou procuradores.

2 - **COMPRADOR(A)(ES)** De outro lado como **COMPROMISSÁRIO(A)(S) COMPRADOR(A)(ES)**, doravante denominado(s) simplesmente **COMPRADOR(A)(ES)**:

XXXXXXXXXXXXXX, inscrita no CPF: XXXXXXXXXX e RG: XXXXXXXXXX, qualificação XXXXXXXXXX e seu cônjuge XXXXXXXXXX, qualificação XXXXXXXXXX, residentes e domiciliados à XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX, telefone: XXXXXXXXXX,

3 - **IMÓVEL** Lote nº XX Quadra nº XX do loteamento denominado XXXXXXXXXXXXXXXXX, comercialmente identificado como XXXXXXXXXXXXXXXXX situado no município de Querência, Comarca de Querência, Estado de Mato Grosso, integrante da Circunscrição Imobiliária de Querência, Estado de Mato Grosso, assim descrito e caracterizado: o lote possui área de e encontra-se de frente para a Rua PERIN, é objeto de matrícula devidamente individualizada nº N/A que está depositada do Ofício de Registro de Imóveis de Querência/MT.

**4 - PREÇO TOTAL R\$ XX.XXX,XX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX).**

### **5 - CONDIÇÕES DE PAGAMENTO**

O preço total indicado no item 4 acima, é o pactuado para liquidação à vista, sendo que a forma de pagamento a prazo, constante deste item, é facultado(a) ao(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** e está condicionada às disposições a seguir estabelecidas e aos termos da Cláusula Terceira, alínea "b".

5.1 - **CONDICÃO/OPÇÃO A - À VISTA:** A importância correspondente ao preço total, expressa no item 04, retro, na condição abaixo discriminada: O(a)(s)

VENDEDORA

COMPRADOR

CÔNJUGE

TESTEMUNHA (1)

TESTEMUNHA (2)

COMPRADOR(A)(ES) optou(aram) pelo pagamento parcelado conforme item 5.2 abaixo.

5.2 - CONDIÇÃO/OPÇÃO B - A PRAZO: A importância correspondente ao preço total, expresso no item 04, através de financiamento nas condições discriminadas abaixo:

**I-) R\$ XX.000,00 (XXXXXXXXXX) de entrada, cuja quitação será dada automaticamente após a efetivação do crédito na conta da VENDEDORA, e o restante, na forma abaixo;**

**II-) R\$ \_\_ (\_\_\_\_) em (\_\_\_\_) prestações mensais e sucessivas, no valor de R\$ \_\_ (\_\_\_\_) cada uma delas, vencendo-se a primeira delas em \_\_\_, e as demais em igual data dos meses subsequentes, todos através de boletos bancários.**

a) As prestações acima, inclusive a primeira delas, assim como o saldo do preço, estarão sujeitos a reajustes de seus valores, e que à escolha do(a)(s) COMPRADOR(A)(ES) poderá ser de conformidade com a variação mensal do IPCA (Índice Nacional de Preço ao Consumidor Amplo), publicado pelo IBGE, cuja APLICAÇÃO DO ÍNDICE SERÁ ANUAL e dar-se-á a cada período de 12 (doze) meses contados da assinatura do presente instrumento ou na menor periodicidade permitida por lei, conforme abaixo assinalado e assinado pelo(a)(s) COMPRADOR(A)(ES):

(\_\_\_\_)IPCA (Índice Nacional de Preço ao Consumidor Amplo) \_\_\_\_\_

**COMPRADOR(A)(ES)**

**a.1) Considerando que a divulgação do índice referencial é procedida em aproximadamente em 60 (sessenta) dias relativamente ao mês apurado, os valores das prestações serão calculados pela variação ocorrida entre 2 (dois) meses antes da data deste contrato e 2 (dois) meses antes do seu vencimento.**

b) A cada período de 12 (doze) meses, ou na menor periodicidade permitida em lei para aplicação de reajuste nas prestações, será realizada automaticamente a revisão do presente, a fim de apurar-se o saldo do preço. Adotar-se-á para apuração do saldo do preço o sistema de conta corrente, no qual constará o saldo devedor, corrigido mensalmente pela variação do índice escolhido, e a dedução de todas as parcelas pagas e/ou amortizações extraordinárias, excluídas as penalidades eventualmente incorridas pelo(a)(s) COMPRADOR(A)(ES), tais como juros e encargos de mora;

b.1) As eventuais diferenças encontradas, relativas aos valores pagos pelo(a)(s) COMPRADOR(A)(ES) e o saldo do preço apurado conforme previsto nesta alínea, deverão ser pagas por estes em uma única vez, através de parcela complementar a ser emitida, cujo vencimento dar-se-á no mês imediatamente posterior ao encerramento de cada período de reajuste legalmente permitido.

c) Em decorrência da atualização do saldo devedor, como indicado no item "b", retro, fica condicionada a quitação total do preço do lote à apuração de eventual diferença

VENDEDORA

COMPRADOR

CÔNJUGE

TESTEMUNHA (1)

TESTEMUNHA (2)

verificada após a liquidação da última parcela do preço, no prazo de 30 (trinta) dias, ainda que tal ressalva não conste expressamente dos avisos de pagamento.

O pagamento do preço em conformidade com a CONDIÇÃO/OPÇÃO "B" - A PRAZO, ADOTADO PELO(A)(S) COMPRADOR(A)(ES), exceto correção monetária, resulta no preço total constante na cláusula 4.

#### 6 - LOCAL DE RETIRADA DE CARNÊ(S) DE PAGAMENTO DE PRESTAÇÕES

Rua xxxxxxxxxxxxxxxx –

E-mail:

Telefone/whatsapp:

#### 7 - REFERÊNCIA PESSOAL:

NOME: GRAU DE REFERÊNCIA:

TEL(S):

Pelo presente instrumento particular de Compromisso de Venda e Compra, as partes nomeadas e qualificadas nos itens 1 e 2 do Quadro Resumo, constantes da página 1 deste instrumento, têm entre si justo e contratado as seguintes cláusulas e condições:

**CLÁUSULA PRIMEIRA - DO LOTEAMENTO** A VENDEDORA é senhora e legítima possuidora, livre e desembaraçada de quaisquer dúvidas e ônus reais, inclusive encargos e responsabilidades, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, regularmente aprovado pela Prefeitura Municipal de Querência, conforme Lei Municipal nº XXXXXXXX, alterada pela Lei Municipal nº XXXXXXXXXX, objeto do registro R-1/XXXXXX, junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Querência - MT:

Descrição perímetro:

XXXXX

tudo em conformidade com a lei 6.766/79 e legislações complementares.

**CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO** Pelo presente instrumento, a VENDEDORA se compromete a vender ao(a)(s) COMPRADOR(A)(ES), que, por sua vez se compromete(m) a adquirir o lote de terreno identificado no item 3 do Quadro de Resumo, constante do loteamento mencionado na Cláusula Primeira, retro, cuja venda é feita "ad-corpus", contendo as características, divisas e confrontações constantes do item 3, do Quadro Resumo.

**CLÁUSULA TERCEIRA - DO PREÇO** O lote a que se refere a Cláusula Segunda, retro, é comprometido à venda pelo preço indicado no item 04 do Quadro Resumo, estabelecido para pagamento, pôr opção do(a)(s) COMPRADOR(A)(ES), dentro de uma das condições dos itens a seguir:

a) À VISTA

VENDEDORA

COMPRADOR

CÔNJUGE

TESTEMUNHA (1)

TESTEMUNHA (2)

O(A)(s) COMPRADOR(A)(ES) ratifica(m) a opção indicada no item 5 (cinco) do Quadro Resumo, sujeitando-se as demais obrigações, encargos e disposições previstas neste instrumento:

b) A PRAZO

O(A)(s) COMPRADOR(A)(ES) ratifica(m) a opção indicada no item 5(cinco) do Quadro Resumo sujeitando-se as demais obrigações, encargos e disposições previstas neste instrumento, sendo que:

b.1) O preço ajustado é certo para pagamento à vista e consta da tabela de vendas elaborada pela VENDEDORA no dia primeiro do corrente mês. Contudo, a VENDEDORA elaborou tabela para pagamento a prazo, sem que implique em qualquer alteração, ajuste ou compensação no preço da venda. Portanto, para que se dê a prazo o pagamento do preço, constitui condição básica a forma descrita no item 05 do Quadro Resumo, por ser essencial à preservação e restauração do valor efetivo e atual do preço do(s) lote(s) e a manutenção do equilíbrio econômico e financeiro da relação contratual ora firmada. Assim o(a)(s) COMPRADOR(A)(ES) declara(m) que manifestou(aram) e ora ratifica(m) seu interesse pela aquisição do imóvel mediante o pagamento do preço a prazo e, em consequência, estabelece(m) de comum acordo com a VENDEDORA que:

b.1.1) Os encargos e atualização monetária incidentes sobre as prestações previstas neste instrumento e sobre o saldo devedor do preço do lote são pós-fixados e, em decorrência, não estão sujeitos à desindexação ou deflação a qualquer título;

b.1.2) Nas hipóteses de mudança de padrão monetário do País; e/ou extinção, suspensão e/ou congelamento dos índices eleitos neste contrato e/ou congelamento de preços e de obrigações pecuniárias decorrentes de contrato de venda de bens imóveis e/ou proibição ou restrição legal do ajuste das prestações e do saldo do preço dos valores das obrigações dos contratos imobiliários e/ou de construção, a forma de pagamento do preço a prazo, obedecerá ao novo índice imposto pelo governo federal, apurando-se, nessa ocasião, o novo saldo devedor;

b.1.3) Em não sendo estabelecido um novo índice, a VENDEDORA notificará o(a)(s) COMPRADOR(A)(ES) para comparecimento ao seu escritório ou outro local que venha a indicar, com antecedência mínima de 10 (dez) dias, para que fique ajustada, de comum acordo, nova forma de liquidação do saldo do preço apurado, com objetivo de preservação e restauração do valor do saldo do preço apurado e manutenção do atual equilíbrio econômico e financeiro da relação contratual;

b.1.4) Caso o(a)(s) COMPRADOR(A)(ES) injustificadamente não compareça(m) ao escritório da VENDEDORA ou se recuse(m) a atender à notificação no prazo para o fim estabelecido no sub-item anterior, a VENDEDORA poderá requerer judicialmente nova forma de liquidação do saldo do preço apurado, ficando o(a)(s) COMPRADOR(A)(ES) sujeito(s) às penalidades previstas neste contrato (Cláusula quinta), além dos encargos do mesmo saldo, apurados até a data de seu efetivo pagamento;

b.1.5) Resguardadas as disposições legais, no caso de extinção do índice escolhido ou pôr qualquer motivo houver impedimento para a sua aplicação, ajustam os contratantes que a partir da data desse evento, os reajustes previstos neste contrato para as prestações do saldo do preço e demais obrigações, se darão automaticamente, de acordo com a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), publicado pela Fundação Getúlio Vargas, ou na ausência deste, pela ordem, IPC - FGV ou IPC-FIPE, índices estes, livremente e de comum acordo, pactuados neste ato pelas partes.

#### CLÁUSULA QUARTA - DAS DEMAIS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

- a) As prestações previstas no item 5 do Quadro Resumo, serão pagas através do carnê de pagamento, junto a qualquer estabelecimento bancário, até a data de seu vencimento, e, exclusivamente junto ao Banco XXXXXXXXXXXXXXX, bem como a parcela anual referente a atualização das prestações mensais e as despesas bancárias correspondentes, que serão emitidos, via boleto de cobrança, com, pelo menos, 5 (cinco) dias de antecedência ao seu vencimento, em conformidade com as condições deste contrato. Os avisos deverão ser retirados pelo(a)(s) COMPRADOR(A)(ES), no endereço indicado no item 06 do Quadro Resumo, a partir do primeiro dia útil do mês do vencimento da respectiva prestação, observando se que, após o vencimento das prestações, o(a)(s) COMPRADOR(A)(ES) incorrerá(ão) em mora, independentemente de ter(em) o aviso em mãos, ficando a exclusivo critério da VENDEDORA indicar outro endereço com prévia comunicação ao(à)(s) COMPRADOR(A)(ES), ou ainda enviá-lo(s) pelo correio no endereço indicado no item 02 do Quadro Resumo ou mesmo via e-mail no endereço também previamente informado.
- b) O(A)(s) COMPRADOR(A)(ES) SOMENTE deverá(ão) efetuar o pagamento das prestações referidas no item 05 do Quadro Resumo através de boletos bancários diretamente na rede bancária autorizada, contra quitação, através da chancela mecânica no mesmo. O(A)(s) COMPRADOR(A)(ES) declara(m) ter conhecimento de que o Banco não está autorizado a receber qualquer pagamento após o vencimento estabelecido no boleto, e após o vencimento, o(a)(s) COMPRADOR(A)(ES) deverá(ão), obrigatoriamente, requerer junto a VENDEDORA a emissão de 2<sup>a</sup> via de Aviso de Pagamento com nova data de vencimento e valor, para o pagamento junto ao Banco autorizado, sendo, que, neste caso serão cobradas taxa de serviços e tarifa bancária a cada solicitação do(a)(s) COMPRADOR(A)(ES).
- c) A quitação de todo e qualquer pagamento será dada sob a ressalva de eventual constatação e cobrança posterior de qualquer diferença apurada pela VENDEDORA, seja pôr mero lapso no recebimento, seja em razão de reajuste ou decorrente de encargos e demais obrigações estabelecidas neste contrato, diferenças estas que constituem obrigações unas e indivisíveis das prestações do preço ajustado, e, portanto, líquidas e certas.
- d) Qualquer pagamento efetuado da forma divergente da estipulada no item da letra "b" acima, será desconsiderado para quaisquer fins ou efeitos de direito, bem como,

VENDEDORA

COMPRADOR

CÔNJUGE

TESTEMUNHA (1)

TESTEMUNHA (2)

considerar-se-á não realizados os pagamentos efetuados através de cheques não compensados.

e) O(A)(s) COMPRADOR(A)(ES) deverá(ão) observar e cumprir todas as instruções detalhadas na contracapa do carnê de pagamento, e, principalmente a respeito das despesas bancárias de cobrança, não podendo alegar, futuramente, desconhecimento ou ignorância.

#### CLÁUSULA QUINTA - DO INADIMPLEMENTO

a) O atraso no pagamento de quaisquer das prestações do saldo do preço, sujeitará(ão) o(a)(s) COMPRADOR(A)(ES) ao pagamento de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, e da multa convencional de 2% (dois por cento) obedecido o disposto no artigo 26, inciso V da Lei 6.766/79, ou o maior percentual admitido pela lei, encargos esses que incidirão sobre o valor da prestação em atraso, atualizada monetariamente de conformidade com a variação do índice escolhido pelo comprador, ocorrida entre dois meses antes da data deste contrato e dois meses antes do seu efetivo pagamento, calculada "pro rata tempore";

b) Ao atraso no atendimento de quaisquer outras obrigações pecuniárias previstas neste contrato, aplica-se o disposto na alínea "a" acima;

c) Ocorrendo o inadimplemento por parte do(a)(s) COMPRADOR(A)(ES), este(s) será(ão) notificado(s) e constituído(s) em mora na forma da lei 6.766/79, (a notificação poderá ser feita nos endereços de correspondência inclusive por meios eletrônicos e-mail e whatsapp), devendo o(a)(s) COMPRADOR(A)(ES) pagar a dívida vencida, apurada de conformidade com a alínea "a", retro, para efeito de purgar a mora, arcando ainda o(a)(s) COMPRADOR(A)(ES) com as custas cartorárias despendidas, inclusive estando sujeito a sua inscrição imediata aos órgãos de proteção ao crédito SPC/SERASA;

d) Se o(a)(s) COMPRADOR(A)(ES), após a constituição em mora, não vier(em) a purgá-la dentro do prazo legal, o presente contrato será rescindido e cancelado o seu registro no Cartório de Registro de Imóveis competente, caso em que:

d.1) O(A)(s) COMPRADOR(A)(ES) fará(ão) jus à devolução de parte do valor amortizado do preço, descontados as seguintes despesas do loteador, a saber: a) despesas relativas ao plantão de vendas/corretagem, correspondentes a 5% (cinco por cento) do valor total do contrato, (valor da venda à vista);

b) despesas relativas à divulgação, propaganda e demais vinculadas à publicidade do empreendimento, correspondentes a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) do valor total atualizado do contrato, (cujo prazo será contado a partir da transmissão da posse do imóvel ao adquirente até sua restituição ao VENDEDOR; c) despesas relativas aos custos fixos operacionais da empresa loteadora, inclusive arras e sinal, sobre o valor atualizado do contrato, correspondentes a 10% (dez por cento);

**d) despesas relativas aos impostos pagos pela loteadora, a saber: PIS (0,65%), CONFINS (3,0%), CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (2,88%), IMPOSTO DE RENDA DE PESSOA JURÍDICA (1,2%), totalizando assim 7.73% (sete inteiros e setenta e três por cento), calculados sob o valor amortizado do contrato, até a data da resolução do mesmo e impostos prediais urbano IPTU;**

d.2) O comprador(a)(es) fará(ão) jus a qualquer tempo, da devolução de parte do valor amortizado do preço, descontadas as despesas acima enumeradas, mesmo que não tenha completado o pagamento correspondente à 1/3 (um terço) do preço do lote, independente do previsto no artigo 35 da Lei 6766/79. Essa devolução terá como base de cálculo o percentual amortizado do preço do lote, aplicado sobre o valor da venda à vista ou do valor amortizado do contrato, conforme acima especificado, respeitando assim o artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor, e ressalvado o disposto nos artigos 34 e 35 da Lei 6766/79. O montante apurado, a ser devolvido pela VENDEDORA ao(à)(s) COMPRADOR(A)(ES), será dividido em parcelas mensais sucessivas considerando os seguinte prazos: 1) **12 (doze) parcelas mensais com os seguinte prazos de carência:** a) estando ainda o empreendimento em obras o inicia-se os pagamento após decorrido o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da conclusão das obras; b) estando concluídas as obras no prazo máximo de 12 (doze) meses após a formalização da rescisão contratual (extrajudicial judicial).

d.3) Fica assegurado à VENDEDORA, o direito de se reintegrar liminarmente na posse direta do lote.

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

#### CLÁUSULA SEXTA - DOS MELHORAMENTOS

Serão implantados no loteamento os melhoramentos abaixo relacionados:

- a) Guias, sarjetas e pavimentação asfáltica;
- b) Redes de água Potável, com as respectivas ligações para cada lote ou área institucional, quando a rede for executada no leito carroçável;
- c) Rede de energia elétrica domiciliar e iluminação pública;
- d) Locação Topográfica e Demarcação de Lotes;

I - Todos os melhoramentos referidos nos itens acima serão realizados por conta da VENDEDORA, de conformidade com o cronograma físico de obras aprovado pela Prefeitura Municipal de Querência e respeitando, em caso de modificação dos cronogramas de execução das obras, deverá respeitar os prazo legais da lei federal 6766/69;

## **CLÁUSULA SÉTIMA - DA IMISSÃO NA POSSE**

O(A)(s) COMPRADOR(A)(ES) entrara(ão) na posse precária do imóvel compromissado, tão logo concluídas as obras de infra estrutura do loteamento, expedida a respectiva Certidão pela Prefeitura Municipal de Querência, relativa à quadra da situação do lote, objeto deste compromisso, comprovado o registro deste contrato junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, e, desde que adimplente com suas obrigações contratuais, exercendo-a, a partir daí , a título precário em nome da VENDEDORA, sendo-lhe(s) facultado levantar nele as benfeitorias próprias, desde que aprovadas pelo Poder Público competente, obedecendo as suas normas e diretrizes, e atendidas as disposições e normas previstas neste contrato, respondendo em caso de descumprimento, não só o(a)(s) COMPRADOR(A)(ES) como também o responsável técnico. O lote compromissado está assinalado em planta anexa a este contrato, já estando fisicamente demarcado. Novas despesas com avivantação dos marcos ou com remarcação, serão assumidas pelo(a)(s) COMPRADOR(A)(ES). Outrossim, a VENDEDORA não se responsabiliza por quaisquer benefícios feitos fora do limite do lote especificado neste contrato.

## **CLÁUSULA OITAVA - DA MUDANÇA DE DOMICÍLIO O(A)(s) COMPRADOR(A)(ES)**

Obriga(m)-se a comunicar no prazo de 05 (cinco) dias, através de carta com protocolo de entrega enviada para o endereço que consta do item 06 do Quadro Resumo, a mudança de domicílio, sob pena de não o fazendo ser(em) considerado(s) como estando em local incerto e não sabido, sofrendo as consequências judiciais de tal caracterização.

**CLÁUSULA NONA - DOS IMPOSTOS** a) O(A)(s) COMPRADOR(A)(ES) obriga(m)-se a cumprir a partir desta data, todas as determinações e exigências estabelecidas ou que venham a ser estabelecidas pelas autoridades públicas municipais, estaduais e federais e pelas concessionárias de serviços públicos, bem como o pagamento, a partir desta data e nas épocas próprias, de todas as parcelas vincendas do imposto territorial, taxas, contribuições de melhoria ou quaisquer outros tributos que incidam ou que venham a incidir sobre o objeto do presente instrumento, ainda que tais lançamentos sejam feitos em nome da VENDEDORA ou de terceiros ficando, contudo, ajustado entre as partes, que para os efeitos de registro deste instrumento, perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, os contratantes se responsabilizam solidariamente por eventuais débitos existentes.

b) O(A)(s) COMPRADOR(A)(ES) deverá(ão) providenciar a inscrição do lote objeto deste contrato no cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal 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 carnes de pagamento já sejam lançados e expedidos em nome do(a)(s) COMPRADOR(A)(ES) e em seu endereço, obrigando-se a retirar, diretamente junto à Prefeitura Municipal ou Órgão Público competente, os avisos ou carnes de pagamento e a pagá-los, eximindo a VENDEDORA do pagamento dos aludidos tributos ou contribuições;

VENDEDORA

COMPRADOR

CÔNJUGE

TESTEMUNHA (1)

TESTEMUNHA (2)

b.1) Se o(a)(s) COMPRADOR(A)(ES) não providenciar(em) a inscrição mencionada neste item, a VENDEDORA terá a faculdade de fazê-la mediante reembolso de custas e cobrança de taxa de serviços.

c) O não pagamento pelo(a)(s) COMPRADOR(A)(ES), em seus vencimentos, de qualquer prestação de impostos, taxas ou contribuições de melhoria e demais tributos consoante o acima ajustado, gerará o direito de a VENDEDORA considerar rescindido o presente contrato com todos os efeitos previstos neste instrumento para a rescisão pôr inadimplência do(a)(s) COMPRADOR(A)(ES), após a sua prévia constituição em mora;

c.1) Se constatado pela VENDEDORA a existência de prestações de aludidos tributos ou contribuições não pagas pelo(a)(s) COMPRADOR(A)(ES) 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(a)(s) COMPRADOR(A)(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 monetariamente de acordo com a alínea "a" da Cláusula Quinta deste contrato, acrescido das despesas e encargos administrativas e/ou judicial que tiver nesse sentido.

**CLÁUSULA DÉCIMA - DO LOTE** O(A)(s) COMPRADOR(A)(ES) declara(m) que tomou(ram) conhecimento do perfil topográfico do lote, percorrendo pessoalmente suas divisas, e achando-as conforme as especificações e confrontações constantes do presente e que o terreno é entregue devidamente demarcado. No caso de desaparecimento dos marcos, o(a)(s) COMPRADOR(A)(ES) se obriga(m) a providenciar, às suas expensas, as remarcações antes de iniciar qualquer construção nos lotes;

a-) Qualquer diferença a maior ou a menor, superior à admitida em lei (Art. 500, Parágrafo Primeiro da Lei 10.406/02 - Código Civil Brasileiro), isto é, 1/20 (um vigésimo) da extensão total enunciada na metragem do imóvel ora compromissado, deverá ser compensada tanto em relação à VENDEDORA como em relação ao(a)(s) COMPRADOR(A)(ES), na base do preço pôr metro quadrado pelo qual é celebrado o presente negócio, sendo que esta compensação se dará em favor do(a)(s) COMPRADOR(A)(ES) mediante abatimento do preço e em favor da VENDEDORA mediante acréscimo ao preço. Tais diferenças apuradas serão somadas ou diminuídas, conforme o caso, nas três últimas parcelas do pagamento do preço.

b-) O(A)(s) COMPRADOR(A)(ES) obriga(m)-se expressamente a permitir gratuitamente a passagem pelo lote, de obras de drenagem, canalizações de água servida, potável e pluvial e de esgoto, que eventualmente sejam realizadas pelos Poderes Públicos ou pôr terceiros, as quais poderão atravessar o lote em uma faixa de, até no máximo, 1,60 metros das suas divisas laterais e aos fundos dos lotes;

b.1) Com relação à canalização de águas pluviais dentro da área do lote, fica a critério do(a)(s) COMPRADOR(A)(ES) a sua execução, sendo que todas as despesas, inerentes a

este serviço, bem como sua manutenção, correrão pôr conta do(a)(s) COMPRADOR(A)(ES).

c-) O sistema de lazer e outras áreas não poderão ser utilizados como acesso para os lotes que fazem frente ou divisas para tais locais.

#### CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS LEIS E REGULAMENTOS

a) O(A)(s) COMPRADOR(A)(ES) deverá(ão) obedecer rigorosamente as determinações da Prefeitura Municipal e demais Órgãos Públicos competentes referentes à utilização e aproveitamento do lote, não podendo outrossim, fazer instalações prejudiciais ao(s) lote(s) vizinho(s), responsabilizando-se inteiramente pôr eventuais infrações as leis, regulamentos e posturas que devam ser observadas;

b) Os projetos necessários às construções deverão ser elaborados por profissionais habilitados (arquitetos, engenheiros) que se responsabilizarão pelos atos praticados, bem como pelo acompanhamento de obra e encaminhados para a aprovação da Prefeitura Municipal e demais Órgãos Públicos competentes;

c) Fica expressamente proibida a habitação no loteamento antes da concessão Auto de Conclusão (habite-se) emitido pela Prefeitura Municipal;

d) O(A)(s) COMPRADOR(A)(ES) responde(m) por todo e qualquer acidente de que natureza for, que ocorrer a pessoas, animais ou bens, por negligência sua ou de terceiros contratados, deixando poços abertos, alicerces sem proteção e obras inacabadas, bem como pelos prejuízos que causar(em) ou vier(em) a causar a terceiros, por se localizar(em) em lugar ou terreno diverso do que adquiriu(ram); e) Fica estabelecido que tanto a VENDEDORA como quaisquer do(a)(s) COMPRADOR(A)(ES), em conjunto ou isoladamente, poderá(ão) promover ação judicial ou tomar outras providências pertinentes, a fim de impedir construções em desacordo com as restrições urbanísticas previstas neste contrato.

#### CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS RESTRIÇÕES DE USO E OCUPAÇÃO DO LOTE

As construções que o(a)(s) COMPRADOR(A)(ES) ou titular de direitos a qualquer título do lote de terreno integrante do loteamento RESIDENCIAL JARDINS VALENCIA, além de obedecer as determinações legais da Prefeitura de Querência, bem como outros dispositivos Estaduais ou Federais, ficará adstrito à observância das normas para edificação, uso e ocupação do solo adiante consignadas e estabelecidas, como restrições urbanistas convencionadas, declarando desde já que tomou(aram) conhecimento do perfil topográfico do lote, percorrendo pessoalmente suas divisas e achando-as conforme as especificações e confrontações aqui constantes:

a) Tratando-se de lote residencial, fica vedada a construção e utilização de qualquer tipo de estabelecimento industrial, devendo a finalidade ser respeitada por herdeiros e/ou sucessores.

b) As construções respeitarão, obrigatoriamente, os afastamentos mínimos das divisas dos lotes em que se situem, e, somente poderão ser iniciadas após a aprovação dos

respectivos projetos junto ao departamento de engenharia de Querência, bem como, obtido o respectivo alvará de obra expedido pela Prefeitura Municipal de Querência.

c) Quaisquer benfeitorias feitas fora dos limites do imóvel serão removidas, sendo certo que, as despesas daí decorrentes ficarão a cargo e responsabilidade do proprietário.

d) Qualquer construção no loteamento deverá ter sua planta, previamente analisada pelo departamento de engenharia municipal que, se limitará a proceder a verificação quanto às exigências concernentes às restrições urbanísticas estabelecidas.

e) Se unidos dois ou mais lotes contíguos de modo a formar um lote maior, todas as obrigações e restrições constantes deste contrato continuarão a ser aplicadas a esse novo lote resultante;

f) Fica terminantemente proibido o desmembramento de lote do loteamento, mesmo que a legislação assim o permita;

g) Enquanto não edificar(em), o(a)(s) COMPRADOR(A)(ES) deverá(ão) providenciar a limpeza de seu lote, pelo menos uma vez a cada ano, conservando plantadas todas as árvores existentes;

h) Não será permitida a construção de mais de uma residência pôr lote, sendo que esta residência se destinará exclusivamente à habitação e moradia de uma única família e seus empregados;

i) 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, pôr escrito, do proprietário/possuidor do(s) lote(s) que se pretende ocupar.

j) Não será permitida a realização de qualquer obra de terraplanagem no lote, ou construção de muros nas divisas, sem que haja projeto de construção devidamente aprovado pelos órgãos públicos competentes, devendo os serviços de terraplanagem atender aos requisitos da construção a ser erguida;

h) Objetivando dotar o loteamento de características que beneficiem os futuros moradores e concorram para preservar as condições ambientais, o(a)(s) COMPRADOR(A)(ES) deverá(ão) para supressão de cada árvore existente no lote, após a obtenção de autorização do órgão competente quando for o caso, deverão ser plantadas outras duas árvores em substituição à suprimida.

#### CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA CESSÃO E TRANSFERÊNCIA

a) A cessão e transferência deste contrato poderá ser feita pelo(a)(s) COMPRADOR(A)(ES), conforme o disposto no Parágrafo Primeiro, do artigo 31 da Lei 6.766/79. Entretanto, a cessão e transferência só produzirão efeitos perante a VENDEDORA depois que esta for científica por escrito pelas partes, através da remessa de uma via do documento de cessão e transferência para o endereço indicado

no item 06 do Quadro de Resumo, ou quando registrada a cessão, atendido, neste último caso, ao estabelecimento no Parágrafo Segundo, do referido artigo;

- b) Na hipótese do(a)(s) COMPRADOR(A)(ES), apesar do disposto no item precedente, solicitar(em) a anuênci expressa da VENDEDORA em eventual cessão do presente contrato, tal anuênci será dada pela VENDEDORA desde que o(a)(s) COMPRADOR(A)(ES) venha(m) cumprindo suas obrigações inerentes ao(s) lote(s) adquirido, especialmente em relação aos pagamentos das parcelas, quantos aos valores principais e acessórios, contribuições à Associação dos Proprietários, ao IPTU e demais taxas ou tarifas públicas ou particulares que sejam de responsabilidade do(a)(s) mesmo(a)(s), devendo apresentar(em) e repassar(em) ao(à) novo(a) adquirente no ato da transferência;
- c) Caso o(a)(s) COMPRADOR(A)(ES), solicitar(em) que a VENDEDORA elabore o contrato de cessão e transferência caberá à VENDEDORA o direito de cobrar uma taxa administrativa pelas providências cabíveis, que desde já estabelecem em 2% (dois por cento) sobre o valor da transferência;
- d) Fica terminantemente vedado ao(à)(s) COMPRADOR(A)(ES) transferir parte certa e determinada do lote compromissado, sob pena de rescisão do presente contrato. Fica ainda pactuado que a VENDEDORA não outorgará a escritura de venda e compra do lote compromissado em partes certas de áreas, mas, unicamente, em sua totalidade;
- e) No caso de transferência deste contrato ou escritura definitiva de venda e compra outorgada por indicação a terceiros, ficam obrigadas as partes intervenientes, inclusive o(a)(s) COMPRADOR(A)(ES), a declarar(em) o seu estado civil e capacidade de contratar, para efeito de responderem todos eles e seus sucessores, em conjunto e solidariamente, com inteira isenção da VENDEDORA por quaisquer prejuízos resultantes de vícios de consentimentos que venham a ser verificados naquelas transações. Tal responsabilidade existirá ainda que a transferência seja, eventualmente, feita à revelia e sem anuênci da VENDEDORA;
- f) Todas as disposições estabelecidas neste contrato obrigam não apenas ao(s) primeiro(s) e atual(ais) COMPRADOR(A)(ES), mas também a todos que venham sucedê-lo(a)(s) a qualquer título ou como resultado de qualquer transação, sendo obrigatória a transcrição de todas as restrições específicas e gerais aqui mencionadas, sob pena de ser considerada nula qualquer transação que não respeitar esta condição.

#### CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA OUTORGA DA ESCRITURA DEFINITIVA A VENDEDORA

Obriga-se a outorgar ao(à)(s) COMPRADOR(A)(ES) ou a quem este(a)(s) indicar(em), a escritura definitiva de compra e venda quando houver recebido o total do preço estipulado, estiverem cumpridas todas as demais obrigações neste contrato e desde que esteja(m) em dia com as obrigações inerentes ao lote adquirido. Todas as despesas com escrituras, registros, impostos de transmissão inter-vivos ITBI e outras despesas existentes, necessárias ao registro deste contrato, lavratura e registro da escritura definitiva, correrão pôr conta exclusiva do(a)(s) COMPRADOR(A)(ES), como

VENDEDORA

COMPRADOR

CÔNJUGE

TESTEMUNHA (1)

TESTEMUNHA (2)

condição do presente instrumento, ora expressamente ajustadas pelas partes; Oito dias antes da lavratura da escritura referida na alínea retro, o(a)(s) COMPRADOR(A)(ES) deverá(ão) apresentar as Certidões Negativas de todos os impostos e taxas incidentes sobre o imóvel desde esta data e apresentar os demais documentos exigidos pôr lei à época da transferência da propriedade do lote; Havendo necessidade de lavratura de escritura a VENDEDORA fornecerá ao Cartório de Notas de livre escolha do(a)(s) COMPRADOR(A)(ES) todos os documentos necessários e exigidos por lei, cuja lavratura, será providenciada pelo(a)(s) COMPRADOR(A)(ES); Decorrido o prazo de 30 (trinta) dias depois de efetuado o pagamento da última prestação e satisfeitas todas as cláusulas e condições deste, poderá a VENDEDORA notificar o(a)(s) COMPRADOR(A)(ES), através de carta com entrega comprovada, para receber escritura definitiva de venda e compra no prazo de 30 (trinta) dias, contados a partir do recebimento da comunicação escrita da VENDEDORA, sob pena de não o fazendo, efetuar a VENDEDORA, o depósito judicial do lote. Com a anuênciça expressa do(a)(s) COMPRADOR(A)(ES) é facultado à VENDEDORA, durante o prazo de vigência deste contrato, optar por outorgar, antecipadamente, a respectiva escritura do lote ao(à)(s) COMPRADOR(A)(ES), o(a)(s) qual(is) se obriga(m) então na qualidade de proprietário e FIDUCIANTE (devedor), em garantia do pagamento integral do preço pactuado neste instrumento, à transferir à VENDEDORA, essa então na qualidade de FIDUCIÁRIA (credora), ou à entidade autorizada a operar no SFI, a propriedade resolúvel do imóvel objeto do presente, nos termos da Lei 9.514/97, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário e institui a Alienação Fiduciária em garantia de bem imóvel, assinando o(a)(s) COMPRADOR(A)(ES) quaisquer instrumentos públicos ou particulares, necessários à consecução da alienação fiduciária aqui tratada.

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

a) O presente contrato, por ser retificação e ratificação de entendimentos anteriores, resultantes de aproximação e negociação das partes e que tiveram caráter transitório, bem como de quaisquer outros impressos ou documentos eventualmente vistados ou rubricados, e por se tratar o presente, de contrato definitivo de compromisso de venda e compra, prevalece com suas cláusulas, sobre quaisquer outros documentos anteriormente assinados pelas mesmas partes. Sendo que para ser apurado o preço ajustado do lote e as condições de pagamento do mesmo, levou em consideração a localização, topografia, prazo de execução de obras de infra-estrutura e demais características peculiares deste lote.

b) O presente contrato é pactuado com a cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade, dele não podendo, pois, as partes se arrependerem, obrigando-se a cumprir até o final, por si, seus herdeiros e sucessores;

c) Poderá ficar à cargo da VENDEDORA o encaminhamento do presente contrato e anexos necessários ao cartório de Registro de Imóveis competente, sendo que o ônus ficará às expensas do(a)(s) COMPRADOR(A)(ES) e que após o registro deverá(ão) retirar o contrato no escritório da VENDEDORA.

VENDEDORA

COMPRADOR

CÔNJUGE

TESTEMUNHA (1)

TESTEMUNHA (2)

- d) As partes autorizam o Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de situação do imóvel, objeto deste contrato, a proceder o registro do presente, podendo fazer todas as averbações e anotações legais;
- e) O pagamento das prestações do preço do lote deverá ser realizado pelo(a)(s) COMPRADOR(A)(ES), nos vencimentos estipulados, sendo certo que:
- e.1) As partes convencionam que o pagamento antecipado de prestações do saldo do preço só será admitido com a anuência da VENDEDORA, se houver acordo entre os contratantes quanto aos índices e critérios a serem adotados na oportunidade da antecipação, para a preservação do valor efetivo e atualizado do preço de venda;
- e.2) Qualquer eventual procedimento de pagamento total ou parcial antecipado da dívida, se acordado pelas partes e mesmo se aplicado uma ou mais vezes, não representará novação ou modificação dos critérios de reajustes estipulados neste contrato;
- e.3) Ressalvado o disposto no item "e.1" acima, fica vedado ao(à)(s) COMPRADOR(A)(ES) promover por qualquer meio, o pagamento de uma ou mais prestações do saldo do preço, enquanto não tiverem sido pagas e quitadas aquelas que estiverem vencidas anteriormente;
- f) Ocorrendo a hipótese de haver mais de um COMPRADOR constante no item 02 do Quadro Resumo, inclusive marido e mulher, os mesmos, pelo presente, nomeiam-se e constituem-se mutuamente procuradores para o fim especial de, em seus nomes, receberem notificações, intimações, citações e ciências de todo e qualquer procedimento decorrente do presente contrato, inclusive processos judiciais;
- g) Sempre que a VENDEDORA tiver que adotar medidas judiciais provocadas pelo inadimplemento do(a)(s) COMPRADOR(A)(ES) ou para fazer valer quaisquer dos direitos decorrentes deste contrato, ficará(ão) o(a)(s) COMPRADOR(A)(ES) responsável(eis) pelo pagamento de custas processuais, despesas administrativas, multas especificadas neste contrato para cada caso e ainda honorários advocatícios fixados em 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa;
- h) O fato de a VENDEDORA não usar dos direitos decorrentes deste contrato, quando do descumprimento por parte do(a)(s) COMPRADOR(A)(ES) de quaisquer de suas obrigações, não importará na desistência dos referidos direitos, que poderão ser exigidos a todo tempo em que a VENDEDORA entender de usá-los.

#### CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DA CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS

A VENDEDORA desde já declara, sob responsabilidade civil e criminal, que explora com exclusividade a atividade de compra e venda de imóveis, e que o imóvel compromissado não faz e nunca fez parte de seu ativo imobilizado, tendo sido lançado contabilmente em seu ativo circulante, razão pela qual, deixa de apresentar a Certidão Negativa de Débito do Instituto Nacional do Seguro Social (CND), e da Certidão Conjunta Negativa (CCN) de Tributos Federais e da Dívida Ativa da União,

VENDEDORA

COMPRADOR

CÔNJUGE

TESTEMUNHA (1)

TESTEMUNHA (2)

Administrados pela Secretaria da Receita Federal e Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, tudo de acordo com a Lei 8.212/91.

#### CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DO FORO

Fica eleito, nos termos da lei, o foro da situação do imóvel para conhecer e dirimir quaisquer questões originárias do presente contrato, respondendo a parte vencida pelos honorários de advogado constituído pela parte vencedora.

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

Querência/MT, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 200\_\_.

VENDEDORA: \_\_\_\_\_

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

COMPRADOR(ES): \_\_\_\_\_

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

#### TESTEMUNHAS:

1ª ) \_\_\_\_\_

Nome:

RG/CPF:

2ª) \_\_\_\_\_

Nome:

RG/CPF

LOTEAMENTO RESIDENCIAL JARDINS VALENCIA - ANEXO Nº 1 - CONCLUSÃO DO COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DO LOTE ABAIXO:

LOTE : \_\_\_\_\_ QUADRA: \_\_\_\_\_ ÁREA: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

COMPRADOR(ES):

1 –O(s) COMPRADOR(ES) acima identificado, atendido pelo(a) corretor(a) \_\_\_\_\_ receberá no prazo de 7 (sete) dias os documentos abaixo relacionados:

1 (uma) via do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra

1 (uma) cópia da Matrícula do Registro do Loteamento

1 (uma) cópia parcial da Planta onde consta o lote e quadra adquiridos.

1 (uma) cópia proposta de reserva do lote.

2 - O COMPRADOR no ato da formalização de sua proposta de compra e venda, tendo sido atendido pelos corretores, onde lhe foi apresentado todas as características do empreendimento, condições de pagamento, dada a oportunidade de ler, analisar, esclarecer e conferir previamente todos os documentos acima mencionados, neste ato perante nossa funcionária(o), devidamente qualificada(o), reafirma que tomou conhecimento do conteúdo integral do contrato e, em especial dos itens abaixo relacionados:

a) Do Item 5 – DO PREÇO DO LOTE A VISTA E DA OPÇÃO DE PAGAMENTO À PRAZO, E DA OPÇÃO FEITA REFERENTE AO ÍNDICE DE CORREÇÃO DAS PRESTAÇÕES, e ainda o valor inicial da parcela, do indexador de reajuste das parcelas, da periodicidade do reajuste, da parcela residual complementar, e que o primeiro reajuste ocorrerá no mês de " \_\_\_\_\_ ". \_\_\_\_\_

b) Da Cláusula 5ª - Tomou conhecimento das penalidades referente ao atraso no pagamento das parcelas.

c) Da Cláusula 6ª - Do valor total do preço ajustado no contrato de compra estão incluídos todos os melhoramentos relacionados na referida cláusula e ainda por conta do empreendedor serão executadas as seguintes infra-estruturas complementares: a) conclusão energia elétrica; b) meios fio; c) Asfalto; d) rede de água.

d) Da Cláusula 10ª - Tomou conhecimento do perfil topográfico do lote, percorrendo pessoalmente suas divisas, e achando-as conforme as especificações e confrontações constantes no contrato. \_\_\_\_\_

e) Da Cláusula 11ª - Tomou conhecimento da obrigatoriedade de seguir a regulamentação para construção no lote. \_\_\_\_\_

f) Da Cláusula 12ª - Tomou conhecimento dos itens relacionados de "A" a "H", que tratam de todas as restrições de uso e ocupação do lote \_\_\_\_\_

VENDEDORA

COMPRADOR

CÔNJUGE

TESTEMUNHA (1)

TESTEMUNHA (2)

g) Da Cláusula 13<sup>a</sup> - Tomou conhecimento de todas as opções quanto à forma de Cessão e Transferência do contrato. \_\_\_\_\_

h) Da Cláusula 14<sup>a</sup> - Tomou conhecimento da condição, dele COMPRADOR, solicitar à VENDEDORA, a lavratura da escritura definitiva, bem como, não sendo solicitado, das providências que a VENDEDORA poderá exercer para que o ato se conclua.

\_\_\_\_\_

i) Da Cláusula 15<sup>a</sup> - Tomou conhecimento do conteúdo dos itens relacionados de "A" a "H", que tratam das condições gerais. \_\_\_\_\_

j) Tendo em vista o prazo de execução das obras, o avanço tecnológico e ainda a descontinuidade de equipamentos, a Vendedora se reserva o direito de alterar itens aqui especificados. \_\_\_\_\_

k) De acordo com a Lei 6.766/79 o prazo para conclusão das obras e entrega do loteamento é de xxxx (xxxxxxxx) meses, a contar da data do Decreto de aprovação expedido pela Prefeitura Municipal de Querência, prorrogáveis por igual período.

Querência-MT, ..... de ..... de 2.00.....

VENDEDOR \_\_\_\_\_

ATENDENTE \_\_\_\_\_

COMPRADOR \_\_\_\_\_