

CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL
E FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO.

Pelo presente instrumento particular de Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel, as partes adiante qualificadas têm entre si, justo e contratado a compra e venda do lote abaixo descrito e caracterizado, cujos direitos e obrigações serão registrados pelas cláusulas seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS PARTES CONTRATANTES

PROMITENTE VENDEDORA: Conforme **Quadro Resumo - Campo 1.**

RESIDENCIAL DO LAGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, pessoa jurídica, inscrita no CNPJ nº 53.123.039/0001-62, estabelecida na Avenida das Torres, nº 273, Quadra 14, Lote 7, Sala 04, Parte A, Parque das Torres, Querência/MT, CEP 78.643-000, declara ser legítima proprietária do imóvel situado na zona urbana de QUERÊNCIA-MT, loteado sob a denominação "**LOTEAMENTO RESIDENCIAL DO LAGO**", aprovado conforme **Registro: xxxx** que se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus e registrado no Cartório de Registro de imóveis na Comarca de QUERÊNCIA-MT.

PROMISSÁRIO COMPRADOR: Conforme **Quadro Resumo - Campo 2.**

Parágrafo Primeiro - O(A) PROMISSÁRIO COMPRADOR(A) se responsabiliza por todas as informações declaradas quanto à sua identidade, estado civil e endereço contidas nesse contrato, devendo inclusive constar a informação sobre a data do casamento e se este ocorreu na vigência da Lei 6.015/77, bem como se houver pacto antenupcial deverá constar o número do seu registro e o Cartório em que foi registrado. Tudo isso sob as penas da lei, sendo que qualquer informação não verdadeira será considerada como infração contratual, e será motivo de rescisão contratual pela cláusula de resolução expressa (Cláusula Décima Primeira).

Parágrafo Segundo: DA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS:

A PROMITENTE VENDEDORA, por si e por seus colaboradores, obriga-se a atuar no presente Contrato em conformidade com a Legislação vigente sobre Proteção de Dados Pessoais e as determinações de órgãos reguladores/fiscalizadores sobre a matéria, em especial a Lei 13.709/2018. DECLARA que os dados coletados serão utilizados estritamente para as formalidades contratuais, se comprometendo manter e utilizar medidas de segurança administrativas, técnicas e físicas apropriadas e suficientes para proteger a confidencialidade e integridade de todos os dados pessoais coletados no ato da contratação.

CLÁUSULA SEGUNDA - Constitui objeto do presente contrato de compromisso de compra e venda o **lote de terras**, com área, medidas, limites e confrontações

constantes do **Quadro Resumo - Campo 3**, do loteamento denominado **LOTEAMENTO RESIDENCIAL DO LAGO**.

CLÁUSULA TERCEIRA - O imóvel objeto do presente contrato de compra e venda tem como preço a importância citada no **Quadro Resumo - Campo 5**, que será paga conforme indicado no referido Quadro.

Parágrafo Primeiro- O(A) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) declara estar ciente de que as prestações serão representadas por carnês de pagamento ou boletos bancários emitidos em favor da PROMITENTE VENDEDORA ou a quem essa indicar.

Parágrafo Segundo - O(A) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) se obriga a efetuar o pagamento das prestações exclusivamente em ordem cronológica, não sendo admitido que pagamento de parcelas vincendas quitem parcelas vencidas, bem como apresentar os comprovantes de pagamentos sempre que solicitados pela PROMITENTE VENDEDORA, sendo que a não apresentação dos comprovantes de pagamento porventura solicitados será considerada como prestação em atraso.

Parágrafo Terceiro - Não será admitida, em hipótese alguma, quitação presumida de prestações. Por exigência legal, todos os recibos deverão ser guardados pelo(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) até o fim do presente contrato e do registro da competente escritura de compra e venda feita no cartório de registro de imóveis.

Parágrafo Quarto - Este instrumento, por vontade das partes, ajusta que em hipótese alguma será admitida a quitação presumida de parcelas não comprovadamente pagas.

DA INTERMEDIÇÃO E CORRETAGEM

CLÁUSULA QUARTA: Fica ajustado entre as partes contratantes que os honorários de intermediação ou corretagem serão limitados a **7% (sete por cento)** do valor do imóvel adquirido, conforme ajustado entre as partes no Contrato de Intermediação, e constituem parte integrante do valor total do presente Contrato de Compromisso de Compra e Venda. Por força da celebração do referido contrato, o(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) declara, desde logo, ter conhecimento e concorda expressamente com as seguintes condições:

- a) O (A) PROMISSÁRIO (A) COMPRADOR declara estar ciente e de acordo com o pagamento da referida comissão, que será feita DIRETAMENTE AO CORRETOR AUTÔNOMO. Esta obrigação será quitada pelo PROMITENTE COMPRADOR à vista ou em até 08 (oito) parcelas.
- b) Em caso de distrato ou arrependimento do negócio ora formalizado, **o valor da comissão de corretagem não será devolvido, sob qualquer hipótese ao PROMISSÁRIO COMPRADOR, nos termos do que dispõe o artigo**

32-A, inciso V da Lei Federal 6766/79, uma vez que o serviço de intermediação imobiliária foi ajustado entre as partes e regularmente prestado pelo corretor, conforme contrato firmado apartado do presente instrumento.

c) Havendo descumprimento do contrato apartado de intermediação de corretagem, este contrato principal de compra e venda firmado com a PROMITENTE VENDEDORA será cancelado com base na inadimplência contratual.

Parágrafo primeiro: O(A) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) fica, ainda, ciente de que as informações recebidas acerca da venda são de inteira responsabilidade do Corretor, devendo o(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) certificar-se de todos os argumentos no ato da aquisição, ficando o profissional civilmente responsável pelas informações prestadas, nos termos do quanto disposto pelos artigos 723 do Código Civil e 14, parágrafo quarto, do Código de Defesa do Consumidor. É obrigação de ofício do profissional executar a mediação com diligência e prudência, não tendo, assim, a PROMITENTE VENDEDORA, nenhuma responsabilidade por informações prestadas pelo referido profissional que, eventualmente, estejam em desacordo com os termos lidos e aceitos pelo(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) no presente contrato.

Parágrafo segundo: Ao corretor compete observar os critérios do parágrafo anterior, prerrogativas de sua função, sendo que, em caso de eventuais danos causados às partes contratantes, o Corretor incorrerá nas sanções cabíveis, sejam elas administrativas, civis ou penais, perante os órgãos competentes, PROCON, CRECI, CCA e/ou foro judiciário comum.

DO ATRASO NOS PAGAMENTOS

CLÁUSULA QUINTA – Fica estipulado que a impontualidade de qualquer pagamento por parte do (a) PROMISSÁRIO (A) COMPRADOR (A), caracteriza mora de pleno direito ficando desde já ajustado que:

a) O atraso no pagamento de qualquer das prestações previstas neste instrumento acarretará a cobrança de multa equivalente a 2% de multa do débito vencido e não pago, acrescido de juros moratórios em percentual de 6% (seis por cento) ao mês e correção monetária nos termos da legislação vigente, bem como o acréscimo de demais despesas como encargos e dispêndios financeiros gerados na cobrança das prestações vencidas e não pagas, podendo a PROMITENTE VENDEDORA, decorridos 7(sete) dias da falta de pagamento de qualquer prestação, protestar o nome do(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A), bem como inseri-lo nos órgãos de proteção ao crédito (SERASA, SPC, ETC.);

b) A falta de pagamento de qualquer prestação no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data de seu vencimento implicará no cancelamento deste contrato, independentemente de notificação, sujeitando o (a) PROMISSÁRIO (A) COMPRADOR(A) à aplicação das penalidades previstas neste instrumento.

DA POSSE

CLÁUSULA SEXTA - Fica ajustado entre as partes que a Posse, mesmo precária do imóvel objeto do presente contrato, só será efetivada após a quitação dos honorários referente a comissão de corretagem.

Parágrafo Primeiro - Após a vistoria e reconhecimento do lote objeto da presente compra e venda, o(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) ficará imitado na posse do imóvel, livre e desimpedido de pessoas e coisas, devendo o(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) defendê-lo de qualquer turbação ou esbulho.

Parágrafo Segundo - Após ser imitado na posse do imóvel, o(a) PROMISSÁRIO (A) COMPRADOR (A) torna-se inteiramente responsável pelos serviços de conservação do terreno, tais como realização de capina, limpeza das divisas, colocação de tampa em fossas sépticas e cisternas (POÇO), proibição para a retirada de areia ou cascalho, devendo, enfim, praticar todos os atos necessários para evitar qualquer transtorno à sociedade e ao poder público.

DA LIMPEZA

CLÁUSULA SÉTIMA - A PROMITENTE VENDEDORA cobrará uma taxa semestral de R\$ 120,00 (CENTO E VINTE REAIS), atualizada anualmente nos mesmos índices pactuados na CLÁUSULA TERCEIRA, qual seja, 8% (oito por cento) ao ano, na forma do artigo 5º da Lei 9.514/97, acrescidos da variação acumulada do período de 12 meses do índice do IGPM (Índice Geral de Preços Médio ao consumidor) referente à Roçagem do Lote.

Parágrafo Primeiro - É facultado ao(à) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) efetuar, por conta própria, a limpeza e conservação do seu lote, para que não haja a cobrança da taxa acima especificada, bastando, para tanto, que comprove a realização da limpeza do lote perante o escritório da PROMITENTE VENDEDORA.

Parágrafo Segundo - A comprovação indicada no parágrafo anterior deve ocorrer por meio da apresentação de fotos, em até 30 (trinta) dias antes do vencimento semestral da taxa de limpeza, ficando, desde logo, reservada à PROMITENTE VENDEDORA o direito de realizar vistoria no local para efetuar o cancelamento da emissão da respectiva cobrança.

DAS EDIFICAÇÕES

CLÁUSULA OITAVA - É expressamente proibido ao(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) fazer qualquer tipo de construção ou benfeitoria no imóvel objeto do presente instrumento, sem que tenha havido a entrega oficial e a devida vistoria "in-loco", para assinatura de Declaração de Reconhecimento do lote. **A solicitação**

de emissão do Alvará de construção junto à Prefeitura Municipal de QUERÊNCIA-MT somente poderá ser feita após a conclusão das obras de infraestrutura exigidas em lei, não sendo a PROMITENTE VENDEDORA responsabilizada por negativa de alvarás antes do prazo legal de implantação das obras.

Parágrafo Primeiro - Em ocorrendo inadimplência superior a 60 (sessenta) dias e o respectivo cancelamento do presente instrumento, nos termos do quanto ajustado na **CLÁUSULA QUINTA, letra b**, fica o(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) impedido(a) de executar qualquer tipo de obra e/ou construção, não sendo reconhecida qualquer benfeitoria feita após a notificação de cancelamento.

Parágrafo Segundo - A não observação das condições estabelecidas nesta cláusula implicará ao (a) PROMISSÁRIO (A) COMPRADOR(A), além do imediato embargo da obra, rescisão contratual, perda das construções, benfeitorias ou melhorias realizadas no imóvel, tudo nos termos do art.34 § 1º da Lei Federal 6766/79¹ ficando, ainda, responsável por indenizar a PROMITENTE VENDEDORA e/ou terceiros por eventuais prejuízos, perdas e danos, bem como lucros cessantes decorrentes da construção em imóvel alheio

CLÁUSULA NONA - O (A) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A), por força deste instrumento, se obriga a obedecer e a seguir todas as normas técnicas, projetos e determinações estabelecidas pelo Município de **QUERÊNCIA-MT**, pelo Código Civil e demais órgãos necessários quanto à edificação no referido imóvel, sob pena de não o fazendo, incorrer em descumprimento contratual.

Parágrafo Primeiro - É expressamente proibido a ocupação, utilização e construção no imóvel com barracas de lonas, plásticos, tapumes, placas de muro, pré-moldados, sobras de material de construção, tábuas, casa de adobe, cobertura com palha, telhas metálicas ou qualquer outro tipo de material impróprio para construção civil, bem como utilizar o imóvel para depósito de lixo, papel, latas, plásticos, ferro velho etc.

Parágrafo Segundo - É obrigação do adquirente recuperar meios-fios e sarjetas danificadas durante execução de obras residenciais, bem como executar o rebaixamento do meio-fio por meio de profissional habilitado.

Parágrafo Terceiro - É proibido executar preparação de massa ou concreto em cima do asfalto da pista de rolamento, bem como não será permitido o depósito de materiais de construção no eixo da rua, ou calçadas.

¹ Art. 34. Em qualquer caso de rescisão por inadimplemento do adquirente, as benfeitorias necessárias ou úteis por ele levadas a efeito no imóvel deverão ser indenizadas, sendo de nenhum efeito qualquer disposição contratual em contrário.

§ 1º Não serão indenizadas as benfeitorias feitas em desconformidade com o contrato ou com a lei.

Parágrafo Quarto - O (A) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) não pode construir ou edificar no lote sem respeitar os recuos frontais e laterais estabelecidos em legislação municipal, estadual e federal. Os muros devem obedecer e serem edificados dentro do limite da demarcação de lotes, evitando invasão de área do imóvel vizinho. Fica sob sua responsabilidade do adquirente a construção de fossa séptica e sumidouro nos moldes estabelecido pela a NBR 7229, da ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS (ABNT).

Parágrafo Quinto - Fica garantida a passagem de tubulações de águas pluviais no imóvel objeto do presente contrato caso seja necessária. Essas tubulações deverão ser dimensionadas e adequadamente construídas de forma a não prejudicar ou dificultar o pleno uso do lote serviente.

DOS IMPOSTOS E TRIBUTOS

CLÁUSULA DÉCIMA - O (A) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) tem responsabilidade exclusiva pelo pagamento de todos os tributos, impostos, taxas ou contribuições de melhoria, IPTU, TLP, emolumentos cartorários e demais despesas incidentes sobre o imóvel, ainda que emitidos em nome da PROMITENTE VENDEDORA, a partir da data da compra efetuada através deste Compromisso de Compra e Venda.

Parágrafo Primeira - O (A) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) deverá transferir o cadastro dos tributos, impostos, taxas ou contribuições de melhoria, IPTU, TLP e demais taxas incidentes sobre o imóvel para seu nome junto aos órgãos responsáveis em até 15 (quinze) dias após a assinatura do presente contrato.

Parágrafo Segundo - Existindo taxa e/ou custo para execução da transferência citada no parágrafo anterior, esta deverá ser paga integralmente pelo (A) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A).

Parágrafo Terceiro - Fica desde ajustado que em caso de distrato ou desfazimento do negócio por culpa do (A) PROMISSÁRIO (A) COMPRADOR (A) a (A) PROMISSÁRIO (A) VENDEDOR (A) fica autorizada a descontar do valor a ser ressarcido o valor das taxas ou custas para transferência citada no PARÁGRAFO PRIMEIRO para seu nome e caso não exista saldo a devolver, o (A) PROMISSÁRIO (A) COMPRADOR (A) deverá arcar com referida despesa pessoalmente.

Parágrafo Quarta - Caso o PROMISSÁRIO (A) COMPRADOR (A) se recuse ou não cumpra o disposto no parágrafo primeiro, fica a (A) PROMISSÁRIO (A) VENDEDOR (A) autorizado a custear todos os valores referentes à transferência do imóvel junto a órgãos responsáveis, inclusive pagando os impostos e tributos em atraso e cobrar posteriormente do PROMISSÁRIO (A) COMPRADOR (A), sendo este débito, considerado inadimplência para fins de rescisão contratual.

DA ESCRITURA

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - Em qualquer circunstância, o(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) somente terá direito de receber a autorização para escritura do imóvel objeto da compra e venda depois de integralmente pagas todas as parcelas estabelecidas neste contrato, devendo, para tanto, dirigir-se ao escritório local da PROMITENTE VENDEDORA para ser informado acerca dos trâmites necessários para a lavratura da Escritura.

Parágrafo Primeiro - Após a quitação de todas as parcelas estabelecidas neste contrato, o(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) DEVERÁ, OBRIGATORIAMENTE, NO PRAZO MÁXIMO E IMPROPRORROGÁVEL DE 45 (QUARENTA E CINCO) DIAS contados da data de pagamento da última parcela, solicitar a autorização para lavrar a escritura e registrar o imóvel junto ao cartório competente, sendo que todas as despesas decorrentes deste ato, tais como emolumentos cartorários, tributos, imposto de transmissão, IPTU e demais despesas incidentes sobre o imóvel correrão às expensas do(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A).

Parágrafo segundo - As partes estipulam multa, a título de cláusula penal, em montante equivalente a 1% (um por cento) do valor total atualizado do contrato, para cada período de 90 (noventa dias) que exceder o prazo para descumprimento da previsão do parágrafo primeiro desta cláusula, sendo o valor da multa calculado de maneira pro-rata, proporcionalmente aos dias de atraso no cumprimento da obrigação.

DA RESCISÃO CONTRATUAL

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - O presente contrato será rescindido, por culpa exclusiva do(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) em qualquer dos seguintes casos:

- a) Vencida e não paga qualquer prestação em até 60 (sessenta) dias, este contrato de compromisso será considerado rescindido, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, valendo como CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA, nos termos do artigo 474 da Lei 10.406/2002;
- b) Pela venda, transferência, cessão de direitos e obrigações feitas sem a expressa anuência da PROMITENTE VENDEDORA, ou ação de execução que, de algum modo, afete os direitos e obrigações objetos do presente contrato;
- c) Se o(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) deixar de cumprir com o pagamento de quaisquer das prestações pecuniárias ou obrigacionais previstas neste instrumento;
- d) Em caso de mudança de endereço, se o(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) não comparecer ao escritório da PROMITENTE VENDEDORA para alterar o seu endereço no prazo máximo de 15 (quinze) dias, com documento válido que ateste o novo endereço;
- e) Pelo descumprimento de quaisquer das cláusulas deste contrato.

Parágrafo Único: Por mera liberalidade da PROMITENTE VENDEDORA, esta poderá, caso considere conveniente, reativar o lote que houver sido cancelado por inadimplência, desde que haja interesse do(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) e concordância em pagamento da taxa de repactuação, podendo também, ser solicitado ao(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A), a título de entrada e como garantia de REPACTUAÇÃO, o pagamento de, pelo menos, (três) parcelas.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - Em ocorrendo qualquer das condições previstas na cláusula anterior, exceto o quanto previsto nas letras "a" e "b", hipóteses em que o contrato será considerado rescindido pela Cláusula Resolutiva Expressa, o(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) poderá ser notificado(a) judicial ou extrajudicialmente para que, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, retome a regularidade contratual, sob pena de pronta rescisão pelo descumprimento do contrato.

DA RESOLUÇÃO EXPRESSA

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - Desatendida a notificação premonitória, este contrato de compromisso de compra e venda será rescindido de pleno direito, tendo o(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) o prazo de 30 (trinta) dias, a contar do recebimento da respectiva notificação, para desocupar o imóvel, devolvendo a posse à PROMITENTE VENDEDORA.

DA CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - Por entendimento prévio entre as partes contratantes e pela previsão legal do Art. 32-A da Lei Federal 6766/79, fica ajustado que, em caso de desistência, cancelamento ou rescisão deste Contrato de Compromisso de Compra e Venda motivado pelo(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A), a título de indenização por despesas administrativas serão cobrados do adquirente as seguintes deduções:

- a) os valores correspondentes à eventual fruição do imóvel, 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;
- b) o montante devido por cláusula penal e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal equivalente a 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado do contrato;
- c) os encargos moratórios relativos às prestações pagas em atraso pelo adquirente;
- d) 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;
- e) a comissão de corretagem, desde que integrada ao preço do lote.

Parágrafo único:

DO PRAZO DE RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS:

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

I - 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;

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - Ocorrendo a rescisão deste contrato de Compromisso de Compra e Venda por culpa do(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A), e estando ele na posse do imóvel objeto desse contrato, e se houver demanda judicial será cobrado deste, além das multas rescisórias descritas na cláusula anterior, indenização por danos causados ao imóvel e demais despesas administrativas, bem como, custos judiciais e honorários advocatícios de 20% (vinte por cento).

Parágrafo Primeiro - Ocorrendo o previsto nesta cláusula, o(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A), desde já, renuncia à posse do imóvel em favor da PROMITENTE VENDEDORA, sendo que apenas as benfeitorias úteis e necessárias devidamente autorizadas pela PROMITENTE VENDEDORA e em acordo com este instrumento, serão passíveis de indenização, embasadas por Laudo Técnico elaborado por profissional capacitado, obedecidos os termos deste contrato e a legislação vigente. Em caso de construção de muros parciais ou integrais, onde a casa não esteja completamente erguida e acabada, não haverá ressarcimento em hipótese alguma.

Parágrafo segundo - As benfeitorias voluptuárias não serão, em hipótese alguma, indenizadas, bem como, não o serão todas e quaisquer construções irregulares e/ou em desacordo com este contrato nos termos do Art. 34 § 1º da Lei Federal 6766/79, bem como contrárias as normas técnicas exigidas pelo Município de este contrato de compromisso, com as normas técnicas exigidas pelo Município de **QUERÊNCIA-MT** e pelos demais órgãos envolvidos, em especial se houver irregularidade referente ao recolhimento do INSS e FGTS relativo à mão de obra empregada na construção.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - Ocorrendo a rescisão deste contrato, o **SEGURO PRESTAMISTA OPCIONAL** também será considerado rescindido.

DA TRANSFERÊNCIA

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - O(A) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) poderá, desde que com anuência do cônjuge, quando houver exigência legal nesse sentido, transferir a terceiros os direitos e obrigações assumidos neste contrato de Compromisso de Compra e Venda, observadas as condições desta cláusula:

a) A transferência somente será possível desde que os pagamentos das prestações e obrigações contratuais estejam rigorosamente em dia e desde que

o(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) apresente os comprovantes de quitação dos impostos (IPTU), com expressa anuência da PROMITENTE VENDEDORA;

b) O Promitente Comprador poderá transferir por trespasse o presente Contrato, nos termos do Art. 31 da Lei 6.766/79, desde que este esteja registrado no Cartório de Imóveis da Comarca. Sendo feito por instrumento particular elaborado pela PROMITENTE VENDEDORA é devido no ato da transferência onerosa à terceiros à título de contraprestação pelo serviço de análise cadastral e bancos de proteção de crédito, bem como pela elaboração do instrumento de transferência uma taxa de serviço conforme tabela anexa a este instrumento no **QUADRO RESUMO - CAMPO 7**.

c) Qualquer transferência de parcelamento para terceiros somente será admitida pela PROMITENTE VENDEDORA após a análise cadastral do novo adquirente, oportunidade em que será realizada consulta aos bancos de dados cadastrais como SERASA, SPC, Cartórios de Protestos e outros, podendo a PROMITENTE VENDEDORA se recusar a efetuar a transferência do parcelamento no caso de serem encontradas restrições cadastrais do novo adquirente.

d) Para qualquer transferência, o(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) deverá estar RIGOROSAMENTE EM DIA COM TODAS AS OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS, além de comprovar, por meio de vistoria, a efetiva manutenção do lote, nos termos da CLÁUSULA SEXTA.

DA CORREÇÃO DAS PARCELAS E APLICAÇÃO DE JUROS REMUNERATÓRIOS

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - As prestações a que se referem à CLÁUSULA TERCEIRA serão corrigidas conforme **Quadro Resumo - Campo 6**.

DA INFRAESTRUTURA DO LOTEAMENTO

CLÁUSULA VIGÉSIMA - O(A) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) declara, desde já, para todos os efeitos legais e contratuais, ter plena ciência de que no "**LOTEAMENTO RESIDENCIAL DO LAGO**", serão realizadas as seguintes obras de infraestrutura: abertura das ruas, pavimentação asfáltica e/ou com bloquetes de cimento com meios fios e sarjetas, demarcação de lotes e quadras, rede de distribuição de água potável, rede de coleta de esgoto (quando aprovado pela concessionária e exigido em lei), drenagem de águas pluviais superficiais ou subterrâneas, rede de energia elétrica e iluminação pública, tudo dentro do prazo máximo de até 24 (vinte e quatro) meses e entregues aos adquirentes à medida em que forem sendo concluídas.

Parágrafo Primeiro - O prazo para implantação da infraestrutura no loteamento poderá ser prorrogado por até 04(quatro) anos, nos termos da Lei Federal 6.766, ou, ainda, em caso de chuvas prolongadas, greve e/ou paralisação dos serviços públicos, racionamento de água e/ou energia elétrica, calamidade pública, atraso na execução de serviços de terceiros, casos fortuitos ou de força maior.

Parágrafo Segundo - Na inexistência de Sistema Público de Saneamento, O (A) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A), desde já, declara ter pleno conhecimento e estar de acordo em executar, à suas expensas, as obras de saneamento básico em seu imóvel (fossa séptica e sumidouro), nos termos da NBR n° 7.229 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), ou outra que venha substituí-la, sem qualquer ônus para a VENDEDORA e para o Município de QUERÊNCIA-MT.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - A implantação da rede de distribuição de água potável e de energia elétrica no loteamento será de responsabilidade da PROMITENTE VENDEDORA. O fornecimento desses produtos, contudo, é de inteira e exclusiva responsabilidade das concessionárias de distribuição de água e energia elétrica no Município de QUERÊNCIA-MT.

Parágrafo Primeiro - Enquanto não houver o recebimento da rede de água potável pela concessionária local a VENDEDORA assumirá o fornecimento do produto até a interligação ou recebimento definitivo, sendo que para estes serviços serão cobradas tarifas e taxas referentes ao material utilizado para ligações domiciliares, instalação de hidrômetros, consumo e manutenção do sistema de distribuição e produção de água.

Parágrafo Segundo: Para ocupação do imóvel de forma definitiva para fins residenciais ou comerciais, o adquirente deverá instalar reservatório de água (caixa d'água) de pelo menos 1.000(mil) litros com capacidade para demanda mínima de 24h, conforme recomendação da Norma ABNT 5626/98, a fim de evitar o desabastecimento em casos de falta de energia, manutenção da rede de abastecimento ou qualquer outro motivo que provoque interrupção no abastecimento.

CONDIÇÕES GERAIS

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - O(A) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) declara, para todos os efeitos legais, que vistoriou o imóvel de sua livre escolha, acompanhado de corretor devidamente credenciado, tendo pleno conhecimento quanto à sua localização, conforme assinatura no Termo de Vistoria e Reconhecimento de Lotes, tendo, ainda, ciência a respeito das infraestruturas e seu respectivo prazo de implantação no loteamento, bem como declara ter percorrido "IN-LOCO" toda a sua extensão, seus marcos divisórios e topografia, não cabendo, por conseguinte, qualquer reclamação futura quanto à localização do lote adquirido. Declara ainda, ter ciência de que a manutenção dos marcos divisórios é de sua responsabilidade e que as construções deverão ser feitas dentro dos seus limites, de acordo com as normas estabelecidas pelos órgãos reguladores do município

Parágrafo único: A PROMITENTE VENDEDORA se obriga a entregar a infraestrutura prevista em lei no prazo de 02(dois) anos, prorrogáveis por mais 02(dois), nos termos da Lei Federal 6.766/79. Caso o(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) deseje construir no imóvel adquirido antes desse período, deverá providenciar, à suas expensas, os meios para tal, não sendo obrigação da PROMITENTE VENDEDORA o fornecimento de qualquer item de infraestrutura antes desse período.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - O(A) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) declara, para todos os efeitos legais, que possui ciência e concorda que, caso solicite algum dos serviços eventuais descritos no **QUADRO RESUMO - CAMPO 7**, ou incorra em descumprimento de cláusulas contratuais com multas pecuniárias, deverá pagar a respectiva tarifa.

Parágrafo único - Os valores das taxas/tarifas poderão ser atualizados anualmente, conforme **Quadro Resumo - Campo 6**, no limite de 8% (oito por cento) ao ano, na forma do artigo 5º da lei 9.514/97, acrescidos da variação acumulada do período de 12 meses do índice do IGPM (Índice Geral de Preços Médio ao consumidor).

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA - Este contrato é firmado em caráter irretratável e vinculará não só as partes, mas também, seus herdeiros e sucessores, que assumirão as obrigações dele decorrente em qualquer tempo, **entretanto, poderá o adquirente exercer o direito de arrependimento e desistência sem ônus, dentro do prazo de 07 (sete dias), desde que o contrato tenha sido firmado em estande e fora da sede do loteador ou do estabelecimento comercial, nos termos do art. 49 da Lei 8.079/90, (Código de Defesa do Consumidor).**

Parágrafo Primeiro - Ocorrendo o falecimento do(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A), deverão os herdeiros e sucessores assumir as obrigações decorrentes do presente contrato, devendo, para tanto, dar continuidade aos pagamentos das parcelas devidas, bem como se fazer representar perante a PROMITENTE VENDEDORA através de INVENTARIANTE LEGALMENTE CONSTITUÍDO (art. 12 V CPC).

Parágrafo Segundo - Caso o(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) tenha aderido ao **SEGURO PRESTAMISTA OPCIONAL** no ato da compra, caberá aos herdeiros a obrigação de acionar o seguro, não tendo a PROMITENTE VENDEDORA nenhuma obrigação nesse sentido.

Parágrafo Terceiro - O(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) que aderiu ao **SEGURO PRESTAMISTA** fica ciente de que a habilitação ao benefício para cobertura de qualquer ocorrência somente terá validade a partir do pagamento da primeira parcela do presente contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA - O(A) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) declara ter plena ciência que este instrumento particular só estará coberto por seguro em caso de morte ou invalidez caso tenha aderido ao **SEGURO PRESTAMISTA OPCIONAL** oferecido no ato da compra e se estiver adimplente com todos os pagamentos.

Parágrafo Único - Em caso de aderência ao **SEGURO PRESTAMISTA OPCIONAL**, o valor da parcela do seguro será acrescido no valor da prestação mensal do financiamento.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA- O(A) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) declara que leu, pactuou e concordou com todos os termos do presente instrumento.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA - Fica expressamente eleito o foro da Comarca de QUERÊNCIA, Estado de Mato Grosso, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer litígios entre os contratantes, oriundos do presente instrumento.

Estando, assim, justas e contratadas, as partes assinam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual forma e teor, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo qualificadas, para que produza seus efeitos legais e jurídicos.

QUERÊNCIA-MT, _____ de _____ de 2024.

PROMITENTE VENDEDORA

1º PROMISSÁRIO COMPRADOR

CORRETOR CRECI N°

2º PROMISSÁRIO COMPRADOR

TESTEMUNHA
NOME :
CPF :

TESTEMUNHA
NOME :
CPF :