



INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA
LOTE RESIDENCIAL

QUADRO RESUMO

REGISTRO DE IMÓVEIS DE BARUERI - SP
TÍTULO/DOCUMENTO MICROFILMADO

(vide número do Protocolo na última folha do título)

1 - VENDEDORAS:

E assim denominadas, **SCOPEL SPE-04 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Estados Unidos nº 2134, inscrita no CNPJ sob nº 12.152.400/0001-00, **ANC PROJETOS E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 07.366.098.0001/44, com sede na Rua Diogo Moreira, nº 132, Cj. 1.302, Pinheiros - SP/SP e **AMARI PROJETOS E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 07.366.188.0001/35, com sede na Rua Jesuino Arruda, nº 318, Ap. 64, Itaim Bibi - SP/SP, todas representadas por seus representantes legais ao final assinados.

Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri - SP

TÍTULO REGISTRADO

Protocolo nº

335019

2 - INTERVENIENTE

E assim denominada, **SCOPEL SPE-04 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Estados Unidos nº 2134, inscrita no CNPJ sob nº 12.152.400/0001-00, neste ato legalmente representada na forma de seu contrato social por seu(s) representante(s) legal (is) abaixo assinado;

3 - COMPRADOR(ES):

E assim doravante denominado(s):

JOAQUIM MATOS PEREIRA, de nacionalidade brasileira, nascido(a) em 11/07/1962, técnico de edificações, portador(a) da cédula de identidade RG nº 17.758.798 SSP/SP, inscrito(a) no CPF/MF sob o nº 010.361.638-14, casado(a) em 22/12/1984 sob o regime de comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77 com **GIANI BIRAL LOBO PEREIRA**, de nacionalidade brasileira, nascido(a) em 14/08/1965, do lar, portador(a) da cédula de identidade RG nº 14.335.662-8 SSP/SP, inscrito(a) no CPF/MF sob o nº 067.854.438-73, residentes e domiciliados na Avenida Analice Sakatauskas, 494, casa 4, Jardim Ypê, Osasco/SP, CEP: 06060-003, telefone(s) (11)3681-2196.

4 - IMÓVEL:

Quadra nº 17 - Lote(s) nº(s) 08 do loteamento denominado **Reserva**, situado no Município de Jandira, Comarca de Barueri, Estado de São Paulo.

4.1- Por força da parceria celebrada entre os **VENDEDORES** e a **INTERVENIENTE**, adiante relatada neste contrato, do preço total e seus acessórios, inclusive e especialmente os eventuais valores resultantes de reajuste, nos termos a seguir mencionados, 40% (quarenta por cento) desse total caberá aos **VENDEDORES** e 60% (sessenta por cento) caberá à **INTERVENIENTE**.

5. PREÇO:

R\$ 205.798,12 (DUZENTOS E CINCO MIL, SETECENTOS E NOVENTA E OITO REAIS E DOZE CENTAVOS)

5.1. CONDIÇÃO/OPÇÃO A - À VISTA: Pagamento do preço expresso no item 05 retro, nas condições discriminadas abaixo:

- R\$ XXX (XXX)

5.2. CONDIÇÃO/OPÇÃO B - A PRAZO: Pagamento do preço expresso no item 05 retro, nas condições discriminadas abaixo:

(CONTRATOS COM PERIODICIDADE DE ATÉ 12 MESES, NÃO INCIDIRÁ CORREÇÃO MONETÁRIA; CONTRATOS COM PERIODICIDADE DE ATÉ 36 MESES, INCIDIRÁ CORREÇÃO MONETÁRIA, COM PERIODOCIDADE ANUAL; E, CONTRATOS COM PERIODICIDADE SUPERIOR A 36 MESES, INCIDIRÁ CORREÇÃO MONETÁRIA, COM PERIODOCIDADE MENSAL)

ENTRADA:

I - R\$ 10.830,88 (DEZ MIL, OITOCENTOS E TRINTA REAIS E OITENTA E OITO CENTAVOS) pagos neste ato a título de sinal e princípio de pagamento através do cheque nº. _____, agência nº. _____, banco nº. _____;

II - R\$ 1.249,79 (UM MIL, DUZENTOS E QUARENTA E NOVE REAIS E SETENTA E NOVE CENTAVOS) pagos através de 01 (uma) única parcela fixa e irrevogável com vencimento em 10/07/2011, por meio do cheque nº. _____, agência nº. _____, banco nº. _____;

SALDO:

II - R\$ 193.717,45 (CENTO E NOVENTA E TRÊS MIL, SETECENTOS E DEZESSETE REAIS E QUARENTA E CINCO CENTAVOS) em 155 (CENTO E CINQUENTA E CINCO) parcelas mensais e sucessivas no valor base de R\$ 1.249,79 (UM MIL, DUZENTOS E QUARENTA E NOVE REAIS E SETENTA E NOVE CENTAVOS) cada uma, vencendo-se a primeira delas em 10/08/2011 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, até final liquidação.

a) As Parcelas do saldo do preço, consignada no item II estão sujeitas ao **reajuste (anual/mensal)** de seus valores de conformidade com a variação do **IPCA** - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo IBGE- Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, tomando-se por base a variação havida no referido mês, inclusive, e acumulando-a até aquela verificada no segundo mês anterior ao do efetivo pagamento, publicado pelo IBGE- Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, cuja aplicação do índice referencial (IPCA) dar-se-á mês a mês, conforme legislação vigente e serão acrescidas de **juros de 1% ao mês**, calculado de acordo com a Tabela SACOC;

a.1) Em razão da defasagem entre a data de referência e a divulgação do índice referencial, o cálculo dos valores das prestações será efetuado com base na variação do índice referencial ocorrida entre o 2º (segundo) mês anterior ao mês de assinatura deste contrato e o 2º (segundo) mês anterior ao vencimento de cada prestação;

b) Em decorrência da atualização do saldo devedor como indicado na alínea "a", retro, fica condicionada a quitação total do preço do lote à apuração de eventual diferença verificada após a liquidação da última parcela do preço, ainda que tal ressalva não conste expressamente dos avisos de pagamento;

REGISTRO DE IMÓVEIS DE BARUERI - SP
TÍTULO/DOCUMENTO MICROFILMADO

(vide número do Protocolo na última folha do título)

REGISTRO DE IMÓVEIS DE BARUERI - SP
TÍTULO/DOCUMENTO MICROFILMADO
 (vide número do Protocolo na última folha do título)

c) Resguardadas as disposições legais, no caso de extinção do IPCA - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, publicado pelo IBGE- Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, ou se por 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, publicado pela Fundação Getúlio Vargas, ou na ausência deste, pela ordem, IGP/DI - FIPE ou ICV - DIEESE, índices estes, livremente e de comum acordo, pactuados neste ato pelas partes;

d) O pagamento do preço com juros, em conformidade com a CONDIÇÃO/OPÇÃO B, exceto correção monetária, resulta no preço total de R\$ 358.834,91 (TREZENTOS E CINQUENTA E OITO MIL, OITOCENTOS E TRINTA E QUATRO REAIS E NOVENTA E UM CENTAVOS).

5.3 - CONDIÇÃO/OPÇÃO ADOTADA PELO(S) COMPRADOR(ES): "À PRAZO".

6. - LOCAL DE RETIRADA DE AVISOS DE PAGAMENTO

Rua Estados Unidos, nº 2.134, Jardim América - CEP 01427-002

São Paulo, Capital - Tel/fax. (0XX11) 3087-3030 - E-mail: scopel@scopel.com.br

7. CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES DO LOTE:

QUADRA: 17 LOTE: 08

Faz frente para a Rua 12 onde mede 14,00m. Da frente aos fundos de quem da mencionada Rua olha para o terreno mede 44,50m do lado direito; 44,50m do lado esquerdo e 14,00m nos fundos; confrontando à direita com o lote 07, à esquerda com o lote 09, e nos fundos com os lotes 15 e 16, perfazendo uma superfície total de 623,00m² (seiscentos e vinte e três metros quadrados), conforme planta de loteamento.

parte dos

OK

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

Pelo presente instrumento particular de Compromisso de Venda e Compra as partes nomeadas e qualificadas nos itens 1 e 2 do Quadro Resumo deste instrumento, têm entre si justo e contratado as seguintes cláusulas e condições, cujas **normas e restrições de uso de lote aqui previstas são comuns para lotes residenciais**.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO LOTEAMENTO

1.1 As **VENDEDORAS** são senhoras e legítimas possuidoras, livre e desembaraçada de quaisquer dívidas e ônus reais, inclusive encargos e responsabilidades, de uma área situada no Município de Jandira, Comarca de Barueri, neste Estado, com 681.949,80 m², sendo que nesta área foi promovida à implantação do Loteamento Residencial RESERVA, aprovado pelo GRAPROHAB através do Certificado nº 360/08, de 20 de janeiro de 2009 e demais órgãos competentes, assim como pela Prefeitura Municipal de Jandira, através do Alvará de Licença nº 208/2010, datado de 12 de novembro de 2010, registrado sob nº R2, da matrícula nº 147.575 do Registro de Imóveis da Comarca de Barueri, neste Estado, tudo em conformidade com a Lei Federal 6.766/79.

1.2. As **VENDEDORAS** e a **INTERVENIENTE**, acima qualificadas, consolidaram entre si as responsabilidades de cada uma delas na implantação e no desenvolvimento do loteamento, em obediência aos projetos aprovados e licenças obtidas, e de acordo com o citado Parecer Normativo nº 15 da SRF, cabendo às **VENDEDORAS** uma participação de 40% (quarenta por cento) no resultado do empreendimento, em partes iguais, e a **INTERVENIENTE** uma participação de 60% (sessenta por cento) no resultado do empreendimento.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO

Pelo presente instrumento as **VENDEDORAS** se comprometem a vender ao(s) **COMPRADOR(ES)**, que por sua vez se compromete(m) a adquirir o(s) **LOTE(S)** de terreno identificado(s) no item 3 do Quadro Resumo, constante(s) do loteamento mencionado na Cláusula Primeira, retro, contendo as características, divisas e confrontações são aquelas constantes do item 7, do Quadro Resumo.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO PREÇO

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

a) À VISTA

O(s) **COMPRADOR(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(s) **COMPRADOR(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 pelas VENDEDORAS no dia primeiro do corrente mês. Contudo, as VENDEDORAS elaboraram 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, na forma descrita no item 05 do Quadro Resumo, constituem condições básicas por serem essenciais 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(s) COMPRADOR(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 as VENDEDORAS que:

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

CLÁUSULA QUARTA - DAS DEMAIS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

a) O local de pagamento das prestações do preço do(s) lote(s) está indicado no item 6 do Quadro Resumo, cujo pagamento deverá ser efetuado obrigatoriamente através de Avisos de Pagamentos emitidos pelas VENDEDORAS. A entrega de Avisos de Pagamentos será feita sempre contra a exibição, pelo(s) COMPRADOR(ES), dos comprovantes de pagamento em dia dos impostos e taxas urbanas incidentes sobre o(s) lote(s), desde a data da assinatura do presente instrumento.

b) Fica a critério das VENDEDORAS indicarem outro local para recebimento das prestações ou enviar para o endereço do(s) COMPRADOR(ES) Avisos de Pagamentos para pagamento de prestações junto ao Banco autorizado, sendo que o(s) COMPRADOR(ES) estão cientes de que Banco não está autorizado a receber prestações após seus respectivos vencimentos e que estes incorreram em mora independentemente de ter ou não recebido os Avisos de Pagamentos em seus endereços.

c) Em caso de não pagamento das prestações em seus respectivos vencimentos, o(s) COMPRADOR(ES) deverão entrar em contato com as VENDEDORAS ou dirigir-se ao local de pagamento indicado na alínea "a" acima para solicitar emissão de 2ª via de Aviso com nova data de vencimento e valor, para o pagamento junto ao Banco autorizado, sendo que, neste caso, serão cobradas taxa de serviço e tarifa bancária a cada solicitação do(s) COMPRADOR(ES);

c.1) O pagamento de prestações efetuado em desconformidade com as condições estabelecidas nesta cláusula, não será considerado pelas VENDEDORAS para quitação das mesmas.

d) A quitação de todo e qualquer pagamento será dada sob a ressalva de eventual constatação e cobrança posterior de qualquer diferença apurada pelas VENDEDORAS, seja por mero lapso no recebimento, seja em razão de reajustamento, ou ainda 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.

CLÁUSULA QUINTA - DA MORA E DO INADIMPLEMENTO

a) O atraso no pagamento de qualquer das prestações do saldo do preço ou não atendimento das demais obrigações pecuniárias previstas neste instrumento, acarretará a imposição de **multa moratória de 2% (dois por cento) do valor devido**, atualizado pela variação positiva e acumulada do índice referido no item 5.2 do Quadro Resumo, apurada na forma ali prevista e acrescido de juros de mora à razão de **1% (um por cento) ao mês, pro rata die**, além dos honorários advocatícios, na hipótese de atuação de advogado em composição extrajudicial ou procedimento judicial.

b) Em ocorrendo o atraso no pagamento de qualquer das prestações do preço, o(s) COMPRADOR(ES) será(ão) notificado(s) e constituído(s) em mora na forma da lei 6.766/79, devendo este(s) pagar a dívida vencida, apurada de conformidade com a alínea "a", retro, arcando ainda o(s) COMPRADOR(ES) com as custas cartorárias despendidas com a sua notificação, além dos honorários advocatícios, na hipótese de atuação de advogado.

CLÁUSULA SEXTA - DA RESCISÃO

a) Se o(s) COMPRADOR(ES), após a constituição em mora, não vier(em) a purgá-la dentro do prazo legal de 30 (trinta) dias, incidirão os dispositivos previstos na Lei nº 6.766/79 para rescisão do contrato e cancelamento do seu respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis competente;

b) Ocorrendo a rescisão deste contrato motivada pelo(s) COMPRADOR(ES), este(s) fará(ão) jus à devolução dos valores pagos a título do preço do lote, devendo pagar às VENDEDORAS a título de cláusula penal compensatória e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal, a quantia correspondente 20% (vinte por cento) dos valores pagos pelo preço do lote, observadas as condições dispostas nas alíneas seguintes:

c) Os valores pagos pelo(s) COMPRADOR(ES) às VENDEDORAS a título de preço do lote previsto no "Quadro Resumo - item 4" serão corrigidos monetariamente pelo mesmo índice de correção previsto neste contrato e não serão computados os valores pagos relativos à multa, juros moratórios e demais penalidades ou realizados a terceiros;

d) do montante apurado conforme alínea "c" acima serão descontados:

d.1) valores referentes à cláusula penal compensatória e despesas administrativas, prevista na letra "b" acima;

d.2) valores referentes a impostos e taxas devidos, vencidos e não pagos pelo(s) COMPRADOR(ES), exemplificativamente, o Impostos Predial Territorial Urbano - IPTU, taxas de contribuição cobradas pela ASSOCIAÇÃO, tarifas de água, tarifas de energia elétrica e custas de notificação e cartorárias para cumprimento da Lei 6.766/79;

d.3) valores referentes à fruição do imóvel, em caso de utilização residencial ou por atividade comercial desenvolvida no lote, no valor equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês, calculado sobre o preço do imóvel constante no item 4, do "Quadro Resumo", com atualização monetária pelo mesmo índice previsto para atualização das prestações do preço, a contados até a data da rescisão do contrato, devendo ser observado o disposto na alínea "b" da cláusula seguinte.

e) O montante apurado a restituir será devolvido em parcelas, conforme abaixo:

e.1) até o pagamento de 30% do preço do lote, o montante a restituir será pago em até 9 (nove) parcelas;

e.2) com o pagamento de 30% ou mais do preço do lote, o montante a restituir será pago no mesmo número de prestações pagas pelo(s) COMPRADOR(ES) a título de preço do lote;

e.3) caso o imóvel venha ser revendido em número de prestações menor do que aquele pactuado com o(s) COMPRADOR(ES) para restituição dos valores pagos, a devolução deverá ser feita no prazo mais favorável ao(s) COMPRADOR(ES);

e.4) as parcelas de devolução serão mensais e sucessivas, cujo vencimento da primeira dar-se-á no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da data da assinatura do instrumento de rescisão.

f) Ocorrendo a rescisão deste contrato motivada pelas VENDEDORAS, todos os valores efetivamente pagos pelo(s) COMPRADOR(ES), ser-lhe(s)-ão devolvidos integralmente atualizados monetariamente pelo mesmo indexador deste contrato, acrescido da cláusula penal prevista na alínea "b" desta cláusula, em até 6 (seis) parcelas iguais, mensais e sucessivas.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA REINTEGRAÇÃO DE POSSE

a) Ocorrendo a rescisão do presente instrumento, o(s) COMPRADOR(ES) ficará(ao) obrigado(s) à devolução imediata da posse do lote, sob pena de configurar esbulho possessório, sem prejuízo do pagamento da multa prevista adiante.

b) No caso de permanência no lote após a rescisão do presente contrato, o(s) COMPRADOR(ES), além do pagamento dos impostos e taxas incidentes sobre o imóvel, e da fruição estabelecida na alínea "d.3" da cláusula anterior, o(s) COMPRADOR(ES) incorrerão ainda na multa de 0,5% (meio por cento) ao mês, calculado sobre o preço do imóvel constante no item 4, do "Quadro Resumo", com atualização monetária pelo mesmo índice previsto para atualização das prestações do preço, a contar da data da rescisão até o efetivo cumprimento da obrigação de restituir a posse às VENDEDORAS;

c) As benfeitorias úteis ou necessárias levadas a efeito no lote pelo(s) COMPRADOR(ES), serão indenizadas nos termos do artigo 34 da Lei 6.766/79, desde que regularmente aprovadas e licenciadas pela Prefeitura Municipal, cujo valor da indenização será respaldado em laudo de avaliação de engenharia e será pago pelas VENDEDORAS quando da nova alienação do imóvel para terceiros, devendo o pagamento ser realizado no mesmo número de prestações da nova alienação.

CLÁUSULA OITAVA - DAS OBRAS DE INFRA-ESTRUTURA

a) Serão implantados no loteamento os melhoramentos abaixo relacionados:

1. Terraplenagem das ruas;
2. Drenagem de águas pluviais;
3. Demarcação de lotes e demais áreas;

Reserva
Jandira - SP

4. Sistema de abastecimento de água;
5. Sistema de Coleta de Esgoto;
6. Pavimentação do Sistema Viário;
7. Guias e Sarjetas;
8. Paisagismo do Sistema Viário;
9. Rede de Energia Elétrica e Iluminação Pública.

a.1) As obras de infra-estrutura referidas nos itens acima, serão realizadas pela VENDEDORA em conformidade com o cronograma físico aprovado pela Prefeitura Municipal.

CLÁUSULA NONA - DA ASSOCIAÇÃO

a) Encontra-se constituída a "**ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM RESERVA SANTA MARIA NATURE**", doravante denominada simplesmente ASSOCIAÇÃO, cujo estatuto social acha-se devidamente registrado no ...º Cartório de Registro Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo, sob nº, cujo quadro associativo é composto pelos titulares de direitos sobre os lotes do Loteamento "Residencial Reserva", e dos futuros titulares de direitos sobre os lotes do loteamento, todos considerados associados beneficiários de acordo com o referido estatuto, cujo teor é do inteiro conhecimento do(s) COMPRADOR(ES);

b) A ASSOCIAÇÃO tem por objetivo social a prestação de serviços em prol de seus associados, tais como a manutenção das obras do loteamento, execução de obras de infra-estrutura, caso o Poder Público não as faça, a execução de melhoramentos complementares de interesse de seus associados, a implantação e manutenção do sistema de segurança, a manutenção das áreas verdes públicas e o serviço de coleta de lixo dentro dos módulos residenciais.

c) O(s) COMPRADOR(ES) declara(m) estar ciente(s) de que a filiação à referida ASSOCIAÇÃO é automática a todo adquirente de imóvel no referido loteamento, pelo que manifesta(m) expressamente, neste ato, sua imediata adesão à mesma, como condição essencial que é do presente contrato, comprometendo-se a contribuir com a taxa mensal especificada no referido estatuto, com valor a ser definido pela ASSOCIAÇÃO em Assembléia convocada para este fim, para que possa, por si ou por terceiros contratados, executar os seus objetivos sociais.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA IMISSÃO NA POSSE

O(s) COMPRADOR(ES) é(são) imitido(s), neste ato, na posse do imóvel, podendo nele executar benfeitorias, respeitadas as restrições contidas neste contrato. Esta posse, no entanto, será exercida em caráter precário até que esteja plenamente cumprido este contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DOS IMPOSTOS

a) O(s) COMPRADOR(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 ao pagamento, a partir desta data e nas épocas próprias, de todas as parcelas vincendas de IPTU - Imposto Predial Territorial

Reserva
Jandira - SP

Urbano, de taxas associativas devidas à ASSOCIAÇÃO, de contribuições de melhoria ou quaisquer outros tributos que incidam ou que venham a incidir sobre o(s) lote(s) objeto do presente instrumento, ainda que tais lançamentos sejam feitos em nome das VENDEDORAS ou de terceiros. Fica, contudo, ajustado entre as partes, que para os efeitos de registro deste instrumento perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, que os contratantes se responsabilizam solidariamente por eventuais débitos de tributos existentes referentes ao lote objeto deste contrato.

b) O(s) COMPRADOR(ES) deverá(ão) providenciar a inscrição do(s) lote(s) objeto deste contrato no cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal a fim de que, para o exercício seguinte ao da celebração do presente instrumento, os respectivos avisos ou carnês de pagamento já sejam lançados e expedidos em nome do(s) COMPRADOR(ES) e em seu endereço, obrigando-se a retirar, diretamente junto à Prefeitura Municipal ou Órgão Público competente, os avisos ou carnês de pagamentos e a pagá-los, eximindo as VENDEDORAS do pagamento dos aludidos tributos ou contribuições;

b.1) Se o(s) COMPRADOR(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(s) COMPRADOR(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 as VENDEDORAS considerarem rescindido o presente contrato com todos os efeitos previstos neste instrumento para a rescisão por inadimplência do(s) COMPRADOR(ES), após a sua prévia constituição em mora;

c.1) Se constatado pelas VENDEDORAS a existência de prestações de aludidos tributos ou contribuições não pagas pelo(s) COMPRADOR(ES) e já caracterizadas como dívida ativa junto à Prefeitura Municipal ou Órgão Público competente, assistirão às VENDEDORAS a faculdade de efetuar o pagamento dos mencionados tributos ou contribuições, bem como cobrar do(s) COMPRADOR(ES) de imediato ou juntamente com a primeira prestação mensal que se vencer do(s) lote(s), o montante total dessa dívida que será líquida e certa, corrigido monetariamente de acordo com a alínea "a" da Cláusula Quinta deste contrato, **acrescido de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e da multa de 10% (dez por cento)**, a contar da data do pagamento realizado pelas VENDEDORAS em benefício do(s) COMPRADOR(ES) que deixou(aram) de cumprir obrigação contratual. Se o(s) COMPRADOR(ES), em seu(s) vencimento(s), deixar(em) de pagar às VENDEDORAS os valores consoantes o acima ajustado, este contrato será considerado rescindido.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DO LOTE

a) O(s) COMPRADOR(ES) declara(m) que tomou(ram) conhecimento do perfil topográfico do(s) lote(s), percorrendo pessoalmente suas divisas, e achando-as conforme as especificações e confrontações constantes do presente e que o(s) terreno(s) é(são) entregue(s) devidamente demarcado(s). No caso de desaparecimento dos marcos, o(s) COMPRADOR(ES) se obriga(m) a providenciar, as suas expensas, a(s) remarcação(ões) antes de iniciar qualquer construção no(s) lote(s);

Reserva
Jandira - SP

b) Qualquer diferença a maior ou a menor, superior à admitida em lei (Art. 500, Parágrafo Primeiro do Código Civil Brasileiro), isto é, 1/20 da extensão total enunciada na metragem do(s) imóvel(eis) ora compromissado(s), deverá ser acusada pelas partes no **prazo máximo de 6 (seis) meses** a contar da assinatura do presente, devendo ser compensada tanto em relação às VENDEDORAS como em relação ao(s) COMPRADOR(ES), na base do preço por metro quadrado pelo qual é celebrado o presente negócio, sendo que esta compensação se dará em favor do(s) COMPRADOR(ES) mediante abatimento do preço e em favor das VENDEDORAS mediante acréscimo ao preço. Tais diferenças apuradas serão somadas ou diminuídas, conforme o caso, nas 3 (três) últimas parcelas do pagamento do preço. Após o prazo estipulado de seis meses não caberá as partes ora contratantes qualquer direito à compensação por diferença de área;

c) O(s) COMPRADOR(ES) obriga(m)-se expressamente a permitir gratuitamente a passagem pelo(s) lote(s), de canalizações de água servida, potável e pluvial, que eventualmente sejam realizadas pelos Poderes Públicos ou por terceiros, as quais poderão atravessar o(s) lote(s) em uma faixa de 1,60 metros das suas divisas laterais ou aos fundos;

c.1) Com relação à canalização de águas pluviais dentro da área do(s) lote(s), fica a critério do(s) COMPRADOR(ES) a sua execução, sendo que todas as despesas, inerentes a este serviço, bem como sua manutenção, correrão por conta do(s) COMPRADOR(ES).

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

e) O(s) COMPRADOR(ES) está(ão) ciente(s) de que enquanto não forem implantadas e interligadas a rede de distribuição de água potável e a rede de esgotos em cada lote, o abastecimento de água deverá ser feito através de poço freático, e os esgotos tratados e dispostos no terreno através de fossa séptica e poço absorvente distanciados de 30 (trinta) metros do poço freático, de acordo com a NBR 7229/92 e 93 da ABNT. Os projetos de edificações e obras deverão conter os projetos detalhados da fossa séptica (NBR 13.969/97) ou de outro processo de tratamento, desde que aprovado pela SABESP ou outra concessionária local, e de acordo com o sistema de infiltração do seu efluente.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS LEIS E REGULAMENTOS

a) O(s) COMPRADOR(ES) deverá(ão) obedecer rigorosamente às determinações da Prefeitura Municipal e demais Órgãos Públicos competentes referentes à utilização e aproveitamento do(s) lote(s), não podendo, outrossim, fazer instalações prejudiciais aos lotes vizinhos, responsabilizando-se inteiramente por 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. Estes projetos, assim como todas as plantas, construções, modificações ou acréscimos, deverão ser previamente aprovados pela ASSOCIAÇÃO, que verificará obediência aos afastamentos de divisas, uso adequado da área ocupada e aspecto geral arquitetônico, observando-se as restrições impostas neste contrato. Após a aprovação da ASSOCIAÇÃO os projetos deverão ser encaminhados para aprovação da Prefeitura Municipal e demais Órgãos Públicos competentes;

Ab

7

✓

@

c) Fica expressamente proibida a habitação no lote antes da concessão do "habite-se" pela Prefeitura Municipal, bem como antes da ligação na rede de distribuição água potável a ser primeiramente implantada no empreendimento, mesmo que a construção tenha sido licenciada pela Prefeitura Municipal;

d) O(s) COMPRADOR(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 as VENDEDORAS como quaisquer dos compradores e a ASSOCIAÇÃO, 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;

f) O(s) COMPRADOR(ES) está(ão) ciente(s) de que poderá ser implantado um novo empreendimento imobiliário na área remanescente objeto da matrícula 122.374 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri-SP, cuja interligação com este loteamento poderá ser realizada por meio do prolongamento da Rua 20 do loteamento (que corta a Quadra 08) e acesso principal pela Avenida 1, com instalação de portaria de acesso no lote 01 da Quadra 3 da citada Avenida 1.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS RESTRIÇÕES

a) Além dos dispositivos contidos na cláusula anterior, deverá(ão) ainda o(s) COMPRADOR(ES) observar as restrições de ordem específica para este loteamento, a seguir estabelecidas, que regulam o direito de utilização e aproveitamento dos lotes, sendo que tais limitações são supletivas e prevalecem após o cumprimento das legislações municipais, estaduais e federais, tanto quanto ao uso do solo, como quanto à aprovação de projetos. Tais restrições deverão ser cumpridas pelo(s) COMPRADOR(ES) e seus sucessores, sendo que as partes, desde já, autorizam o Sr. Oficial de Registro de Imóveis a proceder à averbação destas obrigações;

a.1) As condições seguintes de normas de proteção e restrições de uso têm a finalidade precípua de assegurar o uso apropriado e atender aos princípios básicos de: Proteger os proprietários contra o uso indevido e danoso dos imóveis, que poderá vir a desvalorizar a propriedade; assegurar um adequado e razoável uso da propriedade e estimular construções de residências de arquitetura compatível com as características do empreendimento.

I - RESTRIÇÕES AO USO DO(S) LOTE(S)

a) 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;

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

c) São proibidos letreiros e anúncios de qualquer natureza nos terrenos e nas edificações, inclusive placas referentes à venda ou locação do imóvel, exceto placas de identificação de responsabilidade técnica relativa ao projeto e execução de obras, durante o período de construção;

d) Enquanto não edificar(em), o(s) COMPRADOR(ES) deverá(ão) providenciar a limpeza de seu(s) lote(s), pelo menos uma vez a cada ano, conservando plantadas todas as árvores existentes. A ASSOCIAÇÃO efetuará a limpeza dos lotes cujos COMPRADORES não o fizerem, cobrando diretamente deles o seu custo.

d.1) Tais providências deverão ser tomadas pelo(s) COMPRADOR(ES), inicialmente, dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da assinatura do presente.

II - RESTRIÇÕES QUANTO À CONSTRUÇÃO

a) Não será permitida a construção de mais de uma residência por lote ou a construção de prédios não residenciais nos lotes, tais como prédios para fins comerciais, industriais ou escritórios, de forma a nunca se exercerem no loteamento atividades de: comércio, indústria, hospitais, consultórios, clínicas, colégios, ateliês para prestação de serviços, templos, cinemas, teatros, hotéis e outras construções destinadas a fins estranhos aos da moradia, exceto nos lotes não residenciais ou de uso misto;

a.1) As atividades referentes à prestação de serviços serão permitidas, desde que não necessitem do atendimento pessoal de clientes e/ou fornecedores, e desde que não haja qualquer efeito prejudicial aos demais moradores ou mesmo à segurança do empreendimento.

b) O projeto de construção deverá ser encaminhado para aprovação prévia da ASSOCIAÇÃO, e posterior aprovação da Prefeitura Municipal e demais órgãos dos Poderes Públicos competentes, sendo que esta residência se destinará exclusivamente à habitação e moradia de uma única família e seus empregados;

c) O(s) COMPRADOR(ES) deverá(ão) respeitar integralmente o estabelecido no Regulamento Interno da Associação de Moradores que estiver vigente, quando da aprovação do projeto, quanto às restrições relativas à construção, devendo entrar(em) em contato com a ASSOCIAÇÃO antes de iniciar(em) o projeto de sua(s) construção(ões), a fim de que sejam fornecidos, se houver, esclarecimentos adicionais e decisões últimas havidas em Assembléias Gerais;

d) O coeficiente de aproveitamento máximo do lote será igual a 1 (um), isto é, a área construída total máxima da edificação será igual à área do lote, não se computando, para este efeito, as áreas de garagem ou terraços descobertos;

e) A taxa de ocupação máxima do lote será igual a 0,5 (meio), isto é, a projeção horizontal total da edificação, não poderá exceder a metade da área do lote, não se computando, para este efeito, a projeção das garagens cobertas externas à edificação principal;

f) A construção obedecerá aos seguintes recuos mínimos e obrigatórios:

f.1) Lote padrão:

Reserva
Jandira - SP

Recuo de frente 6,00 m;
Recuo lateral de 1,50 m em ambos os lados;
Recuo de fundos de 4,00 m

f.2) Lotes de esquina:

Recuo de frente para via principal 6,00 m;
Recuo de frente para a via secundária 3,00 m;
Recuo lateral de 1,50 m;
Recuo de fundos de 4,00 m.

g) A construção poderá ter dois pavimentos (térreo e superior) acima do nível da rua, que deverão respeitar os recuos e afastamentos das divisas e do alinhamento, previstos neste Instrumento Particular de Venda e Compra;

g.1) Poderão ainda ter mezanino ou sótão, desde que a altura total da edificação não ultrapasse 9,00 metros (nove metros), medidos do piso do pavimento inferior ao forro do pavimento superior.

g.2) Além dos dois pavimentos, será permitida a construção de um pavimento inferior, abaixo do nível da rua, desde que:

g.2.1) A topografia do lote permita solução de iluminação e ventilação naturais do pavimento inferior;

g.2.2) Em toda a sua área de projeção, a altura total da edificação não exceda o máximo de 9,00 (nove) metros, medidos do piso do pavimento inferior até o forro (teto) do pavimento superior, desconsiderando-se as estruturas de cobertura;

h) A edificação principal não deverá possuir menos de 150 m² de área construída;

i) Fica vedada a construção de casas pré-fabricadas de madeira.

j) Fica vedada a construção de outras edificações que não estejam incorporadas à construção principal (edículas, churrasqueiras, lavanderias, etc...).

k) Os lotes gravados com faixa de servidão com 1,50 m de largura, previstas para a passagem de tubulações de esgoto ou drenagem de lotes confrontantes, não poderão construir sobre as referidas faixas, devendo ser garantido, o acesso dos proprietários dos imóveis servientes às mesmas, desde que estes o comuniquem com antecedência mínima de 24 horas e tão somente para a instalação de tubulações ou para a manutenção das mesmas;

l) O fechamento dos lotes deverá respeitar as seguintes restrições:

l.1) Ao longo do alinhamento principal não será permitida a construção de mureta, gradil ou cerca-viva, exceto nos casos de muros de arrimo que poderão ter altura máxima de 1,00m e tratamento arquitetônico compatível.

Ab

7

Handwritten signature and circular stamp.

I.1.1) Em lotes de esquina, ao longo do alinhamento secundário será permitida a construção de mureta com até 1,00 (um) metro de altura, ou gradil, ou alambrado, ou cerca-viva com até 2,00 (dois) metros de altura, medidos a partir do nível do terreno natural;

I.2) Nas divisas laterais, ao longo dos recuos de frente, serão permitidos muretas, grades ou cercas-vivas com até 1,00 (um) metro de altura;

I.3) Todos os muros construídos nas divisas deverão respeitar a altura máxima de 2,00 (dois) metros medidos do nível do terreno natural, podendo haver escalonamentos para manterem-se sempre dentro das restrições de altura e, ter obrigatoriamente suas superfícies externas rebocadas e pintadas, além, da superfície superior nivelada em toda a sua extensão, inclusive aqueles muros que confrontem com áreas verdes e/ou vielas sanitárias;

I.4 Não poderá ser executado nenhum corte ou aterro que venha criar um muro de arrimo superior a 3,00 m de altura nas divisas dos lotes e, nos casos de taludes a inclinação deverá ser compatível com o tipo de solo.

m) O(s) COMPRADOR(ES) não poderá(ão) realizar qualquer obra de terraplenagem no(s) lote(s), ou construção de muros nas divisas, sem que haja projeto de construção devidamente aprovado pela ASSOCIAÇÃO e pelos órgãos públicos competentes, devendo os serviços de terraplenagem atender aos requisitos da construção a ser erguida;

n) O(s) COMPRADOR(ES) deverá(ão) manter em seu(s) lotes(s) uma taxa de permeabilidade mínima correspondente a 15% (quinze por cento) de sua área.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA CESSÃO E TRANSFERÊNCIA

a) A cessão e transferência deste contrato poderá serão feitas pelo(s) COMPRADOR(ES), independentemente da anuência das VENDEDORAS, sendo que só produzirá efeitos perante esta após a comprovação de seu registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

b) Fica terminantemente vedado ao(s) COMPRADOR(ES) transferir parte certa e determinada do lote compromissado, sob pena de rescisão deste presente contrato. Fica ainda pactuado que as VENDEDORAS não outorgarão à escritura de venda e compra do(s) lote(s) compromissado(s) em partes certas de área, mas, unicamente, em sua totalidade;

c) Todas as disposições estabelecidas neste contrato obrigam não apenas ao(s) primeiro(s) e atual(is) COMPRADOR(ES), mas também a todos que venham sucedê-lo(s) a qualquer título ou como resultado de qualquer transação, sendo obrigatória à transcrição de todas as restrições específicas e gerais aqui mencionadas.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DA OUTORGA DA ESCRITURA DEFINITIVA

a) As VENDEDORAS obrigam-se a outorgar ao(s) COMPRADOR(ES) ou a quem este(s) indicar(em), a escritura definitiva de compra e venda quando houver recebido o total do preço estipulado e estiverem

cumpridas todas as demais obrigações neste contrato ou fornecer Declaração de Quitação do(s) lote(s) para fins de transferência de propriedade, nos termos da Lei Federal nº 9.785 de 29 de Janeiro de 1999 e desde que esteja(m) em dia com as obrigações inerentes ao(s) lote(s) adquirido(s). 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 por conta exclusiva do(s) COMPRADOR(ES), como condição do presente instrumento, ora expressamente ajustada pelas partes;

b) No **prazo de 8 (oito) dias** antes da lavratura da escritura ou da entrega da Declaração de Quitação referida na alínea retro, o(s) COMPRADOR(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 por lei à época da transferência da propriedade do(s) lote(s);

c) Havendo necessidade de lavratura de escritura a vendedora fornecerá ao Cartório de Notas de livre escolha do(s) COMPRADOR(ES) a respectiva minuta da escritura pública contendo todos os requisitos exigidos por lei, cuja lavratura, obedecendo ao modelo fornecido, será providenciada pelo(s) COMPRADOR(ES). Caberá ainda ao(s) COMPRADOR(ES) o registro da escritura no Cartório de Registro de Imóveis competente;

d) Decorrido o **prazo de 30 (trinta) dias** depois de efetuado o pagamento da última prestação e satisfeitas todas as cláusulas e condições deste, poderão as VENDEDORAS notificar o(s) COMPRADOR(ES), através de carta com entrega comprovada, para receber escritura definitiva de venda e compra no prazo de 30 (trinta) dias. Não sendo atendida neste prazo, o lote compromissado poderá ser depositado judicialmente por conta e risco do(s) COMPRADOR(ES), incorrendo este(s) em multa mensal, equivalente a 1% (um por cento) do valor atualizado do presente contrato, a título de multa moratória em favor das VENDEDORAS, a contar do vencimento do prazo de 30 (trinta) dias, contados da notificação supra mencionada até o efetivo recebimento da escritura definitiva.

e) O COMPRADOR(ES) declara(m)-se ciente(s) e concorda(m) que fica facultado as VENDEDORAS, durante o prazo de vigência deste contrato, optar por outorgar, antecipadamente, a respectiva escritura definitiva do(s) lote(s) ao(s) COMPRADOR(ES), que se obriga a recebê-la, no mesmo ato, então na qualidade de proprietário e FIDUCIANTE (devedor), em garantia do pagamento integral do preço pactuado neste instrumento, e a transferir as VENDEDORAS, essas então na qualidade de FIDUCIÁRIAS (credoras), 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, obrigando-se o(s) COMPRADOR(ES) a assinar quaisquer instrumentos públicos ou particulares necessários à consecução da alienação fiduciária aqui tratada, devendo comparecer no dia e hora apazados pelas VENDEDORAS, correndo todas as despesas com esses atos por conta dele(s) COMPRADOR(ES), tais como as necessárias à lavratura e ao registro no Cartório de Registro de Imóveis da Escritura Pública que se fizer necessária ou do instrumento particular, certidões dos distribuidores, quitações fiscais, imposto de transmissão, e quaisquer outros tributos, encargos ou emolumentos que venham a ser devidos.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DAS CONDIÇÕES GERAIS

a) O presente contrato, por ser retificação e ratificação de entendimentos anteriores, resultantes de aproximação das partes e que tiveram caráter transitório, torna sem efeito quaisquer outros impressos ou documentos eventualmente assinados, destituídos assim, de força probante ou efeito jurídico, não podendo ser invocados para eventual alteração do ora pactuado pelas partes, por se tratar o presente de contrato definitivo, que anula quaisquer ajustes anteriores;

b) Fica reservado às VENDEDORAS o direito de ceder a terceiros, no todo ou em parte, os direitos creditórios decorrentes deste instrumento e/ou da *Escritura de Compra e Venda, com Pacto Adjecto de Alienação Fiduciária do Imóvel em Garantia* referida no item 5 do Quadro Resumo, independentemente de aviso ou concordância do(s) COMPRADOR (S), subsistindo todas as cláusulas deste instrumento em favor do cessionário. Os créditos ora constituídos poderão ser securitizados, podendo também servir de lastro para a emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, autorizando expressamente o(s) COMPRADOR que as VENDEDORAS constituam a alienação fiduciária, na forma prevista na Lei 9.514/97 ou a hipoteca do imóvel ora compromissado, mantidas todas as condições previstas neste instrumento, de acordo com a previsão contida no §3º do artigo 18 da Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004.

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

d) O(s) COMPRADOR(ES) compromete(m)-se a providenciar o registro do presente contrato, perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, **no prazo de 90 (noventa) dias** contados a partir da assinatura do presente, entregando uma via do mesmo as VENDEDORAS no endereço indicado no item 6 do Quadro Resumo;

d.1) Decorrido o prazo ora estabelecido e não sendo realizado o registro do presente contrato pelo(s) COMPRADOR(ES), as VENDEDORAS ficam obrigadas, necessariamente, a tomar tal providência, cabendo ao(s) COMPRADOR(ES) o reembolso de custas, emolumentos, diligências e pagamento de taxa de expediente;

e) As partes autorizam o Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de situação do(s) lote(s) objeto deste contrato, a proceder ao registro do presente, podendo fazer todas as averbações e anotações legais;

f) O pagamento das prestações do preço do(s) lote(s) deverá ser realizado pelo(s) COMPRADOR(ES) nos vencimentos estipulados, sendo certo que:

f.1) As partes convencionam que o pagamento antecipado de prestações do saldo do preço só será admitido com a anuência das VENDEDORAS, 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;

f.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;

REGISTRO DE IMÓVEIS DE BARUERI - SP
TÍTULO/DOCUMENTO MICROFILMADO
 (vide número do Protocolo na última folha do título)

f.3) Ressalvado o disposto no item "e.1" acima, fica vedado ao(s) COMPRADOR(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;

g) 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;

h) Sempre que as VENDEDORAS tiverem que adotar medidas judiciais provocadas pelo inadimplemento do(s) COMPRADOR(ES), ou para fazer valer quaisquer dos direitos decorrentes deste contrato, ficará(ão) o(s) COMPRADOR(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;

i) As VENDEDORAS, por sua mera liberalidade, sem que constitua novação ou alteração contratual, mesmo que reiteradamente, poderá deixar de requerer de imediato a constituição em mora do(s) COMPRADOR(ES) inadimplente(s), retardando a seu critério tal medida, a fim de se evitar, desde logo, as consequências legais e contratuais por eventual não purgação da mora. O fato de as VENDEDORAS não usar dos direitos decorrentes deste contrato, quando do descumprimento por parte do(s) COMPRADOR(ES) de quaisquer de suas obrigações, não importará na desistência dos referidos direitos, que poderão ser exigidos a todo tempo em que as VENDEDORAS entenderem de usá-los.

j) O(s) COMPRADOR(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, em não o fazendo, ser(em) considerado(s) como estando em local incerto e não sabido, sofrendo as consequências judiciais de tal caracterização.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DA CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS

As VENDEDORAS declaram expressamente tratar-se de empresas com atividade econômica exclusivamente no ramo de transação Imobiliária e que o(s) lote(s) de terreno(s) objeto do presente contrato não faz(em) parte de seus ativos imobilizado permanente, ficando desta forma, dispensadas a apresentação das Certidões Negativas de Débito do INSS e Tributos da Receita Federal conforme dispõe o Dec. nº 90.817/85, nos termos do Parecer MPS/CJ nº 41/92, confirmado pela Secretaria da Receita Federal e acolhido no D.O. de 07/10/93, e na Ordem de Serviço INSS/DAF nº 182, de 30 de janeiro de 1.998, substituída pela Ordem de Serviço INSS/DAF nº 207, de 08 de abril de 1999, alterada pela Ordem de Serviço INSS/DAF nº 211, de 10 de junho de 1999.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DO FORO

Fica eleito, nos termos da lei, o foro da situação do(s) imóvel(is) 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 04 (quatro) vias de um só teor e forma, juntamente com duas testemunhas.

São Paulo, 08 de junho de 2011.

VENDEDORAS:

15°
Tabelião

SCOPEL SPE-04 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

15°
Tabelião

ANC PROJETOS E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Caia Cortese Santos Prado

15°
Tabelião

AMARI PROJETOS E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

INTERVENIENTE:

Edilson Moura Gonçalves
RG: 13.477.975
CPF: 104.905.678-78

SCOPEL SPE-04 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

COMPRADOR(ES):

Joopaul / J. Pereira

TESTEMUNHAS:

1º) Ana Maria Fontes
Nome: RG 27.367-639-8
RG: CPF 219.297.248-29

2º) Tatiane P. dos Anjos
Nome: RG 32 109 908-4
RG: CPF 316 165 578-85C

Última do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra do loteamento Reserva.

TABELIÃO OLIVEIRA LIMA
15ª Cartório de Notas
Bel. João Roberto de Oliveira Lima

Av. Dr. Cardoso de Melo, 1855, CEP: 04548-005
Vila Olímpia - Esquina com a Rua Funchal - São Paulo - SP
PABX: (11) 3058-5700 - www.15notas.com.br

Reconheço por Semelhança 1 Firma(s) COM VALOR econômico de: ANTONIO NOBRE CORTESE, CAMILA CORTESE SANTOS PRADO, EDILSON MOURA GONCALVES e EDILSON MOURA GONCALVES. SÃO PAULO, 11 de Maio de 2012. Total: R\$ 24,00 14:02:54

RODRIGO MELGAR JARDINI - ESCRIVENTE AUT.

AA966986

VALIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE



OFICIAL DE REGISTRO
DOCUMENTOS E C
Carlos Frederico C
Amada Araguaia, 1



1º Tabelião de Notas e Protesto
de Letras e Títulos de Barueri
Comarca de Barueri - Estado de São Paulo
Ubiratan Pereira Guimarães - Tabelião

RECONHEÇO por semelhança 2 firma(s) de: ANA MARIA FONTES E TATIANE PEREIRA DOS ANJOS. BARUERI, 15/07/2011. Em test. da Verdade.

Escrevente Autorizado

Emolumentos: R\$ 11,00 - COM VALOR - Impressão: 3600493

VALIDO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE

Selo(s): 331206-AA

Cod. Segurança: 36763550850066

Amada Correa, 279 - Alameda - Barueri - SP - Cep 06464-250 - PABX: (11) 4164-7777 - www.15notas.com.br



OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE BARUERI - SP
Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira

Documento protocolado e microfilmado sob o nº 335019, Rolo 005999, com os atos e emolumentos no valor TOTAL de R\$ 494,34, especificados no talonário anexo ao título. TÍTULO REGISTRADO NESTA DATA.

Barueri, 05 de junho de 2012

Responsável

CARTÓRIO DO 2º TABELIÃO DE NOTAS DE OSASCO
TABELIÃO: ANTONIO CARLOS DA CUNHA
RUA CIPRIANO TAVARES, 95 - OSASCO - SP - CEP 06010-100 - FONE: (11) 3551-0522 - FTS: 7216
Rec. Semelhança 079. Firm. 0000 Firma(s) de: JOAQUIM MATOS PEREIRA
do que deu fe. Osasco, 16 de Junho de 2011.
Pago: R\$ 50,00. Em test. da Verdade
THIAGO ALMEIDA DE ALMEIDA - ESCRIVENTE
VALIDO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE.

