CAMPOS DE BOITUVA

CONTRATO PARTICULAR

DE

COMPROMISSO

DE

VENDA E COMPRA

Quadra E Lote 05

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL

QUADRO RESUMO

I. PROMITENTE-VENDEDORA:

001839-11-

TERRALL CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.503.090/0001 28, com sede na Cidade de Boituva, Estado de São Paulo, na Rua Expedicionário Souza Filho nº 171 A, Centro, neste ato representada pelo seu sócio administrador Sr. FRANCISCO MARCOS DE ALMEIDA ROSA, brasileiro, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 5.800.571SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 005.575.378-78, doravante denominada VENDEDORA.

II. PROMISSÁ	RIO(S)-COMPRADOR(E	CS):		
Nome: Luis Fernand	do Campos Petta	ģi.		
Nacionalidade:	Brasileira	Nascimento:	26/07/1970	
Estado Civil:	Divorciado	Profissão: Pr	roprietário	
Endereço Residencial:	Rua Guaipa,45	_		
Bairro: Vila Leopo	ldina	CEP:	05089-000	
Cidade: São Paulo			Estado: SP	
RG n. °: 18927605		Órgão E	missor: SSP/SP	
CPF/MF n.°:	114.410.808-05	·		
Tel. Res.:	V	Tel.Cel_:		
Segundo Fanny Comprador:	Karine de Paula Silva Petrig	lia		
Nacionalidade:	Brasileira	Nascimento:	06/04/1978	
Endereço Residencial:	Rua Guaipa,452apto102			
Bairro:	Vila Leopoldina	CEP:	05089-000	
Cidade:	São Paulo	Estado:	SP	
RG n.°: 23.599.757	7-2	Órgão Emissor:	SSP/SP	
CPF:n.º: 270.960.438	8-88			
Tel: (11) 3641-6			1-34	
Doravante denominad	o COMPRADOR(ES).			

III. IMÓVEL:

Lote de nº 05 (cinco) da Quadra E, um terreno Urbano sem benfeitorias situado no Loteamento Residencial Village Santo Antonio, que recebeu o nome fantasia de "Reserva Campos de Boituva", na Cidade de Boituva, Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo, com a seguinte descrição: medindo 18,00m de frente; do lado direito de quem da alameda olha para o terreno mede 45,00m, confrontando com o lote nº 06; do lado esquerdo mede 45,00; confrontando com o lote nº 04 e nos fundos mede 18,00m, confrontando com a área verde 03, encerrando a área de 810,00 m². Imóvel este objeto da matrícula nº 48206, registrado perante o Cartório de Registro de Imóvel da Comarca de Porto Feliz.

RUBRICAS:		<i>N</i>	
VENDEDORA:	COMPRADOR(ES):	EMPREENDEDOR:	
TESTEMUNHAS:			+

IV. PREÇO TOTAL À VISTA: R\$ 67.359,60 (Sessenta e sete mil e trezentos e cinqüenta e nove reais e sessenta centavos)

V. FORMA DE PAGAMENTO:

- A) Sinal: valor de R\$ 6.129,00 (Seis mil e cento e vinte e nove reais), a serem pagos em 04 representadas pelos cheques do Banco Bradesco nº 002785, com vencimento em 30/04/11, no valor de R\$ 1.533,90; cheque nº 002784, com vencimento em 30/05/11, no valor de R\$ 1.530,90; cheque nº 002782, com vencimento em 30/06/11, no valor de R\$ 1.533,90 e cheque nº 002783, com vencimento em 30/07/11, no valor de R\$ 1.530,90.
- B) O saldo do preço, correspondente a R\$ 61.236,00 (Sessenta e um mil e duzentos e trinta e seis reais), a serem pagos em 60 parcelas mensais e consecutivas no valor de R\$ 1.362,16 (Hum mil, trezentos e sessenta e dois reais e dezesseis centavos), vencendo-se a primeira no dia 28/05/11 e, as demais, no mesmo dia dos meses subseqüentes, até final liquidação, já acrescidos de juros remuneratórios de 1% ao mês, calculados pelo Sistema de Amortização Francês (Tabela Price), as quais deverão ser atualizadas pela variação acumulada do IGP-M/FGV (Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas) na forma prevista na Cláusula Terceira.

VI. EMPREENDEDOR:

CONSÓRCIO RESERVA CAMPOS DE BOITUVA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.436.522/0001-42, com sede na Cidade de Boituva, Estado de São Paulo, na Rua Hermínio Luiz Fredoni, n/nº, bairro Campos de Boituva, neste ato representada por seu sócio Sr. Alexandre Alves Cardoso, brasileiro, solteiro, corretor de imóveis, portador da cédula de identidade RG n.º 19.804.722-8, inscrito no CPF/MF sob o n.º 135.386.098-10, residente e domiciliado na capital do Estado de São Paulo.

Resolvem as partes qualificadas no QUADRO RESUMO, de comum acordo, celebrar o presente Compromisso de Venda e Compra de Imóvel, mediante as seguintes cláusulas e condições que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

DAS DECLARAÇÕES PRELIMINARES

CLÁUSULA 1ª: Para a celebração deste instrumento, as partes supra qualificadas levaram em consideração as declarações que seguem, que aceitam como fiel expressão da verdade e de suas vontades, pois consideram que:

I. A VENDEDORA é legítima possuidora do imóvel descrito no item III do QUADRO RESUMO ("IMÓVEL"), o qual é parte integrante do Loteamento Residencial Village Santo Antonio, que recebeu o nome fantasia de "Reserva Campos de Boituva", e se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, inclusive de hipotecas legais ou convencionais.

RU	BR	ICA	S

VENDEDORA:

TESTEMUNHAS:



EMPRESIDEDOR: _

II. O Loteamento Reserva Campos de Boituva, loteado nos termos da Lei Federal nº 6.766, de 19/12/1979, foi aprovado pela Prefeitura da Municipalidade de Boituva sob o nº 18.069/2003, em 03/12/2003, e aprovado no GRAPROHAB sob o Certificado nº 325/2003, e registrado sob o nº R9, da matrícula nº 36.555 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Feliz. III. O(s) COMPRADOR(ES) declara(m) haver inspecionado e vistoriado o IMÓVEL in loco e ter tomado conhecimento do seu perfil topográfico, percorrendo pessoalmente suas divisas, bem como conhecer as características físicas e geográficas do IMÓVEL e da região onde se encontra localizado o empreendimento imobiliário, inclusive as suas restrições legais e ambientais.

DO OBJETO

CLÁUSULA 2ª: Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, a VENDEDORA promete vender ao(s) COMPRADOR(ES) o IMÓVEL e este(s) se obriga(m) a adquiri-lo nas condições descritas no QUADRO RESUMO e nos termos do presente contrato.

§ Único. A presente promessa de venda e compra é realizada em caráter *ad corpus*, nos termos do artigo 500, § 3°, do Código Civil, sendo a indicação da metragem constante no item III do QUADRO RESUMO meramente enunciativa e, portanto, é vedada a qualquer das partes qualquer reclamação quanto à eventual diferença de área.

DO PREÇO

CLÁUSULA 3ª: O preço certo e ajustado por conveniência das partes para a presente promessa é o constante no item IV do QUADRO RESUMO, que o(s) COMPRADOR(ES) obriga(m)-se a pagar na forma descrita no item V do QUADRO RESUMO.

- § 1°. As partes estabelecem, com o objetivo de manter o equilíbrio econômico deste contrato, que as parcelas constantes na letra "B" do item V do QUADRO RESUMO, sobre as quais já restam aplicados juros remuneratórios de 1% ao mês, calculados de acordo com o Sistema de Amortização Francês (Tabela Price), serão atualizadas pela variação acumulada do IGP-M/FGV (Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas), sendo certo que, por mera liberalidade da VENDEDORA, os reajustes a serem aplicados mensalmente, ou em menor periodicidade permitida por lei, serão repassados anualmente, podendo esta condição ser modificada por se tratar de uma liberalidade da VENDEDORA.
- § 2º. Na hipótese de extinção do IGP-M/FGV (Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas) ou, deixando este de refletir a real perda do valor aquisitivo da moeda, este índice será substituído pelo IPC-FIPE (Índice de Preços ao Consumidor da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas) ou por outro que reflita mais adequadamente a real desvalorização da moeda.
- § 3°. O(s) COMPRADOR(ES) emite(m) e entrega(m) à VENDEDORA, neste ato, notas promissórias em caráter "pro solvendo", em garantia do pagamento das parcelas ajustadas na letra "B" do item V do QUADRO RESUMO.

RUBRICAS:

VENDEDORA:

TESTEMUNHAS: _____

COMPRADOR(ES):

EMPREENDEDOR

CLÁUSULA 4ª: Os pagamentos decorrentes deste contrato deverão ser realizados pelo(s) COMPRADOR(ES) no endereço da VENDEDORA, ou onde e a quem esta indicar por escrito, nos dias dos respectivos vencimentos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação.

- § 1º. É facultado ao(s) COMPRADOR(ES) optar(em) em realizar os pagamentos por meio de cobrança bancária, hipótese em que deverá manifestar a sua escolha e arcar com as despesas para a emissão dos boletos bancários, cujo custo atualmente corresponde a R\$4,50 (quatro reais e cinqüenta centavos) por boleto e poderá sofrer reajustes de acordo com a Instituição Financeira, sendo que o atraso e/ou falta de recebimento dos boletos bancários não desonera o(s) COMPRADOR(ES) da obrigação de pagar as parcelas nos seus vencimentos.
- § 2º. O não pagamento de quaisquer obrigações assumidas neste contrato ou a ausência de compensação do(s) cheque(s) entregue(s) em pagamento implicará ao(s) COMPRADOR(ES) a obrigação de pagar uma multa moratória sobre o valor do débito, no percentual máximo permitido por lei, hoje equivalente a 2% (dois por cento), além de atualização monetária pela variação do IGP-M/FGV (Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas), calculada "pro rata die", apurada desde a data do vencimento até a de seu efetivo pagamento, acrescido de juros de mora de 0,034% ao dia, limitados a 1% ao mês, bem como de honorários advocatícios para a cobrança amigável e/ou com procedimento judicial intentado, os quais são fixados em 20% (vinte por cento) sobre o valor em atraso.
- § 3°. Qualquer pagamento realizado de forma divergente daquela estipulada neste instrumento, especialmente o pagamento parcial de parcela(s), será desconsiderado para quaisquer fins e efeitos de direito, bem como de maneira que, em ocorrendo tal situação, permanecerá(ão) o(s) COMPRADOR(ES) considerado(s) inadimplente(s) até a quitação total da dívida, acrescidas das cominações previstas neste instrumento.

CLÁUSULA 5ª. O(s) COMPRADOR(ES) poderá(ão) antecipar a liquidação, total ou parcial, do saldo devedor do preço, mediante a redução proporcional dos juros remuneratórios, observadas as seguintes regras:

- a) as prestações a serem antecipadas terão o seu valor atualizado pela variação acumu ada do índice eleito neste contrato até a data do efetivo pagamento; e
- a antecipação, total ou parcial, só poderá ser realizada estando o(s) COMPRADOR(ES) absolutamente em dia com os compromissos ora assumidos.

§ Único. O(s) COMPRADOR(ES) poderá(ão), ainda, optar pela contratação de financiamento com alienação fiduciária junto a instituição financiadora de sua escolha, atendidas as condições fixadas pela instituição financiadora e sem que dessa análise participe a VENDEDORA, hipótese em que o(s) COMPRADOR(ES) promoverá(ão) a quitação antecipada do seu saldo devedor total do preço, observadas as regras previstas no *caput*, refinanciando tal saldo devedor junto àquela instituição financiadora mediante a alienação fiduciária do IMÓVEL.

RUE	BRIC	AS:

VENDEDORA:

TESTEMUNHAS: _____

COMPRADOR(ES):

EMPREENDEDOR:

CLÁUSULA 6ª: A posse do IMÓVEL ora compromissado é transmitida neste ato ao(s) COMPRADOR(ES), a título precário.

- § 1°. O(s) COMPRADOR(ES) permanecerá(ão) na posse precária do IMÓVEL enquanto cumprir(em) todas as obrigações contratuais estabelecidas neste instrumento, ficando autorizado(s) a realizar a introdução de acessões e benfeitorias, respeitadas as restrições legais e convencionais, ressalvado que, na hipótese de rescisão deste compromisso, o(s) COMPRADOR(ES) deverão levantar as benfeitorias e acessões nele realizadas, restituindo-o totalmente livre de pessoas e coisas, no mesmo estado em que o recebeu, sob pena de, não o fazendo, reembolsar a VENDEDORA pelas despesas necessárias para a reposição do IMÓVEL.
- § 2°. O(s) COMPRADOR(ES) responderá(ão) por todas as despesas, contribuições, taxas, impostos e tributos incidentes sobre o IMÓVEL, a partir da data da transmissão da posse, arcando, inclusive, com os rateios de despesas que tocarem ao IMÓVEL ora compromissado, mesmo que venham a ser lançados em nome da VENDEDORA.
- § 3°. Caso a VENDEDORA, por qualquer motivo, venha arcar com o pagamento de tributos de responsabilidade do(s) COMPRADOR(ES), ficará autorizada a cobrar o reembolso do valor respectivo, devidamente corrigido de acordo com a variação do índice de correção monetária previsto para indexação das parcelas de preço.

DAS OBRIGAÇÕES

CLÁUSULA 7ª: A VENDEDORA fica responsável pela infra-estrutura do Loteamento Reserva Campos de Boituva, o que inclui:

I - a execução do arruamento;

II – proceder à locação de quadras, lotes, praças, ruas e demais partes integrantes do loteamento; III – projetar e construir, de acordo com o cronograma de obras, redes de abastecimento d'água e de energia elétrica, de forma a atender todos os lotes, ficando o(s) COMPRADOR(ES) responsável(is) por providenciar, sob às suas expensas, as respectivas ramificações para o IMÓVEL.

CLÁUSULA 8^a: O(s) COMPRADOR(ES) se compromete(m) e se obriga(m) a:

I - requerer, às suas expensas, as ligações definitivas de água, energia elétrica, telefone, gás e outros serviços públicos para seu IMÓVEL junto às respectivas concessionárias;

II – comunicar, por escrito, à VENDEDORA o seu novo endereço, caso venha a mudar de residência ou local de trabalho, sob pena de ter reconhecidos como válidos todos avisos e correspondências eventualmente encaminhados para o endereço constante na qualificação preambular;

III – promover, às suas expensas, a transferência do IMÓVEL no Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal no prazo de no máximo 30 (trinta) dias após tomar conhecimento da inscrição individual do mesmo perante o referido órgão.

RUBRICAS:

VENDEDORA:

TESTEMUNHAS:

COMPRADOR(ES):

EMPREENDEDOR:

5

CLÁUSULA 9ª: O(s) COMPRADOR(ES) obriga(m)-se a cumprir e respeitar toda a legislação federal, estadual e municipal, inclusive as normas de preservação ambiental, sob pena de responsabilização civil, criminal e administrativa, sendo vedado, portanto, a supressão de vegetação ou intervenção sem a prévia autorização das autoridades competentes.

§ Único. O(s) COMPRADOR(ES) obriga(m)-se a providenciar as respectivas licenças antes de iniciar qualquer obra de construção, ficando ajustado que nenhuma atribuição ou responsabilidade quanto a tais exigências poderá ser imputada à VENDEDORA ou a qualquer outra pessoa física ou jurídica relacionada direta ou indiretamente ao presente contrato:

DAS RESTRIÇÕES DE USO E OCUPAÇÃO DO IMÓVEL

CLÁUSULA 10: O(s) COMPRADOR(ES) declara(m) que tem(têm) pleno conhecimento quanto às restrições impostas ao Loteamento Reserva Campos de Boituva e ao IMÓVEL objeto deste instrumento, tanto pelo Poder Público como pela VENDEDORA, nos termos das normas de utilização do imóvel expressas na "Regulamento do Loteamento Reserva Campos de Boituva" constante no ANEXO I, devendo cumprir as normas para edificação, uso e ocupação do solo estabelecidas neste instrumento e na legislação vigente.

- § 1°. É condição essencial do compromisso de venda e compra o estrito cumprimento ao Regulamento do Loteamento a que estão obrigados todos os proprietários, promissários proprietários, cessionários e possuidores, a qualquer título, de unidades do Loteamento, fazendo o presente Regulamento parte integrante da Escritura Definitiva de Compra e Venda e será cumprido pelo(s) COMPRADOR(ES) e por seus sucessores.
- § 2°. Na hipótese de vir a ser constatado o não cumprimento às restrições descritas no Regulamento do Loteamento Reserva Campos de Boituva, antes da quitação total do preço constante no item IV do QUADRO RESUMO, o(s) COMPRADOR(ES) ficará(ao) obrigado(s) a pagar à VENDEDORA as multas correspondentes, sem prejuízo do direito de a VENDEDORA embargar as construções feitas em desacordo com as restrições previstas neste instrumento, correndo por conta do(s) COMPRADOR(ES) todas as despesas judiciais e extrajudiciais, inclusive honorários advocatícios desde já fixados em 20% sobre o valor total deste contrato.

CLÁUSULA 11: O(s) COMPRADOR(ES) declara(m) que aceita(m), com o objetivo de manter a concepção geral do empreendimento e a garantir a manutenção de seu padrão urbanístico, arquitetônico, estético e paisagístico, as restrições de uso e ocupação do IMÓVEL, as quais possuem caráter complementar à legislação existente.

§ Único. É vedada a habitação no IMÓVEL antes da emissão do Auto de Conclusão (Habite-se) pela Prefeitura Municipal.

DA ASSOCIAÇÃO

CLÁUSULA 12: As partes estabelecem que a constituição da "Associação de Moradores e Proprietários do Loteamento Reserva Campos de Boituva" ("ASSOCIAÇÃO") é condição para o presente instrumento, razão pela qual o(s) COMPRADOR(ES) declara(m) ter ciência e se obriga(m) a fazer parte integrante dela, a qual ficará responsável, dentre outras atividades previstas em seu Estatuto Social, pela promoção dos serviços de manutenção e conservação das áreas comuns.

RUBRICAS:	1/		
VENDEDORA:	COMPRADOR(ES):	. EMPREENDEDOR:	
TESTEMUNHAS:	u _0/	· Lim Alexander	6

§ único. O(s) COMPRADOR(ES) obriga(m)-se por si, seus familiares e eventuais ocupantes do IMÓVEL, pelo integral cumprimento do Estatuto Social da ASSOCIAÇÃO, sendo que, no caso de sua eventual cessão e transferência ou, ainda, locação, o(s) COMPRADOR(ES) deverá(ão) fazer constar do instrumento jurídico respectivo que eventual cessionário/locatário/comodatário sub-rogar-se-á em todas as obrigações e deveres deste instrumento, cuja infração motivará justa causa para a rescisão do presente compromisso, com a aplicação das penalidades previstas no contrato.

DA OUTORGA DA ESCRITURA DEFINITIVA

CLÁUSULA 13: A escritura pública definitiva de venda e compra será outorgada pela VENDEDORA ao(s) COMPRADOR(ES), ou a quem este(s) indicar(em) por escrito, após a quitação total do preço ora avençado e o cumprimento de todas as obrigações previstas neste instrumento, incluindo as obrigações assumidas perante a ASSOCIAÇÃO.

- § 1°. Todas as despesas com escrituras, registros, impostos de transmissão e outras aplicáveis a esta transmissão correrão por conta exclusiva do(s) COMPRADOR(ES).
- § 2º. O(s) COMPRADOR(ES) obriga(m)-se a receber a escritura definitiva de venda e compra, adotando-se todas as providências para tanto, no prazo de 90 (noventa) dias contados da quitação do preço, independentemente de aviso ou notificação, sob pena de pagar(em) para a VENDEDORA uma multa moratória equivalente a 2% (dois por cento) sobre o valor atualizado deste contrato pelo IGP-M/FGV (Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas), sem prejuízo de responder pelas perdas e danos a que der causa.

DAS DESPESAS

CLÁUSULA 14: Compete ao(s) COMPRADOR(ES) arcar, inclusive antecipadamente sempre que necessário e assim solicitado pela VENDEDORA, com as despesas decorrentes do presente negócio, dentre elas:

- (a) Taxas de qualquer natureza ou despesas cartorárias ou não, como registros, ITBI, mesmo que venham a ser lançados em nome da VENDEDORA e/ou de terceiros, que recaiam sobre o presente compromisso;
- (b) Impostos, taxas, contribuições e quaisquer outras despesas relativas ao IMÓVEL, mesmo que venham a ser lançados em nome da VENDEDORA e/ou de terceiros;
- (c) Contribuições devidas à ASSOCIAÇÃO, as quais são estimadas inicialmente em R\$358,00 (trezentos e cinquenta e oito reais), com vencimento no dia 10 de cada mês, e exigíveis a partir da data da assinatura deste instrumento; e
- (d) Ligações de serviços públicos, tais como, água, energia elétrica, telefone, gás e outros, como todo e qualquer equipamento exigido pelas concessionárias de serviços públicos.

RUBRICAS:	b		
VENDEDORA:	COMPRADOR(ES):		
TESTEMUNHAS:		EMPREEMDEDOR:	7

DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE

CLÁUSULA 15: O presente compromisso é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, não comportando de parte a parte o direito de arrependimento e obrigando as partes contraentes, seus herdeiros e sucessores, ressalvado o disposto na cláusula abaixo.

DA RESCISÃO

CLÁUSULA 16: Em caso de atraso superior a 3 (três) meses no pagamento de qualquer uma das prestações ora avençadas ou, ainda, em caso de descumprimento de qualquer uma das obrigações ajustadas, será(ão) o(s) COMPRADOR(ES) notificado(s) para purgar a mora no prazo de 30 (trinta) dias, na forma da lei, devendo o(s) COMPRADOR(ES), no referido prazo, sanar o descumprimento e/ou pagar a dívida vencida, acrescida das cominações previstas no § 2º da Cláusula 4ª deste instrumento, além das custas cartorárias despendidas pela VENDEDORA.

- § 1°. Se o(s) COMPRADOR(ES), no prazo legal supra referido, não purgar a mora, o presente contrato **poderá a critério da VENDEDORA** ser rescindido de pleno direito, cabendo nessa hipótese ao(s) COMPRADOR(ES) devolver(em) imediatamente a posse do IMÓVEL à VENDEDORA e, ainda, em sendo o caso, terá cancelado o seu registro no Cartório de Registro de Imóveis, independentemente de qualquer notificação ou interpelação.
- § 2°. O IMÓVEL deverá ser restituído à VENDEDORA livre e desocupado de coisas e pessoas no mesmo estado em que foi entregue a o(s) COMPRADOR(ES), mediante o levantamento de quaisquer benfeitorias e/ou acessões nele realizadas
- § 3º Ocorrendo a rescisão do contrato, o(s) COMPRADOR(ES) fará(ão) jus à devolução dos valores pagos, devidamente atualizados, com as seguintes deduções:
 - a) multa indenizatória no valor correspondente a 10% (dez por cento) do valor total corrigido deste contrato, a qual custeará, dentre outras incorridas pela VENDEDORA, as despesas administrativas despendidas;
 - a quantia correspondente a 8% (oito por cento) sobre os valores recebidos, atualizados monetariamente, a título de reembolso pelas despesas referentes aos tributos quitados pela VENDEDORA e devidos em razão da celebração do presente instrumento;

 c) eventuais débitos que recaiam sobre o IMÓVEL, tais como, IPTU, contribuição de conservação e outros devidos à ASSOCIAÇÃO, encargos municipais, energia elétrica, abastecimento de água e esgoto, etc.;

d) a importância equivalente a 0,5% (cinco décimos por cento) do valor integral do contrato, multiplicado pelo número de meses em que o imóvel permaneceu na posse do(s) COMPRADOR(ES), considerando-se o período entre o mês de assinatura deste contrato e o mês da reintegração de posse do IMÓVEL pela VENDEDORA, a titulo de indenização pela fruição do IMÓVEL pelo(s) COMPRADOR(ES);

e)	honorários advoc	atícios para	a cobrança	amigável	e/ou indicial	OS	Mais	cão	fivado	C 0122
	20% (vinte por ce	nto) sobre o	valor em ati	OSR	a judiciui,	03	Thais	Sao	11Aaub:	s em

20% (VIIIte por	cento) sobre o valor em atraso.		
VENDEDORA:	COMPRADOR(ES):	EMPREENDEDOR:	
TESTEMUNHAS:	L d	EWITTEENDEDOR:	8
9			1

Λ

§ 4°. Para os fins do quanto disposto no *caput*, as partes estabelecem que para a apuração dos valores pagos pelo(s) COMPRADOR(ES) não serão considerados os juros remuneratórios embutidos na forma do § 1° da Cláusula 3ª, uma vez que estes têm por finalidade remunerar o uso do capital emprestado e, conseqüentemente implicaria o enriquecimento indevido do(s) COMPRADOR(ES).

§ 5°. A restituição da importância apurada na forma do § 3° será realizada pela VENDEDORA em parcelas mensais, iguais e consecutivas, e na mesma quantidade de prestações pagas COMPRADOR(ES), vencendo-se a primeira no dia 10 do mês subseqüente ao mês da rescisão e comprovação das obrigações contidas no § 1° desta mesma cláusula.

DA CESSÃO E TRANSFERÊNCIA

CLÁUSULA 17: É vedado ao(s) COMPRADOR(ES) ceder(em) ou transferir(em), a qualquer titulo, os direitos deste contrato sem a anuência expressa e por escrito da VENDEDORA, sob pena de ser a cessão ou transferência considerada nula de pleno direito.

§ ÚNICO: É condição para a obtenção do consentimento da VENDEDORA prevista no caput, o preenchimento dos seguintes requisitos:

- (i) o(s) cessionário(s) deverá(ão) contemplar as condições morais e financeiras, as quais deverão ser aprovadas a critério da VENDEDORA;
- (ii) o(s) COMPRADOR(ES) deverá(ão) estar em dia com suas obrigações contratuais, inclusive aquelas assumidas perante a ASSOCIAÇÃO; e
- (iii) o(s) COMPRADOR(ES) deverá(ão) efetuar o pagamento de uma taxa equivalente a um salário mínimo vigente à época, a título de despesas administrativas e atualização cadastral à administradora dos recebíveis.

DA PROCURAÇÃO

CLÁUSULA 18: Para todos os fins legais, o(s) COMPRADOR(ES), se casado(s) ou que tiver(em) adquirido o IMÓVEL em sociedade com outras pessoas, nomeia(m) e constitui(em), respectivamente, seu(s) cônjuge(s) ou qualquer de seu(s) sócio(s), como seu(s) bastante(s) procurador(es), para receber documentos de qualquer espécie, entre os quais, exemplificativamente, cartas, notificações e citações judiciais, ao mesmo tempo em que assume, integral e isoladamente, a responsabilidade pelas obrigações pecuniárias decorrentes da aquisição do IMÓVEL.

RUBRICAS:	12		
VENDEDORA:	COMPRADOR(ES)	EMPREENDEDOR:	
TESTEMUNHAS:			3

CLÁUSULA 19: O presente contrato constitui o acordo integral com relação ao contemplado neste instrumento e substitui e revoga tratativas, entendimentos ou eventualmente mantidos pelas partes, antes da celebração deste contrato.

CLÁUSULA 20: Em caso de descumprimento das obrigações previstas neste instrumento, por qualquer das partes, a parte infratora deverá arcar, salvo nas situações em que forem previstas multas especificadas, com o pagamento de uma multa equivalente a 10% (dez por cento) do valor deste contrato, devidamente corrigido desde a presente data até a do efetivo pagamento, pela variação do IGPM -FGV, sem prejuízo das demais indenizações, sejam de caráter material ou imaterial, e do direito de pleitear a rescisão do presente contrato.

§ ÚNICO: Sem prejuízo das multas específicas previstas neste instrumento, em caso de inadimplemento, o(s) COMPRADOR(ES) responderá(ão) pelo pagamento de despesas administrativas, custas processuais e honorários advocatícios, desde já fixados em 20% (vinte por cento) sobre o valor do contrato, incorridos para a exigibilidade do cumprimento das obrigações ora estabelecidas.

CLÁUSULA 21: O(s) COMPRADOR(ES) autorizam desde já a VENDEDORA a ceder e transferir os créditos decorrentes deste instrumento para terceiros, bem como a transacioná-los em bancos ou instituições financeiras, independentemente de sua interferência ou participação.

PARÁGRAFO ÚNICO: Como forma de instrumentalizar a cessão de crédito prevista no *caput*, o(s) COMPRADOR(ES) compromete(m)-se a assinar os instrumentos exigidos por instituições financeiras para o cumprimento dos fins objetivados.

CLÁUSULA 22: A VENDEDORA poderá, ainda, optar por contratar a alienação fiduciária do IMÓVEL, em garantia do cumprimento das obrigações ora assumidas pelo(s) COMPRADOR(ES), sendo que em tal hipótese a VENDEDORA convocará o(s) COMPRADOR(ES) para receber (em) a escritura definitiva do IMÓVEL que está sendo por ele(s) adquirido.

§1°. No mesmo ato da outorga da referida escritura, em garantia ao cumprimento das obrigações ainda pendentes, o(s) COMPRADOR(ES) transferirá(ão) à VENDEDORA, em caráter fiduciário, a propriedade do IMÓVEL.

§2°. A constituição da propriedade fiduciária será efetivada mediante registro no Oficial de Registro de Imóveis, do contrato que servirá de título ao negócio fiduciário e que será celebrado de acordo com minuta padrão a ser fornecida pela VENDEDORA, cujo conteúdo atenderá o disposto na Lei nº 9.514/1997, com alterações inseridas pela Lei nº 10.931/2004.

RUBRICAS:

VENDEDORA:

TESTEMUNHAS: __

COMPRADOR(ES):

EMPREENDEDOR:

§3°. Correrão por conta do(s) COMPRADOR(ES) todas as despesas decorrentes da constituição desta garantia, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões necessárias à sua efetivação, as relativas à seguro-prestamista e as demais que se lhe seguirem, as relativas a tributos, emolumentos e custas de Tabelião de Notas e de Oficial de Registro de Imóveis, de quitações devido sobre a operação, que venha a ser cobrado ou criado, mesmo que o pagamento caiba, por lei ou convenção, à VENDEDORA.

CLÁUSULA 23: Qualquer comunicação, notificação ou manifestação que uma das partes ou estiver obrigada a fazer a outra nos termos do presente contrato, somente será considerada válida quando feita por escrito.

CLÁUSULA 24: A VENDEDORA declara, sob responsabilidade civil e criminal, que explora com exclusividade a atividade de compra e venda de imóveis, e que o imóvel ora compromissado não faz e nunca fez parte de seu ativo permanente, tendo sido lançado contabilmente em seu ativo circulante, razão pela qual está dispensada de apresentar a Certidão Negativa de Débitos do Instituto Nacional de Seguridade Social e da Certidão Conjunta Negativa de Tributos Federais e Dívidas da União, nos termos do artigo 257, parágrafo 8°, inciso IV, do Decreto nº 3.048/1999, e artigo 1°, da IN SRF nº 85/1997.

CLÁUSULA 25: Autorizam as partes contraentes o Sr. Oficial do Registro de Imóveis a proceder a todas as averbações e/ou registros para a transformação deste contrato em direito real em prol do(s) COMPRADOR(ES), bem como a desfazer todas as averbações e/ou registros feitos em prol deste último na hipótese de rescisão deste instrumento, conforme previsto no § 1º da cláusula 16.

CLÁUSULA 26: A eventual aceitação, por uma das partes, do inadimplemento, pela outra, de qualquer cláusula ou condição deste contrato, a qualquer tempo, deverá ser interpretada como mera liberalidade, não implicando, portanto, novação, dação, transação, compensação e/ou remissão ou, ainda, desistência de exigir o cumprimento das obrigações acordadas ou do direito de pleitear a execução total de cada uma das obrigações ora pactuadas.

CLÁUSULA 27: A nulidade declarada de qualquer das cláusulas ou condições ora pactuadas não acarretará a nulidade deste contrato, que continuará válido e exigível em todos os seus demais termos e condições, devendo, as partes, sempre que possível, re-pactuar as disposições consideradas inválidas e/ou ineficazes, de modo a refletir a real e inicial intenção das partes, em conformidade com a legislação aplicável.

RUBRICAS:

VENDEDORA:

TESTEMUNHAS:

COMPRADOR(ES):

EMPREENDEDOR:

DO FORO

CLÁUSULA 28: As partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir eventuais dúvidas, litígios ou pendências decorrentes deste compromisso, com renúncia expressa de quaisquer outros, por mais privilegiados que possam ser.

E, por estarem assim, justos e contratados, firmam o presente contrato, em (3) três vias de igual teor e para um só efeito, juntamente com 2 (duas) testemunhas instrumentárias abaixo.

São Paulo, 16 de Abril de 2011

TERRALL CONSTRUTOR LTDA VENDEDORA

LUIS FERNANDO CAMPOS PET AN

FANNY KARINÉ DE PADLA SILVA PETRIGLIA COMPRADORA

CONSÓRCIO RESERVA CAMPOS DE BOITUVA EMPREENDEDOR

Testemunhas:

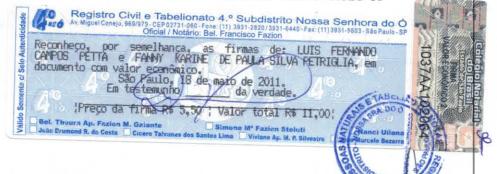
RG: 4.980.299-4

CPF/MF: 835.636.449-34

2. Hadria C. Resende Nome Andrea Campolongo de Resende

RG: 18.874.861-1

CPF/MF: 125.948.628-19



RUBRICAS

VENDEDORA:

TESTEMUNHAS:

COMPRADOR(ES):

EMPREENDEDOR:

IAIT D

ANEXO I REGULAMENTO DO LOTEAMENTO RESERVA CAMPOS DE BOITUVA

1. GENERALIDADES

- 1.1. Fica instituído o presente regulamento das normas e exigências do Loteamento Reserva Campos de Boituva, o qual tem por finalidade precípua assegurar o uso apropriado das propriedades que compõem o Loteamento.
- 1.2. O presente Regulamento atenderá aos seguintes princípios:
 - a) proteção contra o uso indevido e danoso dos imóveis, com vistas a evitar a desvalorização das propriedades;

b) assegurar um adequado e razoável uso da propriedade;

c) estimular a construção com moderna e agradável arquitetura evitando aparências antiestéticas e desagradáveis à vista e à função;

- d) estimular o desenvolvimento tecnológico e promover uma proteção ao meio ambiente de forma harmoniosa e não poluidora de maneira a permitir um geral bem-estar para os seus ocupantes e da vizinhança;
- e) estimular a conservação do paisagismo, implementando ações que a cada dia venham a torná-lo mais agradável.
- 1.3. A administração, limpeza, vigilância, jardinagem e outros serviços necessários para a manutenção das áreas comuns e públicas do loteamento ficará sob a responsabilidade da Associação de Moradores e Proprietários do Loteamento Reserva Campos de Boituva ("ASSOCIAÇÃO") que poderá, a seu critério, contratar empresas terceirizadas para a execução dos serviços.
- 1.4. As despesas referentes aos serviços descritos no item 1.3 serão rateadas entre os proprietários dos lotes do Loteamento, em conformidade com o Estatuto da Associação de Moradores, e deverão ser pagas diretamente para a ASSOCIAÇÃO ou a quem esta indicar.
- 1.5. A ASSOCIAÇÃO não tem ou assume qualquer responsabilidade pela segurança e guarda individual dos lotes, cuja responsabilidade é exclusiva do(s) PROPRIETÁRIO(S).

2. NORMAS DO USO DO IMÓVEL E CONSTRUÇÕES

- 2.1. O(s) PROPRIETÁRIO(S) declara(m) aceitar, com o objetivo de manter a concepção geral do empreendimento e garantir a manutenção de seu padrão urbanístico, arquitetônico, estético e paisagístico originais, as seguintes restrições de uso e ocupação do imóvel:
- a) Os lotes do Loteamento Reserva Campos de Boituva são destinados única e exclusivamente à Habitação Unifamiliar Isolada, salvo os lotes expressamente indicados como comerciais no projeto

RUBRICAS:	17	nente marcados como contra	ciais no proje
VENDEDORA:	COMPRADOR(ES):	EMPREENDEBOR:	
TESTEMUNHAS: SUL	e a		13
	4	XIII	1

- do loteamento, não sendo permitido em nenhuma hipótese o uso para fins comerciais, agrícolas,industriais ou outros que possam, de alguma forma, prejudicar o sossego da vizinhança, agredir o meio ambiente e/ou violar a concepção original do empreendimento.
- b) os lotes são indivisíveis e, portanto, é vedado o seu desmembramento, sob qualquer pretexto, mesmo que a legislação o permita.
- c) dentro do prazo de 2 (dois) anos contados da data do início da construção, a área externa deverá estar acabada (coberta, rebocada e pintada), mesmo que porventura a área interna não tenha acabamento.
- d) durante a construção, obriga(m)-se a observar as divisas do lote, especialmente no que toca ao armazenamento de entulho, e deverá(âo) cercá-lo com tapumes pintados na cor verde escura, os quais deverão manter boa aparência durante toda a obra..
- e) deverão manter ao término da obra as divisas laterais e de fundos com cerca viva e alambrado, sem muros ou outras cercas na divisa frontal, respeitando os padrões estético e paisagístico do empreendimento, sendo vedada a construção de muro com altura superior a 1,5 m nas divisas laterais.
- f) quando iniciada a construção, deverá(ao) utilizar a área interna de seu lote como depósito temporário dos materiais e entulhos porventura produzidos, sendo vedada a manutenção de canteiro de obras fora dos limites do lote.
- g) é vedada a construção de edículas ou habitações provisórias, tais como barracos de madeira ou outros tipos de materiais, exceto para segurança.
- h) é vedado o uso de letreiros e anúncios de qualquer espécie nos terrenos e nas edificações.
- i) com o objetivo de manter a qualidade e os padrões paisagístico e arquitetônico do empreendimento e, considerando também as restrições urbanísticas locais, somente será permitida a construção de prédios residenciais em alvenaria, concreto ou estrutura metálica.
- j) caso a instalação da rede de esgotos não estiver prevista no projeto do Loteamento, quando da ocupação efetiva do IMÓVEL, o(s) COMPRADOR(ES) deverá(ão) construir, para os esgotos, fossa séptica e poço absorvente para disposição final dos efluentes, observando: a NBR 7229 Projeto, Construção e Operação de Sistemas de Tanques Sépticos e a NBR 13969 Tanques Sépticos Unidades de Tratamento Complementar e Disposição Final dos Efluentes Líquidos Projeto, Construção e Operação, ambas da ABNT Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- k) se o(s) COMPRADOR(ES) quiser(em) proceder ao plantio de árvores na área do passeio frontal ao seu lote, deverá(ao) utilizar mudas das espécies arbóreas previstas no projeto paisagístico do empreendimento, devendo, para tanto, obter autorização da ASSOCIAÇÃO, que se reserva o direito de suprimir as árvores eventualmente plantadas em desacordo com o projeto paisagístico.
- l) manter o lote limpo e roçado enquanto não realizar a edificação .

RUBRICAS:

VENDEDORA:

TESTEMUNHAS:

COMPRADOR(ES)

EMPREENDEDOR:

- m) os projetos de construção deverão obedecer todas as condições previstas neste instrumento, devendo o(s) PROPRIETÁRIO(S) dirigir(em)-se à ASSOCIAÇÃO e obter o "de acordo", que se restringirá à verificação quanto ao cumprimento destas exigências, antes de serem encaminhados para a Prefeitura Municipal, onde deverá receber a definitiva aprovação.
- n) nas ruas, avenidas e dependências do empreendimento, o(s) PROPRIETÁRIO(S) deverá(ão) conduzir seus veículos com a máxima cautela, atenção e respeito aos bons hábitos do trânsito, jamais ultrapassando o limite máximo de velocidade de 30km/h (trinta quilômetros por hora), sendo dever dele(s) fazer com que seus visitantes igualmente observem esses mesmos princípios básicos de segurança.
- o) antes de edificar em seu lote ou introduzir quaisquer benfeitorias e acessões, o(s) PROPRIETÁRIO(S) deverá(ão) verificar cuidadosamente os limites do seu terreno, a fim de evitar a invasão das áreas confrontantes.
- p) quando necessário, o(s) PROPRIETÁRIO(S) obriga(m)-se a permitir a servidão de passagem de águas pluviais e esgotos, bem como da extensão da rede de fornecimento de energia elétrica, custeados e mantidos pelo beneficiário da servidão.
- q) quando a disposição física do imóvel assim o exigir em relação aos lindeiros, o(s) PROPRIETÁRIO(S) do terreno a jusante obriga(m)-se a permitir o escoamento das águas pluviais vindas de terrenos a montante, através de tubulações adequadas.
- r) ao(s) PROPRIETÁRIO(S) não será permitido o lançamento de águas residuárias em quaisquer cursos d'água que porventura existam no imóvel ou com ele façam divisa, mesmo que tratadas, nos termos da Lei Estadual nº 997/76, regulamentada pelo Decreto nº 8.468/76.
- s) o(s) PROPRIETÁRIO(S) não poderá(ão) promover aterros, desterros ou qualquer obra de terraplanagem no imóvel adquirido sem a prévia autorização dos órgãos públicos competentes, ficando proibidos também de depositar entulhos, lixos ou qualquer outra espécie de material sobre o passeio, leitos dos caminhos ou ruas comuns.
- t) a utilização do imóvel para criação de animais subordina-se à rigorosa observância das normas sanitárias e de outras aplicáveis, sendo, porém, vedada a criação de animais que possam produzir odores fétidos ou por qualquer forma, desconforto aos demais proprietários.
- u) o conjunto de todas as obras não pode impermeabilizar mais de 70% da área do(s) lote(s), devendo o restante ser coberto por vegetação.
- v) as obras de garagem, dependências de empregados e de serviços, quando separadas da construção principal, não podem ser ocupadas antes desta.
- w) exigir atestado de antecedentes criminais de todos os seus prestadores de serviços que tiverem acesso ao IMÓVEL por mais de 7 (sete) dias, fornecendo uma cópia à administração do loteamento.
- x) Sem prejuízo das posturas municipais, a construção principal deverá obedecer os seguintes recuos mínimos: recuo frontal = 6,00 m, recuos laterais = 2,00m, recuo de fundos = 2,00m, incluindo-se elementos arquitetônicos tais como sacadas, jardineiras, etc., com exceção dos lotes de esquina, os quais deverão ter duas partes frontais, com os seguintes recuos mínimos: recuo frontal = 6,00 m em uma delas e 3,00m em outra, inclusive se curva houver.

RUBRICAS

VENDEDORA:

TESTEMUNHAS:

COMPRADOR(ES):

ENTREENDEDOR:

- y) para a supressão de cada árvore existente no lote, após a obtenção de autorização do órgão competente quando for o caso, deverão ser plantadas e conservadas outras cinco novas árvores em substituição à árvore suprimida, sendo que, ainda, onde não houver a existência de árvores, o(s) PROPRIETÁRIO(S) deverá(ão) plantar e conservar pelo menos duas árvores em cada lote.
- z) a área mínima de construção deverá ser de $120 m^2$, observado o coeficiente de aproveitamento máximo de 0,60, o que significa que o IMÓVEL não poderá ter mais que 60% da área do terreno construída e, ainda, ter no máximo dois pavimentos acima do nível da rua.
- 2.2. É vedada a habitação no IMÓVEL antes da emissão do Auto de Conclusão (Habite-se) pela Prefeitura Municipal.
- 2.3. Sem prejuízo de outras sanções aplicáveis, dentre elas a rescisão do Compromisso de Venda e Compra, o inadimplemento de qualquer uma das obrigações e restrições previstas neste instrumento implicará o pagamento de uma multa para a ASSOCIAÇÃO correspondente a 2% (dois por cento) sobre o preço integral do lote, por mês, enquanto perdurar a infração, sem prejuízo de o infrator responder por todos os prejuízos de caráter material e moral a que der causa.
- 2.3.1. A multa descrita no item 2.3. poderá ser alterada pela ASSOCIAÇÃO, nos termos de seu Regimento Interno.
- 2.4. As Normas compreendidas neste Regulamento são complementares à legislação existente, em níveis federal, estadual e municipal, tanto ao uso do solo quanto às aprovações de projeto, não imputando qualquer responsabilidade à VENDEDORA, a qualquer título.
- 2.5 O proprietário, familiar, hóspede e visitante, a qualquer título, devem observar as seguintes regras de conduta:
- a) identificar-se na portaria, apresentando os documentos que lhe forem solicitados;
- b) respeitar a ordem, os bons costumes e os períodos de repouso;
- c) utilizar com civilidade as áreas comuns, respeitando as limitações impostas pela ASSOCIAÇÃO do loteamento; e
- d) respeitar a sinalização e as normas de tráfego estabelecidas.

3. DA ASSOCIAÇÃO

3.1. A exigibilidade e a fiscalização quanto ao cumprimento deste Regulamento ficará sob a responsabilidade da ASSOCIAÇÃO, criada com fins exclusivos de defender e promover os interesses dos proprietários e moradores do Loteamento Reserva Campos de Boituva .

RUBRICAS:

VENDEDORA:

TESTEMUNHAS:

COMPRADOR(ES):

EMPRIENDEDOR:

4 - DO COMPROMISSO

4.1. O(s) PROPRIETÁRIO(S) declara(m) estar ciente(s) e aceita(m) as referidas normas de livre e espontânea vontade, sem qualquer imposição da VENDEDORA.

São Paulo, 16 de Abril de 2011.

TERRALL CONSTRUTORA LTDA VENDEDORA

LUIS FERNANDO GAMPOS IL COMPRABOR

FANNY KARINE DE PAULA SILVA PETROLIA

CONSÓRCIO RESERVA CAMPOS DE BOITUVA EMPREENDEDOR

Testemunhas:

Nome: Gislaine Leonice Ferreira

RG: 4.980.299-4

CPF/MF: 835.636.449-34

Nome: Andrea Campolongo de Resende

RG: 18.874.861-1

CPF/MF: 125.948.628-19

Reconheco	, por semelhan		de: LUIS FE	RHANDO	8
documento	tila e FAMMI com- val er econô		A SILVA PETRICI	.IA, en	うと
	São Raulo, Em testemunh	18 de maio de da v	2011. erdade.		
A SIF	reco da firma R\$	7	otal R\$ 11,00!	(EUL)	
Gel. Theura	Ap. Fazion M. Galante R. da Costa Cicero Talvun	Simone M* F	azion Steluti	Name Wilana	82

RUBRICAS:

VENDEDORA:

TESTEMUNHAS: ____

COMPRADOR(ES):

EMPREENDEDOR: