

## LOLLI & FERRARI IMÓVEIS LTDA

### LOTEAMENTO PARQUE SANTA TEREZINHA

#### CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

Proprietária: LOLLI & FERRARI IMÓVEIS LTDA.

Av. Atílio Vendrame, nº82

Santo Antonio de Posse/SP – CEP: 13.830-000

CNPJ: 67.402.701/0001-28

|         |    |        |    |             |    |
|---------|----|--------|----|-------------|----|
| LOTE Nº | 06 | QUADRA | 05 | CONTRATO Nº | 01 |
|---------|----|--------|----|-------------|----|

Pelo presente instrumento particular de compromisso de venda e compra que fazem, de um lado, como outorgante vendedora, LOLLI & FERRARI IMÓVEIS LTDA, na cidade de Santo Antonio de Posse, na Avenida Atílio Vendrame, nº82, Centro, inscrita no CNPJ/MF.sob nº67.402.701/0001-28, representa pelos sócios Sandra Aparecida Lolli Villalva, brasileira, comerciante, portadora da cédula de identidade, RG nº10.677.228-SSP-SP, inscrita no CPF/MF. Sob nº 166.401.758-51, residente e domiciliado no Sítio Santana da Boa Vista, S/N, bairro de Santana Boa Vista, no município de Santo Antonio de Posse – SP – CEP- 13.830-000, Ana Claudia Leite Ferrari, brasileira, separada judicialmente, empresaria, portadora da cédula de identidade, RG. Nº 13.850.681-SSP-SP, inscrita no CPF/MF. Sob nº 046.846.008-07, residente e domiciliada a Rua Casemiro Comisso, nº 13, bairro Vila Rica II em Santo Antonio de Posse – SP – CEP – 13.830-000, doravante denominada simplesmente VENDEDORA, e de outro lado a(s) pessoa(s) qualificada(s) e identificada(s) no Quadro Resumo (anexo), que faz parte integrante deste contrato, doravante denominado(s) simplesmente COMPRADOR(A) (ES) (AS), tem justo e contratado na melhor forma de direitos, a venda e compra do lote de terreno acima identificado, medindo as clausulas e condições seguintes:

**CLÁUSULA PRIMEIRA:** Por força da matrícula nº 12.840 perante o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Joaquim da Barra/SP, a VENDEDORA tornou-se legítima senhora e possuidora, livre de ônus e embaraços legais e convencionados, de um quinhão de terras com área total de 189.066,694 m<sup>2</sup>, localizada no município de São Joaquim da Barra/SP.

**CLÁUSULA SEGUNDA:** A área descrita na clausula anterior foi regularmente parcelada em forma de lotes residenciais e comerciais, recebendo esse loteamento a denominação de “Loteamento Parque Santa Terezinha”, conforme aprovação pela Prefeitura Municipal de São Joaquim da Barra/SP, através de Decreto nº019/2004 de 23/04/2004.

**CLÁUSULA TERCEIRA:** A VENDEDORA pelo presente instrumento e na conformidade de legislação em vigor promete vender ao COMPRADOR(A) e este por sua vez, compromete-se a comprar – lhe, o lote de terreno acima referido, que tem as características e confrontações descritas no Quadro Resumo (anexo), que faz parte integrante deste Contrato.

Av. Atílio Vendrame, nº 82 - Centro, Santo Antonio de Posse/SP – CEP.: 13.830-000



## **LOLLI & FERRARI IMÓVEIS LTDA**

**CLÁUSULA QUARTA:** O preço e condições combinados para a comercialização do lote descrito neste são as constantes no Quadro Resumo (anexo), que faz parte integrante deste contrato e pelos parágrafos a seguir:

**Parágrafo Primeiro:** De acordo com a Lei vigente, as prestações terão ajuste anual medido pelo índice do IGP-M/FGV, contado a partir da datada assinatura deste contrato, ou outro índice e periodicidade que o governo venha em substituição ao atual.

**Parágrafo Segundo:** Ocorrendo a substituição do índice e/ou periodicidade, as parcelas vincendas serão atualizadas a partir da data dessa substituição.

**Parágrafo Terceiro:** É facultada a amortização total ou parcial o saldo devedor e na ocorrência dessa hipótese o saldo devedor será atualizado até o momento da amortização e sendo essa parcial, serão quitadas as parcelas em ordem decrescente de vencimento a partir da última, de acordo com o Demonstrativo do Quadro Resumo (anexo).

**Parágrafo Quarto:** Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, o COMPRADOR (A) pagará juros e multas moratórias de acordo com a Lei, contados a partir do dia do vencimento da obrigação até o dia efetivo pagamento.

**Parágrafo Quinto:** Na falta de pagamento de 03 (três) prestações consecutivas, ensejara o cancelamento deste contrato, depois de constituído em mora o COMPRADOR (A), através Extra-Judicial ou ainda através de Medida Judicial, nos termos da Lei Federal nº 6.766, de 19/12/1979.

**Parágrafo Sexto:** No caso de intervenção judicial para cumprimento de quaisquer das cláusulas deste contrato, a parte infratora se sujeita-rá, além das formalidades previstas para o caso, ao pagamento das custas judiciais e extra judiciais, honorários de advogado da parte inocente, na base de 10% (dez por cento) sobre o valor da causa.

**Parágrafo Sétimo:** A VENDEDORA, ao receber as prestações em atraso, o fará em caráter excepcional de mera tolerância, não caracterizado o fato nenhuma novação nas cláusulas estabelecidas.

**CLÁUSULA QUINTA:** Em ocorrendo a hipótese de rescisão o presente Contrato por inadimplemento do COMPRADOR (A), a devolução das quantias pagas, se for o caso será procedida de acordo com o Código de Defesa do Consumidor, a Lei nº 6.766/1979 e o Código Civil observado da VENDEDORA de reter as arras 20% (vinte por cento), despesas de corretagem de 12% (doze por cento) do valor do Contrato: despesas com financiamento e administração, tudo como previa determinação das perdas e danos, como dispõe o Código Civil Brasileiro.

**CLÁUSULA SEXTA:** Uma vez integralizado o pagamento total do lote, de acordo com as condições estipuladas neste contrato e cumpridas as demais cláusulas, será outorgada ao COMPRADOR(A), ou a quem este indicar, a respectiva escritura definitiva, ficando a cargo do COMPRADOR(A) todas as despesas decorrentes desse ato.

**Parágrafo Único:** O COMPRADOR após o pagamento de todas as prestações ajustadas, providenciara a lavratura da Escritura Definitiva e o respectivo registro, no prazo de 90 dias, sob pena de incorrer nas cominações legais.

## **LOLLI & FERRARI IMÓVEIS LTDA**

**CLÁUSULA SÉTIMA:** A VENDEDORA se compromete a entregar ao COMPRADOR(A) o lote devidamente marcado e identificado e, a partir e então, ficara sob a responsabilidade total do COMPRADOR(A) a preservação dos marcos, desobrigando a VENDEDORA de fazer nova demarcação.

**CLÁUSULA OITAVA:** O COMPRADOR(A) imitir-se-á desde já na posse do imóvel ora compromissado, podendo nele construir desde que autorizado pelo poder competente e obedecidas as restrições urbanísticas da legislação pertinente, tanto quanto ao uso do solo quanto a aprovação de projetos pela Prefeitura Municipal de São Joaquim da Barra/SP.

**CLÁUSULA NONA:** Não será permitido o desmembramento ou desdobramento físico do lote, a não ser que o mesmo esteja dentro das normas estabelecidas pela municipalidade.

**CLÁUSULA DÉCIMA:** A construção principal devera obedecer aos recuos mínimos obrigatórios exigidos pela Prefeitura Municipal de São Joaquim da Barra/SP.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA:** Todo e qualquer COMPRADOR(A) será obrigado a dar servidão de passagem de águas e esgotos na faixa de recuo lateral livre, desde que devidamente canalizados, devendo ocorrer por contas do usuário toda e qualquer despesa inerente a esse serviço, bem como a sua manutenção.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA:** Será por conta do COMPRADOR(A) o pagamento de todos os impostos, taxas e contribuição de melhoria e outros ônus fiscais municipais, estaduais e federais incidentes sobre o imóvel objeto deste contrato, a partir desta data, assim como as despesas decorrentes de escritura, registro e averbações, além de encargos de qualquer natureza, mesmo quando cobrados ou lançados em nome da VENDEDORA.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA:** No preço de que trata o Quadro Resumo (anexo) deste contrato, estão incluídos:

- a) Locação e demarcação das quadras, lotes e áreas publicas;
- b) Alinhamento e nivelamento de todas as unidades parceladas, com colocação dos piquetes;
- c) Locação e abertura das vias públicas;
- d) Terraplanagem, aterro, desaterro e obras/serviços complementares onde for necessário;
- e) Execução do sistema de abastecimento de água potável;
- f) Execução da rede de esgoto e do sistema de tratamento;
- g) Rede de distribuição de energia elétrica pública, domiciliar e iluminação pública, aparelhos de iluminação pública em todas as vias do plano de urbanização;
- h) Drenagem superficial e galerias pluviais;
- i) Pavimentação Asfáltica;

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA:** Nos termos e para fins do disposto no artigo 31 da Lei Federal nº 6.766 de 19/12/1979, este contrato poderá ser transferido por simples trespasse, lançando-se no verso das vias em poder das partes, ou em instrumento em separado, o numero de registro do loteamento, o valor e forma de cessão e a qualificação dos cessionários para o devido registro.

**Parágrafo Primeiro:** A cessão independera da anuência do loteador, mas em relação a este, seus efeitos só se produzem depois de cientificado por escrito pelas partes ou quando registrada a cessão.

## **LOLLI & FERRARI IMÓVEIS LTDA**

**Parágrafo Segundo:** Uma vez registrada a cessão, feita sem a anuência do loteador, o Oficial de Registro dar-lhe por escrito dentro de 10 (dez) dias.

**Parágrafo Terceiro:** Correrão por conta do(s) cessionário(s) dessa transferência toda e qualquer despesa com registro e/ou averbações. Além de eventuais despesas administrativas.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA:** Uma vez recebido pelo poder público competente ou entidade privada concessionária de serviços públicos, quaisquer dos melhoramentos previstos nestes contrato, cessam de pleno direito e para todos os efeitos, toda a responsabilidade da VENDEDORA por quaisquer defeitos, falhas, interrupções, etc.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA:** Após a assinatura deste contrato, os serviços de limpeza do terreno serão de responsabilidade do(a) COMPRADOR(A).

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA:** Qualquer alteração no endereço do COMPRADOR(A) devesse ser imediatamente comunicado a VENDEDORA por escrito, sob pena do COMPRADOR(A) arcar com as consequências decorrentes da omissão, assim com a VENDEDORA devesse fazer o mesmo.

**CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA:** As partes se obrigam entre si, seus herdeiros e sucessores, ao integral cumprimento das cláusulas do presente instrumento, dando-lhe caráter de irrevogabilidade e irretratabilidade, de modo que nos termos da legislação vigente, não possa a VENDEDORA se arrepender do negócio e recusar a outorga da escritura definitiva de compra e venda uma vez que o COMPRADOR(A) venha a cumprir rigorosa e fielmente todas as obrigações contratuais, sendo que, no caso de recusa, terá o COMPRADOR(A) o direito de obter a adjudicação compulsória do imóvel objeto do presente instrumento.

**CLÁUSULA DÉCIMA NONA:** Em qualquer caso de rescisão por inadimplemento do adquirente, as benfeitorias necessárias ou úteis e ele levadas a efeito no imóvel ser indenizadas. Não serão indenizadas as benfeitorias feitas em desconformidade com o contrato ou com a lei ou com as exigências e restrições urbanísticas impostas pelo Poder Público.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA:** Para as questões que direta ou indiretamente decorrem do presente contrato, fica eleito o foro da Comarca de São Joaquim da Barra/SP, para dirimir quaisquer dúvidas, com expressa renúncia de qualquer outro por mais privilegiado que seja.

E por estarem de pleno acordo, assinam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, conforme se verifica no Quadro Resumo (anexo) na presença das testemunhas que também assinam.

## LOLLI & FERRARI IMÓVEIS LTDA

### QUADRO DE RESUMO

#### QUALIFICAÇÃO E IDENTIFICAÇÃO DO(A) S(AS) COMPRADOR(A) (ES)(AS)

**COMPRADOR:** Daniel Damante, brasileiro, solteiro, comerciante, portador do CPF/MF nº 249.887.138-14, residente e domiciliado a Marechal Deodoro, nº975, bairro Centro, na cidade de São Joaquim da Barra/SP, Cep.: 14.600-000.

#### **CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES DO LOTE**

Lote: 06 da quadra 05 do loteamento Parque Santa Terezinha

Lote medindo 10,00m de frente para a rua A, 20,00m do lado direito confrontando com o lote 05, 10,00m nos fundos confrontando com o lote 26 e 20,00m do lado esquerdo confrontando com o lote 07, encerrando uma área de 200,00m².

#### **PREÇO E FORMAS DE PAGAMENTO**

(demais condições vide parágrafos da Cláusula Quarta deste Contrato)

Valor do Contrato R\$ 18.900,00

Valor da Entrada R\$ 850,00 em dinheiro mais 01 parcela de R\$ 350,00 com vencimento para dia 20 de novembro de 2007 e mais 02 parcelas de R\$ 400,00 a 1ª com vencimento para dia 20 de Dezembro de 2008.

Restante em 100 Parcelas de R\$ 169,00

Vencendo a 1ª em 20 de Fevereiro de 2008 e as demais após 30 dias.

#### **DATA E ASSINATURAS**

São Joaquim da Barra, 21 de Dezembro de 2009.

VENDEDOR(A):

LOLLI & FERRARI IMÓVEIS LTDA

COMPRADOR(A):

DANIEL DAMANTE

TESTEMUNHAS:

GILVANA LIMA DA SILVA

SÉRGIO DOS SANTOS CARVALHO

www.sergioimoveis.com.br  
sergioimoveis@terra.com.br  
CRECI 9630



Prefeitura Municipal de São Joaquim da Barra  
Estado de São Paulo

Proc. 2007 / 003438

## CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

PROPRIETÁRIO: SANDRA FIGUEIRA

Código do Imóvel: 11.05.060.00

Lote: 06, Quadra 05, Área 200 m<sup>2</sup>

Bairro: \_\_\_\_\_

Lote Vinculado: ( ) Sim (X) Não



RUA FRANCISCO ALVES COSTA N.º 541

## TERMO DE TRANSFERÊNCIA

Eu, **RAIMUNDO NONATO JORGE DA COSTA**, Brasileiro, Solteiro, Lavrador, RG nº 2.221.954 SSP/PI, CPF nº 001.425.673-88, residente e domiciliado á Rua: Francisco Alves Costa, nº 541, Santa Terezinha, São Joaquim da Barra-SP, **DECLARAMOS**, neste ato transferir todos os direitos e obrigações pela compra do **Lote 06 da Quadra 05 (FC 0217)**, do Loteamento denominado Parque Santa Terezinha em São Joaquim da Barra-SP, para **DANIEL DAMANTE**, Brasileiro, Solteiro, Comerciante, portador do RG nº 28.123.944-7 SSP/SP, CPF nº 249.887.138-14, residente e domiciliado na Rua: Marechal Deodoro, nº 975 – Centro, São Joaquim da Barra - SP, nada mais tendo a reclamar ou a declarar em juízo ou fora dele.

O IPTU a partir de 16/10/2007, será responsabilidade do atual comprador.

São Joaquim da Barra, 06 de Agosto de 2009.

*Raimundo Nonato Jorge da Costa*

Raimundo Nonato Jorge da Costa  
Vendedor

*Daniel Damante*

Daniel Damante  
Comprador

Tabelião de Notas e de Protesto de São Joaquim da Barra - SP  
Rua XV de Novembro, 912 Fone: (16) 3818-2144 - CEP 14600-000  
>>> VILMAR DA SILVA - TABELIAO DESIGNADO <<<  
RECONHEÇO, neste instrumento, por AUTENTICIDADE a(s) firma(s) de: RAIMUNDO  
NONATO JORGE DA COSTA, LIVRO Nº 50, TERMO 631, SELO 31.817., DANIEL DAMANTE,  
LIVRO Nº 50, TERMO 632, SELO 31.818.. Dou fé,  
São Joaquim da Barra, 06 de agosto de 2009.  
Em testemunho da verdade, *Vilmar da Silva*  
VILMAR DA SILVA - TABELIAO Preço: R\$ 15,20 2  
#VALIDO SOMENTE COM O SELLO DE AUTENTICIDADE # Seq.: 4854485650484857495450575052

