

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE DE LOTE DE TERRENOS E OUTRAS AVENÇAS LOTEAMENTO VILLA D'ESTE		
QUADRO RESUMO		
ITEM 01 – COMPRADOR (ES)		Nº: 0007/21
NOME: RICARDO RIBEIRO DA SILVA		
NACION.: BRASILEIRO	DATA NASC.: 19/11/82	FONE: 99779-4674
RG. Nº: 43460768 SSP/SP	CPF/MF Nº: 309.040.868-60	PROFISSÃO: EMPRESÁRIO
E-MAIL(s): ithengenharia@hotmail.com		
FILIAÇÃO: ELSON RIBEIRO DA SILVA / SONIA APARECIDA DE LIMA SILVA		
EST. CIVIL: CASADO	REGIME: COMUNHÃO PARCIAL DE BENS	
END. RESIDENCIAL: AVENIDA MARCONDES DE BRITO, 1609 APTO 63 – CHACARA SEIS DE OUTUBRO - SAO PAULO - SP – CEP: 03509-000		
CONJUGE: GABRIELLE DE SOUZA BARUFE RIBEIRO		
NACION.: BRASILEIRA	DATA NASC.: 24/05/87	DATA CASAM: 13/11/05
RG. Nº: 43709002SSP/SP	CPF/MF Nº: 375.421.968-55	PROFISSÃO: EMPRESÁRIA
FILIAÇÃO: PEDRO CARLOS BARUFE / MARLENE ROSA DE SOUZA BARUFE		

ITEM 02 - IMÓVEL:

Quadra "G", Lote nº "29" do Loteamento "VILLA D'ESTE".

DESCRIÇÃO, MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES, que fazem parte do presente contrato. Um terreno urbano designado pelo Lote "29", da Quadra "G", do loteamento denominado "VILLA D'ESTE", situado no Município e Comarca de Cotia, Estado de São Paulo, mede 10,00m de frente para a Rua Cagliari; do lado direito mede 25,00m, confrontando com o Lote "28"; do lado esquerdo mede 25,00m, confrontando com o Lote "30"; aos fundos mede 10,00m, confrontando com os Lotes "01" e "02", perfazendo 250,00m² (Duzentos e cinquenta metros quadrados).

ITEM 03 - VALOR DO LOTE:

- a. R\$ 225.000,00 (duzentos e vinte e cinco mil reais) à vista, equivalente ao preço de mercado desta transação para todos os fins e efeitos legais, tributários e registrários;
- b. R\$ 318.330,00 (trezentos e dezoito mil, trezentos e trinta reais) valor a prazo deste contrato, considerando os encargos de parcelamento convencionados para quitação do preço na forma escolhida pelo(s) COMPRADOR(ES), passíveis de alteração em razão de eventual liquidação parcial ou total.

- c. R\$ 13.500,00 (treze mil e quinhentos reais) - No preço total de venda, a vista ou a prazo, está incluído o valor correspondente aos honorários de corretagem imobiliária, cuja quantia equivale a 6% (seis por cento) do preço o bem a vista e cujo pagamento deverá ser realizado diretamente a GP OBRAS & URBANISMO LTDA, inscrita no CNPJ sob n.03.781.801/0001/20, corretora encarregada da mediação, nos termos constantes do Pedido de Reserva firmado com o COMPRADOR (ES).

ITEM 04 - FORMA DE PAGAMENTO:

() A VISTA (X) A PRAZO

ITEM 05 – SALDO DEVEDOR:

R\$ 318.330,00 (trezentos e dezoito mil, trezentos e trinta reais) a serem pagos em: R\$ 45.315,00 (quarenta e cinco mil, trezentos e quinze reais) a título de entrada, sendo 1 (uma) parcela no valor de R\$ 22.657,50 (vinte e dois mil, seiscentos e cinquenta e sete reais e cinquenta centavos), 10 (dez) parcelas no valor de R\$ 2.265,75 (dois mil, duzentos e sessenta e cinco reais e setenta e cinco centavos) cada uma, vencendo-se a primeira delas no dia 29/09/21 e mais 150 (cento e cinquenta) prestações mensais e consecutivas, no valor de R\$ 1.820,10 (um mil, oitocentos e vinte reais e dez centavos), vencendo-se a primeira delas no dia 08/09/22, e as demais em igual dia dos meses subsequentes, até final liquidação, todas sujeitas aos reajustes previstos nas demais cláusulas deste instrumento.

Parcela	Prestação	Juros	Amortização	Saldo Devedor
1	1.820,10	1.078,11	741,99	179.685,00
2	1.820,10	1.073,66	746,44	178.943,01
3	1.820,10	1.069,18	750,92	178.196,57
4	1.820,10	1.064,67	755,43	177.445,65
5	1.820,10	1.060,14	759,96	176.690,22
6	1.820,10	1.055,58	764,52	175.930,26
7	1.820,10	1.050,99	769,11	175.165,74
8	1.820,10	1.046,38	773,72	174.396,64
9	1.820,10	1.041,74	778,36	173.622,92
10	1.820,10	1.037,07	783,03	172.844,55
11	1.820,10	1.032,37	787,73	172.061,52
12	1.820,10	1.027,64	792,46	171.273,79
13	1.820,10	1.022,89	797,21	170.481,33
14	1.820,10	1.018,10	802,00	169.684,12
15	1.820,10	1.013,29	806,81	168.882,12
16	1.820,10	1.008,45	811,65	168.075,32
17	1.820,10	1.003,58	816,52	167.263,67
18	1.820,10	998,68	821,42	166.447,15
19	1.820,10	993,75	826,35	165.625,73
20	1.820,10	988,80	831,30	164.799,39

21	1.820,10	983,81	836,29	163.968,08
22	1.820,10	978,79	841,31	163.131,79
23	1.820,10	973,74	846,36	162.290,48
24	1.820,10	968,66	851,44	161.444,12
25	1.820,10	963,56	856,54	160.592,69
26	1.820,10	958,42	861,68	159.736,14
27	1.820,10	953,25	866,85	158.874,46
28	1.820,10	948,05	872,05	158.007,61
29	1.820,10	942,81	877,29	157.135,55
30	1.820,10	937,55	882,55	156.258,27
31	1.820,10	932,25	887,85	155.375,72
32	1.820,10	926,93	893,17	154.487,87
33	1.820,10	921,57	898,53	153.594,70
34	1.820,10	916,18	903,92	152.696,16
35	1.820,10	910,75	909,35	151.792,24
36	1.820,10	905,30	914,80	150.882,89
37	1.820,10	899,81	920,29	149.968,09
38	1.820,10	894,29	925,81	149.047,80
39	1.820,10	888,73	931,37	148.121,99
40	1.820,10	883,14	936,96	147.190,62
41	1.820,10	877,52	942,58	146.253,66
42	1.820,10	871,87	948,23	145.311,08
43	1.820,10	866,18	953,92	144.362,85
44	1.820,10	860,45	959,65	143.408,93
45	1.820,10	854,70	965,40	142.449,28
46	1.820,10	848,90	971,20	141.483,88
47	1.820,10	843,08	977,02	140.512,68
48	1.820,10	837,21	982,89	139.535,65
49	1.820,10	831,32	988,78	138.552,77
50	1.820,10	825,38	994,72	137.563,98
51	1.820,10	819,42	1.000,68	136.569,27
52	1.820,10	813,41	1.006,69	135.568,58
53	1.820,10	807,37	1.012,73	134.561,89
54	1.820,10	801,29	1.018,81	133.549,17
55	1.820,10	795,18	1.024,92	132.530,36
56	1.820,10	789,03	1.031,07	131.505,44
57	1.820,10	782,85	1.037,25	130.474,37
58	1.820,10	776,62	1.043,48	129.437,12
59	1.820,10	770,36	1.049,74	128.393,64
60	1.820,10	764,06	1.056,04	127.343,90
61	1.820,10	757,73	1.062,37	126.287,87
62	1.820,10	751,35	1.068,75	125.225,49
63	1.820,10	744,94	1.075,16	124.156,75
64	1.820,10	738,49	1.081,61	123.081,59
65	1.820,10	732,00	1.088,10	121.999,98
66	1.820,10	725,47	1.094,63	120.911,88
67	1.820,10	718,90	1.101,20	119.817,25
68	1.820,10	712,30	1.107,80	118.716,05

69	1.820,10	705,65	1.114,45	117.608,25
70	1.820,10	698,96	1.121,14	116.493,80
71	1.820,10	692,24	1.127,86	115.372,66
72	1.820,10	685,47	1.134,63	114.244,79
73	1.820,10	678,66	1.141,44	113.110,16
74	1.820,10	671,81	1.148,29	111.968,72
75	1.820,10	664,92	1.155,18	110.820,44
76	1.820,10	657,99	1.162,11	109.665,26
77	1.820,10	651,02	1.169,08	108.503,15
78	1.820,10	644,00	1.176,10	107.334,07
79	1.820,10	636,95	1.183,15	106.157,97
80	1.820,10	629,85	1.190,25	104.974,82
81	1.820,10	622,71	1.197,39	103.784,57
82	1.820,10	615,52	1.204,58	102.587,18
83	1.820,10	608,30	1.211,80	101.382,60
84	1.820,10	601,02	1.219,08	100.170,79
85	1.820,10	593,71	1.226,39	98.951,72
86	1.820,10	586,35	1.233,75	97.725,33
87	1.820,10	578,95	1.241,15	96.491,58
88	1.820,10	571,50	1.248,60	95.250,43
89	1.820,10	564,01	1.256,09	94.001,83
90	1.820,10	556,47	1.263,63	92.745,74
91	1.820,10	548,89	1.271,21	91.482,12
92	1.820,10	541,27	1.278,83	90.210,91
93	1.820,10	533,59	1.286,51	88.932,07
94	1.820,10	525,87	1.294,23	87.645,57
95	1.820,10	518,11	1.301,99	86.351,34
96	1.820,10	510,30	1.309,80	85.049,35
97	1.820,10	502,44	1.317,66	83.739,54
98	1.820,10	494,53	1.325,57	82.421,88
99	1.820,10	486,58	1.333,52	81.096,31
100	1.820,10	478,58	1.341,52	79.762,79
101	1.820,10	470,53	1.349,57	78.421,26
102	1.820,10	462,43	1.357,67	77.071,69
103	1.820,10	454,28	1.365,82	75.714,02
104	1.820,10	446,09	1.374,01	74.348,21
105	1.820,10	437,85	1.382,26	72.974,19
106	1.820,10	429,55	1.390,55	71.591,94
107	1.820,10	421,21	1.398,89	70.201,39
108	1.820,10	412,81	1.407,29	68.802,50
109	1.820,10	404,37	1.415,73	67.395,21
110	1.820,10	395,88	1.424,22	65.979,48
111	1.820,10	387,33	1.432,77	64.555,26
112	1.820,10	378,73	1.441,37	63.122,49
113	1.820,10	370,09	1.450,01	61.681,13
114	1.820,10	361,39	1.458,71	60.231,11
115	1.820,10	352,63	1.467,47	58.772,40
116	1.820,10	343,83	1.476,27	57.304,93

117	1.820,10	334,97	1.485,13	55.828,66
118	1.820,10	326,06	1.494,04	54.343,54
119	1.820,10	317,10	1.503,00	52.849,50
120	1.820,10	308,08	1.512,02	51.346,49
121	1.820,10	299,01	1.521,09	49.834,47
122	1.820,10	289,88	1.530,22	48.313,38
123	1.820,10	280,70	1.539,40	46.783,16
124	1.820,10	271,46	1.548,64	45.243,76
125	1.820,10	262,17	1.557,93	43.695,12
126	1.820,10	252,82	1.567,28	42.137,19
127	1.820,10	243,42	1.576,68	40.569,91
128	1.820,10	233,96	1.586,14	38.993,23
129	1.820,10	224,44	1.595,66	37.407,09
130	1.820,10	214,87	1.605,23	35.811,43
131	1.820,10	205,24	1.614,86	34.206,20
132	1.820,10	195,55	1.624,55	32.591,34
133	1.820,10	185,80	1.634,30	30.966,79
134	1.820,10	175,99	1.644,11	29.332,49
135	1.820,10	166,13	1.653,97	27.688,38
136	1.820,10	156,21	1.663,89	26.034,41
137	1.820,10	146,22	1.673,88	24.370,52
138	1.820,10	136,18	1.683,92	22.696,64
139	1.820,10	126,08	1.694,02	21.012,72
140	1.820,10	115,91	1.704,19	19.318,70
141	1.820,10	105,69	1.714,41	17.614,51
142	1.820,10	95,40	1.724,70	15.900,10
143	1.820,10	85,05	1.735,05	14.175,40
144	1.820,10	74,64	1.745,46	12.440,35
145	1.820,10	64,17	1.755,93	10.694,89
146	1.820,10	53,63	1.766,47	8.938,96
147	1.820,10	43,03	1.777,07	7.172,49
148	1.820,10	32,37	1.787,73	5.395,43
149	1.820,10	21,65	1.798,45	3.607,70
150	1.820,10	10,86	1.809,24	1.809,24

ITEM 06 – DOS JUROS:

- 6.1) As parcelas alinhadas no item 05 sofreram incidência de juros remuneratórios de 0,60% (zero, sessenta por cento) ao mês, que totaliza 7,22% (sete, vinte e dois por cento) ao ano.

ITEM 07 – DA CORREÇÃO MONETÁRIA:

- 7.1) As partes elegem de pleno e comum acordo o Índice de Preços ao Consumidor (I.P.C. da F.I.P.E.-U.S.P) e na sua falta pelo Índice Geral de Preços de Mercado (I.G.P-M) da Fundação Getulio Vargas (FGV), ou ainda na sua falta deste último o I.C.V.-DIEESE, ou qualquer índice ou mudança de padrão monetário que o governo determinar como fator de reajuste dos valores estabelecidos neste contrato.

- 7.2) As partes contratantes declaram, expressamente, que adotam no cumprimento de suas obrigações contratuais, o princípio da preservação do equilíbrio econômico-financeiro, face a estabilização do poder aquisitivo da moeda em curso no País.
- 7.3) O saldo devedor do preço do será apurado pelo sistema de "conta corrente", cuja amortização será efetuada da seguinte forma:
- a) O saldo das obrigações pactuadas, representado pela somatória das prestações a serem pagas mensalmente com base no I.P.C. da F.I.P.E.-U.S.P , até o final do período considerado.
 - b) Dedução das parcelas pagas no período, corrigidas a partir do vencimento pelo índice do I.P.C. da F.I.P.E.-U.S.P até o final do período considerado.
- 7.4) As parcelas pagas em atraso terão o seu valor nominal trazido ao valor presente (valor corrigido) e incorporar-se-á a correção monetária, positiva ou negativa, que for apurada no período, valor esse se contar da data da contratação até a data de seu efetivo pagamento.
- 7.5) O saldo apurado nas condições acima será confrontado com o saldo nominal e, a diferença positiva ou negativa que daí resultar, será quitada pelo(s) **COMPRADOR(ES)**.
- 7.6) O saldo devedor, calculado mensalmente pela variação positiva ou negativa do I.P.C. da F.I.P.E.-U.S.P, será apurado através da dedução de todas as parcelas pagas, conforme item anterior, do preço estabelecido no item 3, acima.
- 7.7) Serão excluídos da conversão referida no item 7.6 supra, todos os valores acrescidos a título de multas, juros e encargos de mora e juros financeiros.
- 7.8) O índice eleito no item 7.1 será apurado mensal e cumulativamente, devendo o pagamento ocorrer em periodicidade mensal ou anual, conforme a forma de pagamento eleita pelo(s) **COMPRADOR(ES)** e autorizada pela legislação aplicável.
- 7.9) A quitação total fica condicionada à apuração e pagamento do eventual resíduo, se houver, verificado após a liquidação da última parcela do preço, no prazo a ser estipulado pela **VENDEDORA**, o mesmo para o caso de resíduo negativo.

ITEM 08- DESCRIÇÃO DO LOTE – MEDIDAS – CONFRONTAÇÕES:

- 8.1) A **VENDEDORA**, proprietária, senhora e legítima possuidora, livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus, reais ou pessoais, hipotecas, penhoras, arrestos, sequestro, dívidas, impostos e taxas de uma gleba de terras, assim descrita: Um terreno urbano designado por GLEBAS B e D, situadas no lugar denominado "Sítio do Portão", no Bairro do portão, neste distrito, município e comarca de Cotia, Estado de São Paulo: A divisa se inicia no marco nº 01, cravado no canto da divisa com o lote 27 - Quadra P do loteamento denominado "Jardim Cotia" e divisa com a lateral da viela da Quadra E, do loteamento Jardim das Pedras; deste marco segue na confrontação com os lotes 27, 28, 29, 30, Viela, Lotes 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 45, da Quadra P do loteamento Jardim Cotia, final da Rua Salvador, Lote 06, 03, 02 e 01 da Quadra U, do loteamento Jardim Cotia, nos seguintes azimutes e distâncias: AZ 337°04'47" - 107,823 metros até o marco nº 02; AZ 337°40'12" - 148,001 metros até o marco nº 03 AZ 345°44'29" - 6,477 metros até o marco nº 04, cravado no canto de divisa com o lote 01 - Quadra U do loteamento denominado Jardim Cotia deste marco segue na confrontação com o Lote 01 da Quadra U do Loteamento Jardim Cotia, no azimute AZ 262°41'30", a distância de 33,406 metros até o marco nº 05, cravado na margem da rua da Amizade deste marco deflete à direita e segue na confrontação com o final da rua da Amizade, Lote 9-B, Lotes 04, 03, 02, Viela e Lote 01 da Quadra T do loteamento Jardim Cotia, no azimute AZ 268°59'01", a distância de 134,418 metros até o marco nº 06 deste marco deflete à direita e segue na confrontação com os Lotes 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15 da Quadra C, do loteamento Parque Turiguara, rua 08, Lotes 40, 39, 38, 37, 36, 35, 34, 33, 32, 31, 30 e 29, Viela, Lotes 28, 27, 26, 25, 24, 23, 22, 21, 20, 19, 18, 17 e 16, Viela, Lotes 15, 14, 13, 12, 11, 10, 09, 08, 07, 06 e 05 da Quadra G do Loteamento Parque Turiguara, nos seguintes azimutes e distâncias AZ 345°13'30" - 9,574 metros até o marco nº 07 AZ 347°43'08" - 19,889 metros até o marco nº 08 AZ 350°37'03" - 10,019 metros mais 6,477 metros até o marco nº 09 AZ 344°04'55" - 29,483 metros até o marco nº 10 AZ 265°23'30" - 1,232 metros até o marco nº 11 AZ 345°49'07" - 40,485 metros até o marco nº 12 AZ 346°02'26" - 20,041 metros até o marco nº 13 AZ 345°55'13" - 27,447 metros até o marco nº 14 AZ 350°20'14" - 32,888 metros até o marco nº 15 AZ 340°31'49" - 16,009 metros até o marco nº 16 AZ 308°56'15" - 7,274 metros mais 6,477 metros até o marco nº 17 AZ 275°13'33" - 43,531 metros até o marco nº 18 AZ 282°38'44" - 15,275 metros até o marco nº 19 AZ 277°59'18" - 24,960 metros até o marco nº 20 AZ 278°20'41" - 34,255 metros até o marco nº 21 AZ 279°10'01" - 40,476 metros até o marco nº 22 AZ 287°08'20" - 6,998 metros até o marco nº 23 AZ 297°53'33" - 8,459 metros até o marco nº 24 AZ 303°37'15" - 40,047 metros até o marco nº 25 AZ 304°51'14" - 7,988 metros até o marco nº 26 AZ 304°41'24" - 24,613 metros até o marco nº 27 AZ 304°39'47" - 3,892 metros até o marco nº 28 AZ 304°17'05" - 39,987 metros até o marco nº 29 AZ 303°42'16" - 33,925 metros até o marco nº 30 AZ 306°11'44" - 37,521 metros até o marco nº 31, cravado no canto de divisa deste marco deflete à direita e segue por muro e cerca, na confrontação com o Lote 14 da Quadra E do loteamento Parque Rizzo - Gleba 2, Sistema de Lazer, Lotes 17, 16, 15, 14 e 13 da Quadra L do loteamento Parque Rizzo - Gleba 2, no azimute

AZ - 046°53'05", a distancia de 252,280 metros ate o marco nº 32, cravado no canto de divisa deste marco deflete a direita e segue por cerca na confrontação com Jose Carlos Rizzo Mirisola e Jorge Augusto Rizzo Mirisola, no azimute AZ 127°06'22", a distancia de 563,282 metros ate o marco nº 32-A deste segue no azimute AZ 127°06'22", a distancia de 36,322 metros ate o marco nº 33 deste marco deflete a esquerda e segue, na mesma confrontação anterior, no azimute AZ 123°40'10", a distancia de 296,537 metros ate o marco nº 34 deste marco deflete a direita e segue, na mesma confrontação anterior, no azimute AZ 132°41'33" a distancia de 290,365 metros ate o marco nº 35 deste marco deflete a direita e segue por cerca na confrontação com V.E.F. Engenharia S/A., no azimute AZ 267°00'38", a distancia de 129,855 metros ate o marco nº 36; deste marco segue na confrontação com o lote 14 da Quadra A, final da rua Pirajussara, Lotes 03 e 04 Quadra F, final da rua 04, Lotes 01, 02, 03, 04, 05, 06 e 07 da Quadra H, final da rua Potengi, Lote 07 da Quadra E e Viela do Loteamento Jardim das Pedras, nos seguintes azimutes e distancias: AZ 267°49'17" - 60,202 metros ate o marco nº 37; AZ 266°20'04" - 27,752 metros ate o marco nº 38; AZ 267°01'06" - 256,599 metros ate o marco nº 01, marco este que serviu de ponto de partida e inicio da descrição, encerrando a área de 258.981,53.

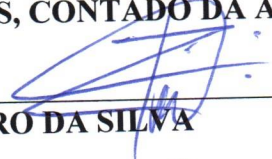
8.2) No imóvel acima referido foi promovido um loteamento urbano em conformidade com a Lei Federal nº 6766/79, o qual recebeu a denominação de "**Villa D'Este**", empreendimento esse devidamente aprovado pelos Órgãos Públicos competentes, conforme certificado Graprohab nº 290/98, e Alvará Municipal nº 233/02, datado de 22 de Maio de 2002, expedido pela Prefeitura Municipal de Cotia, devidamente registrado sob nº R. 01 da Matrícula nº 75.948, do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia - SP. Termo de Recebimento de Obras Etapa I, emitido em 10 de fevereiro de 2006, sob n.011/06 e Termo de Recebimento de Obras Etapa II, emitido em 23 de abril de 2008, sob n.023/08, ambos emitidos pela Prefeitura Municipal de Cotia - SP.

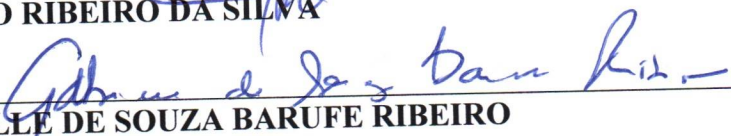
8.3) O objeto da venda e compra, que as partes mútua e reciprocamente se obrigam pelo presente instrumento, constitui-se no lote de terreno, identificado pelo lote "29", da quadra "G" do referido loteamento "**Villa D'Este**".

ITEM 9:- DO PRAZO E DAS CONDIÇÕES DE ARREPENDIMENTO

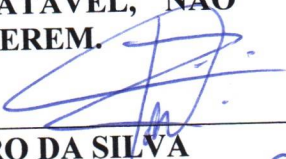
9.1) AS PARTES TEM O PRAZO DE 07 (SETE) DIAS, CONTADOS DA LAVRATURA DO PRESENTE INSTRUMENTO PARA MANIFESTAR SEU DIREITO DE ARREPENDIMENTO. NESSE CASO, SERÁ FIRMADO INSTRUMENTO DE RESCISÃO CONTRATUAL, FICANDO O LOTE

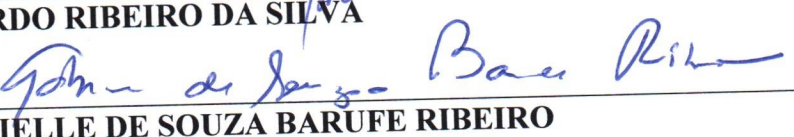
INTEIRAMENTE LIVRE PARA NEGOCIAÇÃO COM TERCEIROS E, EM CONSEQUÊNCIA, TODOS OS VALORES PAGOS PELO(S) COMPRADOR(ES) SERÃO RESTITUÍDOS PELA VENDEDORA NO PRAZO DE 07 (SETE) DIAS, CONTADO DA ASSINATURA DA RESCISÃO.


RICARDO RIBEIRO DA SILVA


GABRIELLE DE SOUZA BARUFE RIBEIRO

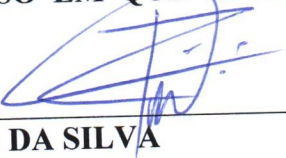
9.2) DECORRIDO O PRAZO PREVISTO NO ITEM 9.1, SEM O EXERCÍCIO DO DIREITO DE ARREPENDIMENTO DE QUAISQUER DOS CONTRATANTES, O PRESENTE CONTRATO SERÁ IRREVOGÁVEL E IRRETRATÁVEL, NÃO PODENDO AS PARTES DELE SE ARREPENDEREM.

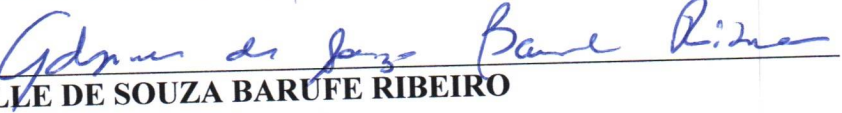

RICARDO RIBEIRO DA SILVA


GABRIELLE DE SOUZA BARUFE RIBEIRO

ITEM 10:- DAS CONDIÇÕES PARA RESCISÃO DO CONTRATO APÓS O PRAZO DE ARREPENDIMENTO

10.1) EM CASO DE RESCISÃO, JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL, DO CONTRATO POR INADIMPLÊNCIA DE QUAISQUER DAS PARTES OU FATO IMPUTÁVEL AO(S) COMPRADOR(ES), SERÃO RESTITUÍDOS OS VALORES PAGOS POR ELE(S), ATUALIZADOS COM BASE NO ÍNDICE CONTRATUALMENTE ESTABELECIDO PARA A CORREÇÃO MONETÁRIA DAS PARCELAS DO PREÇO DO IMÓVEL, CASO EM QUE SERÃO DESCONTADOS OS SEGUINTE VALORES:


RICARDO RIBEIRO DA SILVA


GABRIELLE DE SOUZA BARUFE RIBEIRO

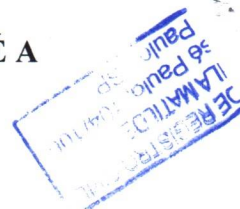
I - OS VALORES REFERENTES À FRUIÇÃO DO IMÓVEL, NO EQUIVALENTE A 0,75% SOBRE O VALOR ATUALIZADO DO CONTRATO (PREÇO A VISTA), CUJO PRAZO SERÁ CONTADO A PARTIR DA ASSINATURA DO PRESENTE CONTRATO, QUANDO



 9



HOUVE A TRANSMISSÃO DA POSSE AO(S) COMPRADOR(ES) ATÉ A DATA DA EFETIVA RESTITUIÇÃO À VENDEDORA.



RICARDO RIBEIRO DA SILVA

GABRIELLE DE SOUZA BARUFE RIBEIRO

II - A CLÁUSULA PENAL DE 10% SOBRE O VALOR ATUALIZADO DO CONTRATO (PREÇO A VISTA);

RICARDO RIBEIRO DA SILVA

GABRIELLE DE SOUZA BARUFE RIBEIRO

III - OS ENCARGOS MORATÓRIOS RELATIVOS AOS VALORES PAGOS COM ATRASO PELO(S) COMPRADOR(ES);

RICARDO RIBEIRO DA SILVA

GABRIELLE DE SOUZA BARUFE RIBEIRO

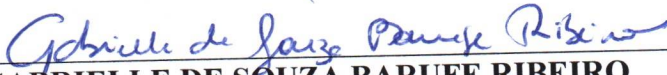
IV - OS DÉBITOS RELATIVOS AOS IMPOSTOS SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA (IPTU) E DEMAIS TAXAS OU TRIBUTOS MUNICIPAIS, CONTRIBUIÇÕES ASSOCIATIVAS OU OUTRAS DE IGUAL NATUREZA QUE SEJAM A ESTAS EQUIPARADAS, BEM COMO TRIBUTOS, CUSTAS E EMOLUMENTOS INCIDENTES SOBRE A RESTITUIÇÃO E/OU RESCISÃO DO CONTRATO;

RICARDO RIBEIRO DA SILVA

GABRIELLE DE SOUZA BARUFE RIBEIRO

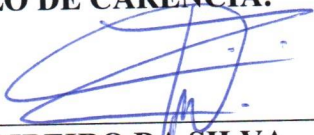
V - A COMISSÃO DE CORRETAGEM, QUE INTEGRA O PREÇO DO LOTE;

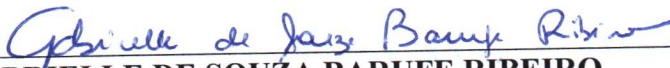


RICARDO RIBEIRO DA SILVA

GABRIELLE DE SOUZA BARUFE RIBEIRO

10.2) O PAGAMENTO DO MONTANTE APURADO A TÍTULO DE RESTITUIÇÃO AO COMPRADOR SE DARÁ EM 12 (DOZE) PARCELAS FIXAS, IGUAIS E CONSECUTIVAS, APÓS O SEGUINTE PRAZO DE CARÊNCIA:



RICARDO RIBEIRO DA SILVA

GABRIELLE DE SOUZA BARUFE RIBEIRO

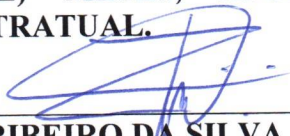
I – SE O LOTEAMENTO AINDA ESTIVER COM OBRAS EM ANDAMENTO: NO PRAZO DE 180 (CENTO E OITENTA) DIAS APÓS O PRAZO PREVISTO NESTE CONTRATO PARA CONCLUSÃO DE OBRAS;



RICARDO RIBEIRO DA SILVA

GABRIELLE DE SOUZA BARUFE RIBEIRO

II – SE CONCLUÍDAS AS OBRAS DE INFRAESTRUTURA, NO PRAZO DE 12 (DOZE) MESES, APÓS A FORMALIZAÇÃO DA RESCISÃO CONTRATUAL.



RICARDO RIBEIRO DA SILVA

GABRIELLE DE SOUZA BARUFE RIBEIRO

ITEM 11:- DO LOCAL PARA RETIRADA DOS BOLETOS:-

11.1) Avenida Elias Alves da Costa, n.411 - 2º Andar, conjuntos 24 e 25, Centro, Vargem Grande Paulista - SP.

Vargem Grande Paulista, 24 de Setembro de 2021

VILLA D'ESTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

RICARDO RIBEIRO DA SILVA

GABRIELLE DE SOUZA BARUFE RIBEIRO

Testemunhas:

Meire dos Reis Soares
Espaço reservado para reconhecimento
de firma e autenticação.

Adriane Soares Negrete
Espaço reservado para Cartório de
Registro de Imóveis.

Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 38.º Sup. Vila Matilde - Capital - SP.
Oficial: Bel. Amilton Navarro
Rua Dr. José Paulo n.º 104/106 - Fone: 2651-9959 / Fax: 2651-7318
Reconheço por semelhança as firmas de: (1) RICARDO RIBEIRO DA SILVA e (1) GABRIELLE DE SOUZA BARUFE RIBEIRO, em documento com valor econômico, ou fei
São Paulo, 08 de outubro de 2021.
Em Testemunho da verdade.

JONADIL RINGOTTI DE OLIVEIRA - Escrevente Substituto
(0td:2) Total R\$ 10,70 Selo(s): 2 Atms:00-0261057



TABELIONATO VARGEM GRANDE PAULISTA
Reconheço por SEMELHANÇA C/ VALOR DECLARADO 3 firma(s) de:
(113754)ADRIANE SOARES NEGRETE, (3716)CATO CARMONA CESAR FORTUNATO
(151290)MEIRE DOS REIS SOARES
Vargem Grande Paulista, 20 de outubro de 2021.
Em test. da verdade. P: 100
Nichele Aparecida Camargo Sabino de Souza -
Vlr:R\$ 31.02. C:472894 Selo(s): 1225AA-301289, 1225AA-125273
Valido somente com o selo de Autenticidade.



LOTEAMENTO VILLA D'ESTE

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Das Partes:

- a) **PROMITENTE) VENDEDORA – VILLA D'ESTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº05.078.214/0001-02, com sede na Alameda Equador, nº 475, Residencial II, na cidade de Barueri-SP, com seu Contrato Social Consolidado em 14 de Março de 2002, devidamente registrado no 9º Oficial de Registro Civil das Pessoas Jurídicas de São Paulo-SP, em 21 de Maio de 2002, sob nº7.314, doravante denominada simplesmente **VENDEDORA**.
- b) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES):** - Nomeado(s) e qualificado(s) item 1 do Quadro Resumo, doravante denominado(s) simplesmente **COMPRADOR(ES)**, tem entre si como justa e contratada a Promessa de Venda e Compra do imóvel adiante descrito e caracterizado, que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA:- OBJETO

- 1.1) A **VENDEDORA** é proprietária, senhora e legítima possuidora, livre e desembaraçada de todos e quaisquer ônus, reais ou pessoais, hipotecas, penhoras, arrestos, seqüestro, dívidas, impostos e taxas de uma gleba de terras, assim descrita: Um terreno urbano designado por GLEBAS B e D, situadas no lugar denominado "Sítio do Portão", no Bairro do portão, neste distrito, município e comarca de Cotia, Estado de São Paulo: A divisa se inicia no marco nº 01, cravado no canto da divisa com o lote 27 - Quadra P do loteamento denominado "Jardim Cotia" e divisa com a lateral da viela da Quadra E, do loteamento Jardim das Pedras; deste marco segue na confrontação com os lotes 27, 28, 29, 30, VIELA, Lotes 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 45, da Quadra P do loteamento Jardim Cotia, final da Rua Salvador, Lote 06, 03, 02 e 01 da Quadra U, do loteamento Jardim Cotia, nos seguintes azimutes e distâncias: AZ 337°04'47" - 107,823 metros até o marco nº 02; AZ 337°40'12" - 148,001 metros até o marco nº 03 AZ 345°44'29" - 6,477 metros até o marco nº 04, cravado no canto de divisa com o lote 01 - Quadra U do loteamento denominado Jardim Cotia deste marco segue na confrontação com o Lote 01 da Quadra U do Loteamento Jardim Cotia, no azimute AZ 262°41'30", a distância de 33,406 metros até o marco nº 05, cravado na margem da rua da Amizade deste marco deflete à direita e segue na



confrontação com o final da rua da Amizade, Lote 9-B, Lotes 04, 03, 02, Viela e Lote 01 da Quadra T do loteamento Jardim Cotia, no azimuth AZ 268°59'01", a distancia de 134,418 metros ate o marco nº 06 deste marco deflete à direita e segue na confrontação com os Lotes 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15 da Quadra C, do loteamento Parque Turiguara, rua 08, Lotes 40, 39, 38, 37, 36, 35, 34, 33, 32, 31, 30 e 29, Viela, Lotes 28, 27, 26, 25, 24, 23, 22, 21, 20, 19, 18, 17 e 16, Viela, Lotes 15, 14, 13, 12, 11, 10, 09, 08, 07, 06 e 05 da Quadra G do Loteamento Parque Turiguara, nos seguintes azimutes e distancias AZ 345°13'30" - 9,574 metros ate o marco nº 07 AZ 347°43'08" - 19,889 metros ate o marco nº 08 AZ 350°37'03" - 10,019 metros mais 6,477 metros ate o marco nº 09 AZ 344°04'55" - 29,483 metros ate o marco nº 10 AZ 265°23'30" - 1,232 metros ate o marco nº 11 AZ 345°49'07" - 40,485 metros ate o marco nº 12 AZ 346°02'26" - 20,041 metros ate o marco nº 13 AZ 345°55'13" - 27,447 metros ate o marco nº 14 AZ 350°20'14" - 32,888 metros ate o marco nº 15 AZ 340°31'49" - 16,009 metros ate o marco nº 16 AZ 308°56'15" - 7,274 metros mais 6,477 metros ate o marco nº 17 AZ 275°13'33" - 43,531 metros ate o marco nº 18 AZ 282°38'44" - 15,275 metros ate o marco nº 19 AZ 277°59'18" - 24,960 metros ate o marco nº 20 AZ 278°20'41" - 34,255 metros ate o marco nº 21 AZ 279°10'01" - 40,476 metros ate o marco nº 22 AZ 287°08'20" - 6,998 metros ate o marco nº 23 AZ 297°53'33" - 8,459 metros até o marco nº 24 AZ 303°37'15" - 40,047 metros ate o marco nº 25 AZ 304°51'14" - 7,988 metros ate o marco nº 26 AZ 304°41'24" - 24,613 metros ate o marco nº 27 AZ 304°39'47" - 3,892 metros ate o marco nº 28 AZ 304°17'05" - 39,987 metros ate o marco nº 29 AZ 303°42'16" - 33,925 metros ate o marco nº 30 AZ 306°11'44" - 37,521 metros ate o marco nº 31, cravado no canto de divisa deste marco deflete a direita e segue por muro e cerca, na confrontação com o Lote 14 da Quadra E do loteamento Parque Rizzo - Gleba 2, Sistema de Lazer, Lotes 17, 16, 15, 14 e 13 da Quadra L do loteamento Parque Rizzo - Gleba 2, no azimuth AZ - 046°53'05", a distancia de 252,280 metros ate o marco nº 32, cravado no canto de divisa deste marco deflete a direita e segue por cerca na confrontação com Jose Carlos Rizzo Mirisola e Jorge Augusto Rizzo Mirisola, no azimuth AZ 127°06'22", a distancia de 563,282 metros ate o marco nº 32-A deste segue no azimuth AZ 127°06'22", a distancia de 36,322 metros ate o marco nº 33 deste marco deflete a esquerda e segue, na mesma confrontação anterior, no azimuth AZ 123°40'10", a distancia de 296,537 metros ate o marco nº 34 deste marco deflete a direita e segue, na mesma confrontação anterior, no azimuth AZ 132°41'33" a distancia de 290,365 metros ate o marco nº 35 deste marco deflete a direita e segue por cerca na confrontação com V.E.F. Engenharia S/A., no azimuth AZ 267°00'38", a distancia de 129,855 metros ate o marco nº 36; deste marco segue na confrontação com o lote 14 da Quadra A, final da rua Pirajussara, Lotes 03 e 04 Quadra F, final da rua 04, Lotes 01, 02, 03, 04, 05, 06 e 07 da Quadra H, final da rua Potengi, Lote 07 da Quadra E e Viela do Loteamento Jardim das Pedras, nos seguintes azimutes e distancias: AZ 267°49'17" - 60,202 metros ate o marco nº 37; AZ 266°20'04" - 27,752 metros ate o marco nº 38; AZ 267°01'06" - 256,599 metros ate o marco nº 01, marco este que serviu de ponto de partida e inicio da descrição, encerrando a área de 258.981,53.

- 1.2) No imóvel acima referido foi promovido um loteamento urbano em conformidade com a Lei Federal nº 6766/79, o qual recebeu a denominação de "**Villa D'Este**", empreendimento esse devidamente aprovado pelos Órgãos Públicos competentes, conforme certificado Graprohab nº 290/98, e Alvará Municipal nº 233/02, datado de 22 de Maio de 2002, expedido pela Prefeitura Municipal de Cotia, devidamente registrado sob nº R. 01 da Matrícula nº 75.948, do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia - SP. Termo de Recebimento de Obras Etapa I, emitido em 10 de fevereiro de 2006, sob n.011/06 e Termo de Recebimento de Obras Etapa II, emitido em 23 de abril de 2008, sob n.023/08, ambos emitidos pela Prefeitura Municipal de Cotia - SP.
- 1.3) - O objeto da venda e compra, que as partes mútua e reciprocamente se obrigam pelo presente instrumento, constitui-se no lote de terreno, identificado pelo lote "29", da quadra "G" do referido loteamento "**Villa D'Este**".

CLÁUSULA SEGUNDA:- DO PREÇO

- 2.1) O lote de terreno mencionado no item "1.3" da Cláusula Primeira, é prometido à venda pelo preço total constante do item 03 do Quadro Resumo, comprometendo-se o(s) **COMPRADOR(ES)** pagá-lo nas condições estipuladas nos itens 4, 5, 6 e 7, do Quadro Resumo e demais cláusulas deste contrato.
- 2.2) No preço de venda da unidade, fixado no item 3, do Quadro Resumo, estão compreendidos, inclusive, os custos com a execução das obras de infraestrutura exigidas e constantes da aprovação legal do empreendimento.
- 2.3) É facultado ao(s) **COMPRADOR(ES)** a liquidação antecipada, total ou parcial, das prestações constantes do item 5, do Quadro Resumo, ocasião em que o valor será corrigido monetariamente *pro rata die*, com redução proporcional dos juros e demais encargos das prestações vincendas, nos termos do artigo 52, da Lei 8.078/90.
- 2.4) Na hipótese de pagamento do preço estipulado no item 3 do Quadro Resumo, em prazo inferior a 36 (trinta e seis) parcelas mensais, a correção monetária será obrigatoriamente aplicada anualmente, conforme dispõe o artigo 46 da Lei 10.931/04, ficando o(s) **COMPRADOR(ES)** obrigado ao pagamento do resíduo inflacionário, calculado na forma abaixo:
- a) a cada mês calcula-se o resíduo mensal, aqui definido como a diferença entre a prestação paga no mês, de valor sem atualização monetária, e a prestação atualizada monetariamente para esse mês;
 - b) a diferença será o resultado da soma dos resíduos mensais de todos os meses do período em que as prestações foram pagas com valor sem atualização monetária mensal;
 - c) o valor do resíduo mensal também será atualizado monetariamente, usando-se o mesmo procedimento utilizado para atualizar as prestações mensais;

d) a cobrança será feita no mês seguinte ao da apuração de que trata esta cláusula e o pagamento se dará em uma única parcela, vencível a cada período de doze meses, contados da data da celebração do presente contrato;

e) em havendo crédito em favor do(s) **COMPRADOR(ES)**, a respectiva quantia será deduzida do valor da(s) prestação(s) do(s) mês(es) subsequente(s) ao da apuração, até o limite da compensação e, em havendo crédito em favor da **VENDEDORA**, a mencionada quantia será acrescida no valor da prestação vencível no mês seguinte ao da apuração;

f) quando da apuração do último saldo residual, a diferença computada deverá ser paga ou devolvida, conforme o caso, em uma única prestação, no prazo de 30 (trinta) dias, contados do vencimento da última parcela.

- 2.5) Optando o(s) **COMPRADOR(ES)** por pagar o preço em período **igual ou superior a 36 (trinta e seis) prestações mensais**, a correção monetária será aplicada mensalmente e incorporada ao valor da parcela. Consequentemente, não haverá cobrança de resíduo.
- 2.6) O preço do lote será considerado quitado quando resgatadas todas as prestações alinhadas no Quadro Resumo, acrescidas dos resíduos de que trata a cláusula “2.4” supra, quando for o caso.

CLÁUSULA TERCEIRA:- DAS DEMAIS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

- 3.1) No caso de pagamento à vista, o preço estará integralmente quitado no ato da assinatura do presente contrato, sujeitando-se o (s) **COMPRADOR (ES)**, porém, às demais obrigações e encargos previstos neste instrumento, inclusive, as despesas notariais e registrárias.
- 3.2) No caso do pagamento parcelado, faculta-se ao(s) **COMPRADOR(ES)** quita-las no endereço indicado no item 11, do Quadro Resumo, ou ainda, por sua mera comodidade, através de boleto bancário a ser retirado nesse mesmo endereço, em até cinco dias úteis antes do vencimento, sob pena de incorrer em mora, ficando a exclusivo critério da **VENDEDORA** indicar outro endereço, com prévia comunicação ao (s) **COMPRADOR(ES)**, ou ainda enviá-los pelo correio. Optando o(s) **COMPRADOR(ES)** pelo recebimento de boletos bancários, ficará(ão) este(s) obrigado(s) no reembolso da taxa de correio, se o caso. O(s) **COMPRADOR(ES)** declara(m) ter recebido neste ato, o boleto correspondente a primeira prestação do preço ajustado.
- 3.3) O(s) **COMPRADOR(ES)** poderá (ão) efetuar o pagamento das prestações referidas no item 5 do Quadro Resumo, em qualquer estabelecimento bancário ou empresas autorizadas pelo sistema financeiro nacional. O(s) **COMPRADOR(ES)** declara(m) ter conhecimento de que o Banco indicado no aviso não está autorizado a receber qualquer pagamento após seu vencimento, quando, então, a parcela deverá ser paga através de novo boleto a ser solicitado no endereço indicado no item 11 do Quadro Resumo, ou, ainda, diretamente neste endereço.

- 3.4) O atraso no pagamento das prestações avençadas no item 5, do Quadro Resumo acarretará a aplicação de correção monetária pela variação do índice eleito neste contrato, juros moratórios de 1% ao mês e multa moratória de 2% ou maior percentual que Lei posterior vier a autorizar, sendo certo que tais encargos serão devidos desde a data do vencimento de cada parcela até o efetivo pagamento. Havendo intervenção extrajudicial de advogado, também serão devidos os honorários deste, calculados em 10% sobre o valor da dívida. Em ocorrendo intervenção judicial, o(s) **COMPRADOR(ES)** arcará (ão) com as custas e despesas processuais, bem como com os honorários advocatícios a base de 20% sobre o valor da dívida.
- 3.5) Na hipótese de atraso superior a 90 (noventa) dias no cumprimento da obrigação, faculta-se à **VENDEDORA** notificar o(s) **COMPRADOR(ES)**, judicial ou extrajudicialmente, para pagamento da dívida no prazo de 30 (trinta) dias, contados do recebimento da referida notificação, dívida essa que será corrigida e acrescida dos encargos contratuais moratórios e das custas da notificação. **O não pagamento implicará na caracterização da mora, nos termos do artigo 32, da Lei 6.766/79.**
- 3.6) A **VENDEDORA**, por mera liberalidade, e sem que constitua novação ou alteração contratual, mesmo que reiteradamente, poderá(ão) deixar de requerer, de imediato, a constituição em mora do(s) **COMPRADOR(ES)** inadimplente(s), prevista no item "3.5" acima, retardando, a seu critério, tal medida, a fim de se evitar, desde logo, as consequências legais e contratuais por eventual não purgação da mora.
- 3.7) Se o(s) **COMPRADOR(ES)**, após a sua constituição em mora, não vier(em) a purgá-la no prazo legal, consoante indicado no item "3.5" acima, **o presente contrato será considerado rescindido, como manda o artigo 32, da Lei do Parcelamento do Solo Urbano (6766/79) e, se for o caso, cancelado o seu registro no Cartório de Registro de Imóveis competente, com as consequências previstas no quadro resumo deste instrumento e reiteradas nas cláusulas seguintes.**
- 3.8) Rescindido o contrato na forma dos itens 3.5 e 3.7, o(s) **COMPRADOR(ES)** deverá(ão) desocupar o imóvel, objeto deste contrato, no prazo improrrogável de 48 (quarenta e oito) horas, deixando-o livre de bens e pessoas, a fim de que a **VENDEDORA** possa, desde logo, comercializa-lo. O descumprimento desta cláusula pelo(s) **COMPRADOR(ES)** implicará, independentemente de qualquer outra medida, no esbulho possessório, passível de ação judicial de reintegração de posse, com pedido liminar.
- 3.9) Não havendo interesse da **VENDEDORA** na utilização do procedimento indicado nos itens 3.5 a 3.8, faculta-se a esta a execução judicial do presente instrumento, caso em que ter-se-ão como vencidas todas as parcelas, de uma única vez, por antecipação, deduzindo-se os encargos incidentes sobre as parcelas vincendas, sem prejuízo do cômputo dos encargos moratórios convencionados, a incidir sobre as prestações vencidas e não pagas.

CLÁUSULA QUARTA: - DA CORREÇÃO MONETÁRIA

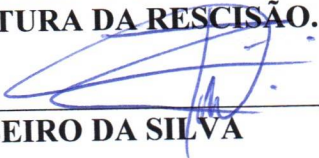
- 4.1) A fim de preservar o equilíbrio econômico-financeiro e permitir o cumprimento do pressuposto legal de reposição integral do valor financiado no prazo pactuado, **COMPRADOR(ES)** e **VENDEDORA** convencionam, como condição essencial do presente negócio, que os valores do saldo devedor e de cada uma das prestações serão atualizados monetariamente, de acordo com o índice indicado nesta cláusula, tomando-se como termo inicial a data do presente contrato e como termo final a data do pagamento da última parcela.
- 4.2) As partes elegem de pleno e comum acordo o Índice de Preços ao Consumidor (I.P.C. da F.I.P.E.-U.S.P) e na sua falta pelo Índice Geral de Preços de Mercado (I.G.P-M) da Fundação Getulio Vargas (FGV), ou ainda na sua falta deste último o I.C.V.-DIEESE, ou qualquer índice ou mudança de padrão monetário que o governo determinar como fator de reajuste dos valores estabelecidos neste contrato.
- 4.2.1) O índice a ser aplicado será sempre o correspondente ao publicado no mês imediatamente anterior ao do vencimento da parcela, a fim de possibilitar a emissão e envio dos boletos em tempo hábil para pagamento.
- 4.2.2) A correção monetária é calculada pela seguinte equação:
- Prestação 2 = Prestação 1 X (IPC2 : IPC1) onde,
- Prestação 2 = valor da prestação que se quer calcular (prestação a ser paga atualizada monetariamente).
- Prestação 1 = Valor da prestação do mês anterior ao do vencimento da Prestação 2
- IPC2 = referente ao índice do mês de vencimento da prestação 2
- IPC1 = referente ao índice do mês anterior ao do vencimento da Prestação 1
- 4.3) O índice eleito no item 4.2 será apurado mensal e cumulativamente, devendo o pagamento ocorrer em periodicidade mensal ou anual, conforme a forma de pagamento eleita pelo(s) **COMPRADOR(ES)** e autorizada pela legislação aplicável.
- 4.4) Se até a data do vencimento da prestação subsequente ao período, não tiver sido divulgado o índice adotado, será aplicado o (I.G.P-M) da Fundação Getulio Vargas (FGV), ou ainda na sua falta, será repetido o último índice conhecido, compensando-se eventuais diferenças nas primeiras prestações a se vencerem, obrigando-se o(s) **COMPRADOR(ES)** a efetuar o pagamento de eventual diferença que vier a ser apurada em razão de atraso na publicação do índice eleito neste contrato.

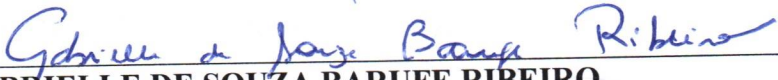
- 4.5) A quitação total fica condicionada a apuração e pagamento de eventual resíduo, se houver, verificado após a liquidação da última parcela do preço, no prazo a ser estipulado pela **VENDEDORA**.
- 4.6) O(s) **COMPRADOR(ES)** reconhece(m) que sobre o preço do lote não há qualquer incidência de previsão de índice inflacionário futuro, a teor do contido no artigo 5º, inciso XXXVI, da Carta Magna. Assim sendo, o preço não sofrerá alteração, seja de que natureza for, ainda que em decorrência de legislação superveniente que disponha a respeito de “congelamentos”, “tablitas”, similares ou outro fator que impeça a recuperação da corrosão inflacionária, bem como qualquer outra medida que vise reduzir o valor da venda, ou seja, o preço do produto.

CLÁUSULA QUINTA: - DAS CONDIÇÕES DE ARREPENDIMENTO E RESCISÃO DO CONTRATO

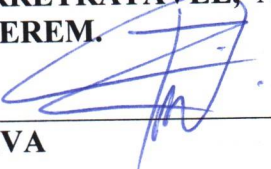
5.1)- DO PRAZO E DAS CONDIÇÕES DE ARREPENDIMENTO:

- 5.1.1) AS PARTES TEM O PRAZO DE 07 (SETE) DIAS, CONTADOS DA LAVRATURA DO PRESENTE INSTRUMENTO PARA MANIFESTAR SEU DIREITO DE ARREPENDIMENTO. NESSE CASO, SERÁ FIRMADO INSTRUMENTO DE RESCISÃO CONTRATUAL, FICANDO O LOTE INTEIRAMENTE LIVRE PARA NEGOCIAÇÃO COM TERCEIROS E, EM CONSEQUÊNCIA, TODOS OS VALORES PAGOS PELO(S) COMPRADOR(ES) SERÃO RESTITUÍDOS PELA VENDEDORA NO PRAZO DE 07 (SETE) DIAS, CONTADO DA ASSINATURA DA RESCISÃO.


RICARDO RIBEIRO DA SILVA


GABRIELLE DE SOUZA BARUFE RIBEIRO

- 5.1.2) DECORRIDO O PRAZO PREVISTO NO ITEM 5.1.1, SEM O EXERCÍCIO DO DIREITO DE ARREPENDIMENTO DE QUAISQUER DOS CONTRATANTES, O PRESENTE CONTRATO SERÁ IRREVOGÁVEL E IRRETRATÁVEL, NÃO PODENDO AS PARTES DELE SE ARREPENDEREM.

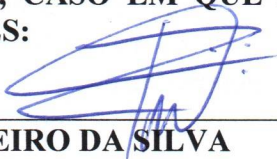

RICARDO RIBEIRO DA SILVA

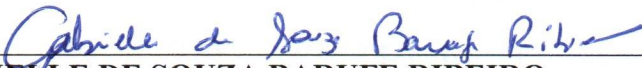

GABRIELLE DE SOUZA BARUFE RIBEIRO

5.2:- DAS CONDIÇÕES PARA RESCISÃO DO CONTRATO APÓS O PRAZO DE ARREPENDIMENTO:

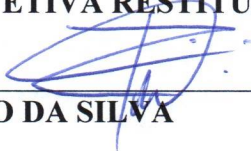


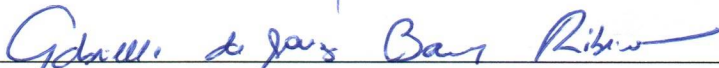
5.2.1) EM CASO DE RESCISÃO, JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL, DO CONTRATO POR INADIMPLÊNCIA DE QUAISQUER DAS PARTES OU FATO IMPUTÁVEL AO(S) COMPRADOR(ES), SERÃO RESTITUÍDOS OS VALORES PAGOS POR ELE(S), ATUALIZADOS COM BASE NO ÍNDICE CONTRATUALMENTE ESTABELECIDO PARA A CORREÇÃO MONETÁRIA DAS PARCELAS DO PREÇO DO IMÓVEL, CASO EM QUE SERÃO DESCONTADOS OS SEGUINTE VALORES:


RICARDO RIBEIRO DA SILVA


GABRIELLE DE SOUZA BARUFE RIBEIRO

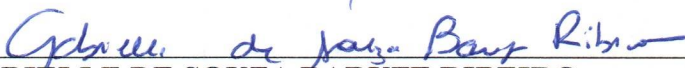
I - OS VALORES REFERENTES À FRUIÇÃO DO IMÓVEL, NO EQUIVALENTE A 0,75% SOBRE O VALOR ATUALIZADO DO CONTRATO (PREÇO A VISTA), CUJO PRAZO SERÁ CONTADO A PARTIR DA ASSINATURA DO PRESENTE CONTRATO, QUANDO HOUVE A TRANSMISSÃO DA POSSE AO(S) COMPRADOR(ES) ATÉ A DATA DA EFETIVA RESTITUIÇÃO À VENDEDORA.


RICARDO RIBEIRO DA SILVA

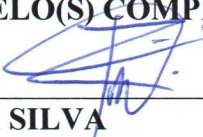

GABRIELLE DE SOUZA BARUFE RIBEIRO

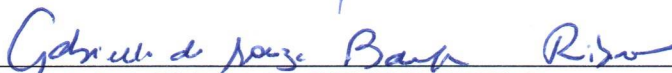
II - A CLÁUSULA PENAL DE 10% SOBRE O VALOR ATUALIZADO DO CONTRATO (PREÇO A VISTA);


RICARDO RIBEIRO DA SILVA

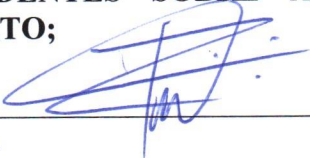

GABRIELLE DE SOUZA BARUFE RIBEIRO

III - OS ENCARGOS MORATÓRIOS RELATIVOS AOS VALORES PAGOS COM ATRASO PELO(S) COMPRADOR(ES);

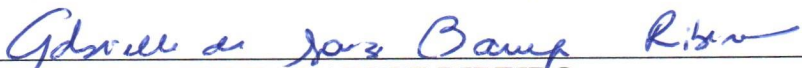

RICARDO RIBEIRO DA SILVA


GABRIELLE DE SOUZA BARUFE RIBEIRO

IV – OS DÉBITOS RELATIVOS AOS IMPOSTOS SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA (IPTU) E DEMAIS TAXAS OU TRIBUTOS MUNICIPAIS, CONTRIBUIÇÕES ASSOCIATIVAS OU OUTRAS DE IGUAL NATUREZA QUE SEJAM A ESTAS EQUIPARADAS, BEM COMO TRIBUTOS, CUSTAS E EMOLUMENTOS INCIDENTES SOBRE A RESTITUIÇÃO E/OU RESCISÃO DO CONTRATO;

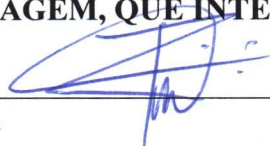


RICARDO RIBEIRO DA SILVA

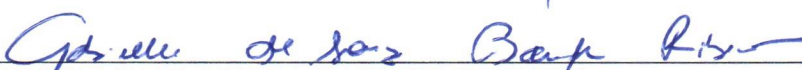


GABRIELLE DE SOUZA BARUFE RIBEIRO

V – A COMISSÃO DE CORRETAGEM, QUE INTEGRA O PREÇO DO LOTE;



RICARDO RIBEIRO DA SILVA



GABRIELLE DE SOUZA BARUFE RIBEIRO

5.2.2) O PAGAMENTO DO MONTANTE APURADO A TÍTULO DE RESTITUIÇÃO AO COMPRADOR SE DARÁ EM 12 (DOZE) PARCELAS FIXAS, IGUAIS E CONSECUTIVAS, APÓS O SEGUINTE PRAZO DE CARÊNCIA:

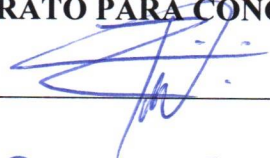


RICARDO RIBEIRO DA SILVA

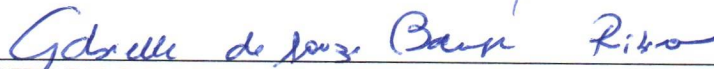


GABRIELLE DE SOUZA BARUFE RIBEIRO

I – SE O LOTEAMENTO AINDA ESTIVER COM OBRAS EM ANDAMENTO: NO PRAZO DE 180 (CENTO E OITENTA) DIAS APÓS O PRAZO PREVISTO NESTE CONTRATO PARA CONCLUSÃO DE OBRAS;



RICARDO RIBEIRO DA SILVA

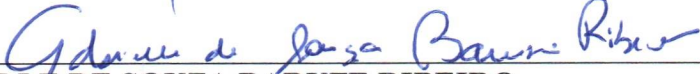


GABRIELLE DE SOUZA BARUFE RIBEIRO

II – SE CONCLUÍDAS AS OBRAS DE INFRAESTRUTURA, NO PRAZO DE 12 (DOZE) MESES, APÓS A FORMALIZAÇÃO DA RESCISÃO CONTRATUAL.



RICARDO RIBEIRO DA SILVA



GABRIELLE DE SOUZA BARUFE RIBEIRO

CLÁUSULA SEXTA:- DAS BENFEITORIAS E ACESSÕES

- 6.1) Em ocorrendo a rescisão contratual, a **VENDEDORA** indenizará eventuais benfeitorias úteis ou necessárias que porventura tenham sido levadas a efeito no lote, nos termos do artigo 34, da Lei 6766/79.
- 6.2) Quanto as acessões, a **VENDEDORA** indenizará, apenas e tão somente, as construções erigidas sobre o lote em estrito atendimento às exigência municipais, ou seja, aquelas que foram devidamente aprovadas pela Prefeitura Municipal e demais órgãos competentes, contando, inclusive, com alvará, auto de conclusão de obra, habite-se e comprovantes de recolhimentos tributários, previdenciários e fiscais incidentes sobre essa acessão, de acordo com a redação do parágrafo único do artigo 34, da Lei 6766/79.
- 6.3) Não serão indenizadas as benfeitorias e acessões porventura edificadas com má-fé pelo(s) **COMPRADOR(ES)**, esta configurada quando tais obras forem erigidas em detrimento do pagamento do preço do lote, das despesas acessórias do imóvel ou nas demais hipóteses previstas em lei, consoante dispõe os artigos 1219 e seguintes, do Código Civil.
- 6.4.) Faculta-se à **VENDEDORA** proceder a regularização da acessão edificada pelo(s) **COMPRADOR(ES)** perante as repartições públicas competentes, caso em que o valor das taxas, emolumentos e outros necessários à aludida regularização, serão de exclusiva responsabilidade deste(s), que deverá(ão) reembolsar a **VENDEDORA** no prazo de 10 (dez) dias, contado da apresentação de documento probatório de tais despesas.
- 6.5) Não serão indenizadas, sob qualquer hipótese, as benfeitorias voluptuárias, ou seja, aquelas construídas para fins de mero embelezamento do imóvel.

CLÁUSULA SÉTIMA:- DA MUDANÇA DE DOMICÍLIO DO COMPRADOR

- 7.1) O(s) **COMPRADOR(ES)** obriga(m)-se a comunicar, expressamente, à **VENDEDORA** quanto a eventual mudança de domicílio, no prazo de cinco dias contados dessa ocorrência, sob pena de não o fazendo, ser(em) considerado(s) como estando em local incerto e não sabido e sofrer (em) as consequências jurídicas de tal caracterização.
- 
- 
- 

- 7.2) A **VENDEDORA**, por sua vez, também se compromete a comunicar o(s) **COMPRADOR(ES)** eventual alteração de sua sede, obedecendo o mesmo prazo previsto na letra “7.1”

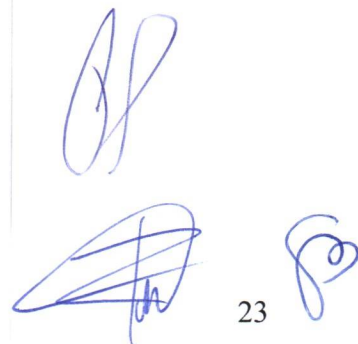
CLÁUSULA OITAVA:- DOS TRIBUTOS

- 8.1) O(s) **COMPRADOR(ES)** obriga(m)-se a cumprir, a partir desta data, todas as determinações e exigências estabelecidas pelas autoridades públicas municipais, estaduais e federais e pelas concessionárias de serviços públicos, especialmente o pagamento, nas épocas e repartições próprias, do imposto predial e territorial urbano, taxas, contribuições de melhorias ou quaisquer outros tributos que incidam sobre o lote, objeto do presente instrumento, ainda que lançados em nome da **VENDEDORA** ou de terceiros.
- 8.2) O(s) **COMPRADOR(ES)** deverá (ão) providenciar a alteração de cadastro do lote, objeto deste contrato, junto a Prefeitura Municipal, a fim de que, para o exercício seguinte ao da celebração do presente instrumento, já sejam lançados em seu nome, todos os tributos incidentes sobre a unidade, obrigando-se a retirar junto à Prefeitura ou Órgão Público Municipal competente os avisos ou carnês de pagamento.
- 8.3) Se o(s) **COMPRADOR(ES)** não providenciar(em) a alteração mencionada no item supra, fica facultado à **VENDEDORA** fazê-la, obrigando-se aqueles no reembolso de todos os custos e despesas realizadas, inclusive as operacionais.
- 8.4) O não pagamento dos tributos incidentes sobre o imóvel poderá implicar, a critério da **VENDEDORA**, na rescisão do presente contrato, caso em que esta quitará a dívida tributária do(s) **COMPRADOR (ES)**. Nesse caso, fica assegurado à **VENDEDORA** o direito de cobrar do(s) **COMPRADOR(ES)**, mediante ação judicial própria, o reembolso do respectivo valor.

CLÁUSULA NONA:- DOS MELHORAMENTOS

- 9.1) O empreendimento, contará com as seguintes obras de infraestrutura, a saber:

- a- locação das ruas;
- b- terraplenagem das vias de circulação;
- c- locação dos lotes e demais áreas;
- d- rede de abastecimento de água;
- e- guias e sarjetas;
- f- pavimentação;
- g- rede de eletrificação domiciliar;
- h- rede de iluminação pública.
- i- rede de coleta de esgoto sanitário



CLÁUSULA DÉCIMA:- DAS CARACTERÍSTICAS DO LOTE

- 10.1)- O(s) **COMPRADOR(ES)** declara(m) que percorreu(ram), pessoalmente, as divisas do terreno objeto deste contrato, achando-o conforme as especificações e confrontações estabelecidas no presente, e que o terreno é entregue, nesta oportunidade, devidamente demarcado, ficando estabelecido que toda remarcação futura por desaparecimento dos respectivos marcos ou por qualquer outro motivo, somente será feita mediante solicitação por escrito do(s) **COMPRADOR(ES)** à **VENDEDORA**, após o pagamento de uma taxa de serviço de valor igual ao cobrado pela empreendedora, na ocasião;
- 10.2)- Qualquer diferença, a maior ou a menor, superior a admitida em lei (artigo 500, do Código Civil), ou seja, 1/20 (um vinte ávos) da extensão total enunciada na metragem do imóvel ora compromissado, deverá ser acusada pelas partes no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data da assinatura do presente, devendo ser compensada tanto em relação à **VENDEDORA**, 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, se em favor do(s) **COMPRADOR(ES)**, mediante abatimento do preço convencionado neste contrato e, se em favor da **VENDEDORA**, mediante o acréscimo no mesmo preço. Eventuais diferenças assim apuradas serão somadas ou subtraídas, conforme, o caso, das últimas parcelas do pagamento do preço. Após esse prazo, não caberá às partes, ora contratantes, qualquer direito a compensação por diferença de área;
- 10.3)- O(s) **COMPRADOR(ES)** obriga(m)-se expressamente a permitir, de forma gratuita, a passagem pelo terreno das canalizações de água, esgoto e águas pluviais que eventualmente sejam realizadas pelos Poderes Públicos ou por terceiros, os quais poderão atravessar o lote na distância de até 1,50 metros das suas divisas laterais, pelo que o(s) **COMPRADOR(ES)**, desde já, se compromete(m) a permiti-las quando a conformação dos referidos lotes assim o exigir. O(s) **COMPRADOR(ES)** que utilizar(em)-se da permissão aqui prevista, deverá(ão), após a realização das obras, deixar o lote no estado em que se encontrava quando do início das mesmas, reparando, repondo e reconstruindo o solo, gramado, jardins ou quaisquer outras benfeitorias existentes. Fica estabelecida a servidão de passagem das canalizações acima mencionadas em conformidade com as leis pertinentes à espécie.
- 10.4)- Toda e qualquer obra, serviço ou melhoramento eventualmente exigido pelos Órgãos Públicos, e ainda de modo particular e, em especial as obras que forem necessárias à preservação do meio físico e paisagístico da área do loteamento e da área externa à gleba, como as que referem à erosão do solo e assoreamento dos corpos d'água, quer durante a implantação do loteamento, como após sua conclusão, nos termos da Lei Federal 6766/79, bem como, melhoramentos, obras ou serviços que sejam considerados necessários ou úteis ao loteamento, se vierem a ser implantados, terão o preço de execução suportado pelo(s) **COMPRADOR(ES)** ou possuidores de lotes do loteamento;
- 
- 
- 

- 10.5)- O(s) **COMPRADOR(ES)** está(ão) ciente(s) de que enquanto não for instalada a rede esgoto, o(s) **COMPRADOR(ES)** deverá(ão) executar o sistema individual de tratamento e disposição de esgotos e águas servidas (pias, tanques, chuveiros, etc), constituídos de tanque séptico, filtro anaeróbico e poço de infiltração, conforme as normas NBR 7229/93 e NBR 13969/97, cujos projetos deverão ser fornecidos pela empresa loteadora, que também ficar responsável por sua correta implantação.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA ASSOCIAÇÃO DE MORADORES

- 11.1) A partir da imissão na posse do lote, o(s) **COMPRADOR(ES)** deverá(ão) contribuir com a sua quota parte, com as despesas de material e pessoal, para a manutenção e conservação do sistema viário, de lazer e de segurança.
- 11.1.1) As despesas acima mencionadas serão rateadas com base em orçamento aprovado pela maioria, na forma estabelecida nos Estatutos da Associação de Proprietários, se comprometendo os(s) **COMPRADOR(ES)** a acatar a decisão tomada pela maioria.
- 11.1.2) A cada lote corresponderá uma quota de rateio das despesas comuns e um voto nas decisões. Quando as matrículas de dois ou mais lotes forem unificadas com a finalidade de abrigar uma só residência, o imóvel resultante passará a ser considerado como um único lote, sendo calculado o rateio das despesas comuns na proporção das áreas somadas dos lotes. Quando o imóvel for desdobrado, cada unidade autônoma corresponderá a um voto, e o rateio das despesas comuns será na proporção da área de cada unidade autônoma.
- 11.2) As quotas de rateio das despesas serão arrecadadas pela Associação de Proprietários e a ela caberá a administração de todos os serviços, podendo todos os proprietários ou promitentes compradores tomarem parte na Entidade
- 11.3) A obrigação de o(s) **COMPRADOR(ES)** contribuir com o rateio das despesas não decorre do fato de o mesmo participar da Associação de Proprietários, que é facultativo, mas decorre, expressamente, do presente contrato, bem como do princípio de justiça e equidade, que veda o locupletamento em razão de vantagem auferida com os encargos a que se obrigou e pagos pelos demais compradores, mediante a fruição dos serviços.
- 11.4) O(s) **COMPRADOR(ES)** se compromete(m) a contribuir com a quota que lhe cabe na implantação e manutenção do sistema de segurança e a manutenção das obras e benfeitorias existentes no loteamento e as que vierem a ser executadas e implantadas, as quais serão realizadas através da **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM VILLA D'ESTE**, denominada simplesmente **ASSOCIAÇÃO**, cujo estatuto social é do inteiro conhecimento do(s) **COMPRADOR(ES)** e acha-se registrado no Cartório de Registro Civil das Pessoas Jurídicas de Cotia sob nº 044417, tendo seu quadro associativo composto pelos proprietários e possuidores de lotes do empreendimento.



11.4.1) Caberá à **VENDEDORA** indicar a diretoria da Associação de Proprietários, desde a sua constituição até os (04) quatro primeiros anos da entrega das obras de infraestrutura.

11.5) A Associação de Proprietários acima mencionada trata-se de entidade denominada "**ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM VILLA D'ESTE**" que o **COMPRADOR** se obriga, desde já, a cumprir e fazer respeitar as disposições constantes do estatuto da associação.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA:- DAS LEIS, REGULAMENTOS E POSTURAS

12.1) O(s) **COMPRADOR(ES)** deverá (ão) obedecer rigorosamente as determinações da Prefeitura Municipal e demais Órgãos Públicos competentes quanto à utilização e aproveitamento do lote de terreno, não podendo, outrossim, fazer instalações prejudiciais aos lotes vizinhos, responsabilizando-se inteiramente por eventuais infrações às leis, regulamentos e posturas que deverão ser observadas.

12.2) Fica estabelecido, que tanto a **VENDEDORA**, como qualquer do(s) **COMPRADOR(ES)**, e a **ASSOCIAÇÃO**, em conjunto ou isoladamente, poderá (ão) promover ação judicial, ou adotar outras providências pertinentes, a fim de impedir construções em desacordo com as restrições urbanísticas previstas neste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA:- DAS RESTRIÇÕES AO USO DO IMÓVEL

13.1)- Além da observância das leis, regulamentos e posturas referidas na cláusula anterior, deverá (ão) ainda o(s) **COMPRADOR(ES)** observar(em), supletiva e cumulativamente, o regulamento de ordem específica - **REGULAMENTO DAS RESTRIÇÕES DO LOTEAMENTO " VILLA D'ESTE "**, a ser integralmente transcrito na escritura definitiva de venda e compra, devendo ser cumprido pelo(s) **COMPRADOR(ES)**, herdeiros, cessionários ou sucessores, vez que todas as transações futuras, que tenham por objeto o presente imóvel, e cujos direitos são ora prometidos, visam proteger os proprietários contra o uso indevido e danoso dos imóveis .

13.2)- As restrições que seguem abaixo são supletivas e prevalecem após o cumprimento das legislações federais, estaduais e municipais, tanto quanto ao uso do solo, como quanto à aprovação de projetos.

13.2.1)- As condições seguintes de normas de restrições, proteção e uso adequado, têm a finalidade precípua de assegurar o uso apropriado e atender aos princípios básicos de:

a)- Proteger os proprietários contra o uso indevido e danoso dos imóveis, o que poderá vir a desvalorizar a propriedade;

b)- Assegurar um adequado e razoável uso da propriedade.

c)- Não será permitida, mesmo em caráter privado ou doméstico, a criação de animais e aves de tal forma que causem perturbações ou efeitos nocivos à vizinhança.

d)- Enquanto não edificar(em) o(s) **COMPRADOR(ES)** deverá(ão) providenciar a limpeza de seu lote, conservando plantadas todas as árvores já existentes.

e)- Fica expressamente proibida a habitação no loteamento antes da expedição, pela Prefeitura Municipal competente, do "auto de conclusão de obra", assim como antes da ligação de água na rede pública, mesmo que a construção tenha sido licenciada pela Prefeitura Municipal;

f)- Não será admitida construção nas divisas dos lotes.

g)- Antes do início das obras de construção da casa, o(s) **COMPRADOR(ES)** deverá(ao) solicitar junto à SABESP, a ligação domiciliar de água e, se cabível, a complementação da ligação de esgoto, respeitando, para tanto, as exigências da referida concessionária.

13.2.2)- As aludidas providências deverão ser tomadas pelo(s) **COMPRADOR** (es) no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da assinatura do presente contrato.

13.3)- A construção principal obedecerá aos seguintes recuos mínimos obrigatórios:

a) Recuo de frente: 4,00 metros a partir do alinhamento;

b) Recuos laterais: 1,50 metros de um dos lados da divisa com o lote contíguo, para residências uni, multifamiliar e mista, ao lado de atividades não residenciais produtivas de pequeno porte e de porte pequeno a médio de perfil correspondente ao atendimento local e geral.

c) Recuos dos fundos: 3,00 metros da divisa aos fundos;

d) Todos os recuos mencionados nos itens "a", "b" e "c" serão contados a partir da alvenaria.

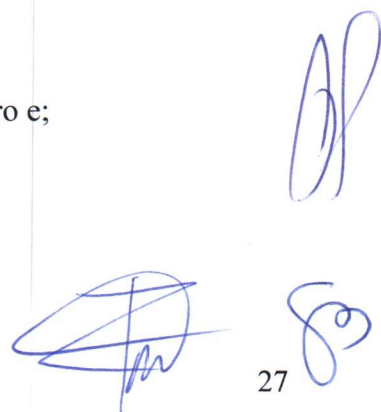
13.3.1) Em lotes de esquina, a construção principal obedecerá aos seguintes recuos mínimos obrigatórios:

Para a rua principal - 4,00 (quatro) metros;

Para a rua secundária - 2,00 (dois) metros;

Para a divisa lateral do lote contíguo - 1,5 (um e meio) metro e;

Nos fundos - 3,00 (três) metros;



d)- Entende-se por rua principal a de menor testada do lote e, por rua secundária, aquela voltada para maior dimensão do lote.

13.4) No caso da existência de abrigo para auto, será permitido em sua extensão (até o máximo de sete metros, contados a partir da faixa do recuo da frente) encostar a sua construção numa das divisas laterais, não podendo a sua altura ultrapassar 3,00 metros, contados do piso ao nível do telhado.

13.4.1) A faixa de recuo da frente só poderá ser usada como jardim, não podendo ter outra destinação.

13.5) Todos os lotes situados nos extremos das quadras e que fazem divisa lateral com jardim público, terão, nesta divisa, recuo mínimo de 1,50 (um e meio) metro, a contar da aludida divisa, e no restante, os recuos obedecerão ao disposto no Item "13.3".

13.6) Nos lotes localizados nos extremos das quadras, somente serão permitidas edículas respeitando o afastamento mínimo da divisa lateral com o jardim público, equivalente a 30% (trinta por cento) da extensão do fundo do lote, podendo a mesma encostar na divisa oposta.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: RESTRIÇÕES QUANTO A CONSTRUÇÃO:

14.1)- No lote não será permitida a construção de barracos ou casas de madeira para quaisquer finalidades.

14.2)- A área de projeção horizontal da construção principal (com um ou dois pavimentos), somada à área da construção da edícula, não poderá ultrapassar a 60% (sessenta por cento) da área total do lote, o coeficiente de aproveitamento (C.A.) é de 1,20 metro, o índice de elevação é de 2,00 metros e a taxa permeável (T.P.) é de 10%.

14.2.1)- A edícula terá sempre sua construção térrea, não podendo ultrapassar a altura de 4,50 metros, incluindo o ponto mais alto do telhado. Deverá ser construídos na faixa de recuo dos fundos, afastada, no mínimo, 3.00 metros da construção principal, podendo estar encostada em uma das laterais e, na outra afastada, do recuo lateral mínimo exigido no lote.

14.2.2) As edículas não poderão ser edificadas antes do início da construção principal. Todavia, após a expedição do Alvará de licença do Poder Público, será permitida a construção de um barracão provisório para depósito de materiais de construção, ou uso do guarda da obra, cujo barracão deverá ser demolido caso a obra não seja iniciada no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de expedição do referido Alvará.

14.3) Será permitida a construção de muros nas divisas laterais no trecho compreendido pelo recuo da frente, podendo também ser utilizada cercas vivas nesse entorno; sendo a construção de muros com altura máxima de 2,00 metros em todo o alinhamento do lote.

14.3.1) No caso de fechamento frontal do lote deverá, obrigatoriamente, ser obedecido o recuo de 4,00 (quatro) metros.

14.4) As ligações externas de luz, força elétrica, telefone, campainha ou similares, serão obrigatoriamente subterrâneas, entre a via pública e a edificação principal.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

I)- No caso de paralisação da obra, a **VENDEDORA**, e posteriormente a **"ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM VILLA D'ESTE"**, decidirão e tomarão as medidas cabíveis, visando a demolição do barracão provisório.

PARÁGRAFO SEGUNDO

I)- Poder-se-ão unir ou recompor dois ou mais lotes contíguos, de modo a formar um ou mais lotes. Todas as obrigações nestas cláusulas pactuadas continuarão a ser aplicadas a esses novos lotes resultantes da união ou recomposição, além das seguintes restrições específicas para composição e/ou desmembramento de lotes contíguos, abaixo classificados:

I.a) Frente mínima de um lote: 10,00 (dez) metros;

I.b) Área mínima de um lote: 250,00 (duzentos e cinquenta) metros quadrados;

I.c) Para todos os lotes contíguos por divisa lateral haverá, obrigatoriamente, que se manter a profundidade padrão da quadra em que estão situados, podendo a sua recomposição ser feita unicamente por testada de frente;

I.d) Para lotes contíguos por divisa de fundos, só será permitida a sua união para obtenção de um único lote, com duas frentes (tendo cada frente, no mínimo, 10 metros). Nesse lote assim resultante só será permitidas a construção de uma única habitação com a respectiva edícula incorporada;

PARÁGRAFO TERCEIRO

I)- É proibida a colocação de letreiros e anúncios de qualquer natureza nos terrenos e nas edificações.

II)- Não poderá ser feita no terreno qualquer terraplenagem, desaterro ou extração de material, sem prévio e expresso consentimento da **VENDEDORA** e, posteriormente, pela **"ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM VILLA D'ESTE"**.

III)- No imóvel ora compromissado só será admitida a manutenção ou criação de espécies animais que se destinem ao uso ou consumo do(s) próprio(s) **COMPRADOR(ES)** e de sua família e, desde que sejam os animais mantidos em lugares e locais com instalações inteiramente adequadas, em permanente e perfeito estado de limpeza e da mais rigorosa higiene, de modo que não possa a

presença dos mesmos, por forma alguma, prejudicar ou simplesmente constituir qualquer incômodo ou embargo para os ocupantes das propriedades vizinhas e para a população em geral;

PARÁGRAFO QUARTO

- I) - Por força da Lei Municipal Complementar 02/1991 - o Loteamento Villa D'Este encontra-se inserido em Zona Residencial Mista (ZRM), sendo admitido, conforme o Anexo IX, a edificação de casas geminadas, e consequentemente, o desdobro de lote, em lotes com área inferior à 250 m². Tal Instituto urbanístico é garantido pelas Normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral de Justiça, através do item 150 e nota.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA:- APROVAÇÃO DE PLANTAS

- 15.1) Todas as construções deverão ainda obedecer a legislação específica, atos, decretos, regulamentos e leis municipais aplicáveis, só podendo ser iniciadas após a obtenção do devido alvará de licença junto a Prefeitura Municipal.
- 15.2) Os projetos necessários às construções deverão ser elaborados por profissionais habilitados (arquitetos, engenheiros), que se responsabilizarão pelos atos praticados, bem como pelo acompanhamento da obra. Esses projetos, assim como todas as plantas, construções, modificações ou acréscimo, deverão ser previamente apresentados e aprovados pela **VENDEDORA** e posterior pela **"ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM VILLA D'ESTE"** que verificará a obediência aos afastamentos de divisas, uso adequado da área ocupada e aspecto geral arquitetônico, observando-se as restrições impostas neste contrato. O encaminhamento dos projetos para a **ASSOCIAÇÃO** se dará após a aprovação da Prefeitura Municipal e demais Órgãos Públicos competentes.
- 15.2.1) Para a aprovação pela **VENDEDORA**, e posteriormente pela **"ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM VILLA D'ESTE"**, serão fornecidas as respectivas plantas, acompanhadas das considerações julgadas necessárias ao perfeito entendimento do projeto e memorial descritivo.
- 15.2.2) Aprovada a planta pela **VENDEDORA**, e posteriormente pela **"ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM VILLA D'ESTE"**, serão retidas duas cópias e devolvidas as demais devidamente certificadas.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA:- DA POSSE

- 16.1) O(s) **COMPRADOR(ES)** entra(m), neste ato, na posse do imóvel, podendo nele executar benfeitorias, respeitadas as restrições retro mencionadas, **posse esta que exercerá(ao) em caráter precário, por conta e em nome da VENDEDORA**, até que esteja plenamente cumprido este contrato.
- 16.2) Rescindido o contrato, o(s) **COMPRADOR(ES)** deverá(ão) desocupar o imóvel no prazo improrrogável de 48 (quarenta e oito) horas, deixando-o livre de bens e

pessoas, a fim de que a **VENDEDORA** possa, desde logo, comercializa-lo. O descumprimento desta cláusula pelo(s) **COMPRADOR(ES)** implicará, independentemente de qualquer outra medida, no esbulho possessório, passível de ação judicial de reintegração de posse, com pedido liminar.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA:- DA CESSÃO E TRANSFERÊNCIA

17.1) - O(s) **COMPRADOR(ES)** somente poderá(ão) ceder ou transferir os direitos de que ora se torna(m) titular(es), oriundos deste contrato, ou aliená-los a qualquer título, desde que:

a)- O(s) **COMPRADOR(ES)** esteja(m) em dia, na ocasião, com os pagamentos e demais obrigações por ele(s) assumidas neste instrumento;

b)- O(s) cessionário(s) ou sucessor(es) se responsabilize(m), expressamente, pelo pagamento do saldo, então restante, do preço ajustado neste instrumento e fique(m) sub-rogado(s) em todas as demais obrigações assumidas pelo(s) **COMPRADOR(ES)**, comprometendo-se, ainda, a cumprir, respeitar e fazer cumprir as disposições deste contrato e demais instrumentos nele referidos.

c)- A cessão e transferência deste contrato poderá ser feita pelo(s) **COMPRADOR(ES)** conforme o disposto no parágrafo primeiro, do artigo 31, da Lei nº 6.766/79. Entretanto, os efeitos dessa cessão e transferência só se produzirão depois que a **VENDEDORA** for cientificada, por escrito, ou quando registrada a cessão, atendida, neste último caso, ao estabelecido no parágrafo segundo, artigo primeiro, do dispositivo legal mencionado.

d)- Em havendo a cessão dos direitos contratuais, o **CESSIONÁRIO** se compromete, desde já, levar a registro o instrumento de cessão, arcando com as despesas oriundas do ato registrário, inclusive SISA.

17.2)- Nos instrumentos de transferências dos direitos contratuais do presente, ou na escritura definitiva de venda e compra outorgada por indicação a terceiros, ficam obrigadas as partes intervenientes, inclusive o **COMPRADOR(ES)**, a declarar(em) o seu estado civil e capacidade de contratar para efeito de responderem todos eles e seus sucessores, junta e solidariamente, e com inteira isenção da **VENDEDORA** por quaisquer prejuízos resultantes de vícios de consentimentos que venham a ser verificados naquelas transações. Tal responsabilidade existirá ainda que a transferência seja, eventualmente, feita a revelia e sem anuência da **VENDEDORA**.

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



31

- 17.4)- Na hipótese do(s) **COMPRADOR(ES)**, apesar do disposto no item precedente, solicitar(em) a anuência da **VENDEDORA** em eventual cessão do presente contrato, tal anuência será dada pela **VENDEDORA**, desde que o(s) **COMPRADOR(ES)** venha(m) cumprindo com suas obrigações contratuais, e desde que esteja(m) em dia com os pagamentos das taxas ordinárias e extraordinárias devidas à **ASSOCIAÇÃO**.
- 17.5)- É expressamente vedado ao(s) **COMPRADOR(ES)** transferir parte do lote compromissado, sob pena de rescisão do presente contrato. Fica ainda pactuado que a **VENDEDORA** não outorgará a escritura de venda e compra do(s) lote(s) compromissado(s) em parte da área, mas, unicamente, a sua totalidade;

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: DA OUTORGA DA ESCRITURA DEFINITIVA

- 18.1) A **VENDEDORA** obriga-se a outorgar ao(s) **COMPRADOR(ES)** ou a quem este(s) indicar, a escritura pública definitiva de compra e venda, quando houver recebido o total do preço estipulado e estiverem cumpridas todas as demais obrigações contidas neste contrato.
- 18.2) Todas as despesas com escrituras, registros, impostos de transmissão inter-vivos (ITBI), emolumentos notariais e outros existentes ou que, eventualmente, forem criados durante a vigência deste contrato necessários ao registro deste compromisso, correrão por conta exclusiva do(s) **COMPRADOR (ES)**.
- 18.3) No prazo de 10 (dez) dias antecedentes da lavratura da escritura, o(s) **COMPRADOR(ES)** deverá(ão) apresentar as certidões negativas de todos os impostos e taxas incidentes sobre o imóvel, bem como os demais documentos exigidos para a lavratura do instrumento público.
- 18.4) A **VENDEDORA** fornecerá, mediante solicitação do(s) **COMPRADOR(ES)** e pagamento de taxa administrativa, a respectiva minuta para lavratura da escritura pública, perante o Cartório de Notas de escolha deste(s), contendo todos os requisitos legais.
- 18.5) Decorrido o prazo de 30 (trinta) dias do pagamento da última prestação, e satisfeitas todas as cláusulas e condições do presente contrato, poderá a **VENDEDORA** notificar o(s) **COMPRADOR(ES)**, através de carta com entrega comprovada, para receber a escritura definitiva de venda e compra no prazo de 30 (trinta) dias e, em não sendo atendida neste prazo, será de responsabilidade deste, sem ônus àqueles, os riscos decorrentes do seu não comparecimento.
- 18.6) Em ocorrendo recusa da **VENDEDORA** na outorga da escritura definitiva, após devidamente notificada e, ainda, estando cumpridas pelo(s) **COMPRADOR(ES)**, as exigências dos itens "18.1" e "18.3, ficará a **VENDEDORA** sujeita a responder pela adjudicação compulsória.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA:- DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE

- 19.1) Decorrido o prazo de 07 (sete) dias para arrependimento, o presente contrato é pactuado com a cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade, dele não podendo as partes se arrependerem, obrigando por si, seus herdeiros ou sucessores.

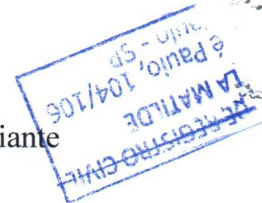
CLÁUSULA VIGÉSIMA:- DA FACULDADE DE INSTITUIÇÃO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

- 20.1) É FACULTADO À **VENDEDORA**, DURANTE A VIGÊNCIA DESTE CONTRATO, OUTORGAR ANTECIPADAMENTE AO(S) **COMPRADOR(ES)**, A PROPRIEDADE DEFINITIVA DO IMÓVEL OBJETO DO PRESENTE CONTRATO, FICANDO ESTE OBRIGADO A RECEBÊ-LA E OUTORGAR, NO MESMO ATO, À **VENDEDORA** OU, A CRITÉRIO DESTA, À ENTIDADE AUTORIZADA A OPERAR NO SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO, A PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA DO IMÓVEL, EM GARANTIA DO SALDO DEVEDOR DO PREÇO AJUSTADO NO PRESENTE, A SER APURADO NA DATA DA OUTORGA.
- 20.2) PARA A CONSECUÇÃO DOS ATOS PREVISTOS NO ITEM 20.1, OBRIGA-SE O(S) **COMPRADOR(ES)**, SOB PENA DE RECAIR EM INADIMPLÊNCIA, A ASSINAR QUAISQUER INSTRUMENTOS PUBLICOS OU PARTICULARES NECESSÁRIOS A TRANSFERÊNCIA DE PROPRIEDADE DO IMÓVEL, CORRENDO TODAS AS DESPESAS CONSECUTIVAS POR CONTA EXCLUSIVAS DESTES.
- 20.3) A **VENDEDORA** SE COMPROMETE A MANTER AS MESMAS CONDIÇÕES FINANCEIRAS DO PRESENTE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA, NO INSTRUMENTO GARANTIDO POR ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA PREVISTA NESTA CLÁUSULA, CONCORDANDO AS PARTES, DESDE JÁ, QUE A DATA BASE PARA INCIDÊNCIA DOS REAJUSTES E CORREÇÕES SERÁ A DATA DO LAVRATURA DO PRESENTE INSTRUMENTO.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA:- DAS CONDIÇÕES GERAIS

- 21.1) O(s) **COMPRADOR(ES)** compromete(m)-se a providenciar o registro do presente contrato, perante o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cotia - SP, no prazo de 90 (noventa) dias, contados a partir da assinatura do presente, entregando uma via à **VENDEDORA**. No caso de não cumprimento do que aqui pactuado, poderá a **VENDEDORA** promover o referido registro, tendo direito ao imediato reembolso das despesas correspondentes. O(s) **COMPRADOR(ES)** desde já, compromete(m)-se a realizar referido reembolso

tão logo seja intimado pela **VENDEDORA** da realização do registro e mediante apresentação dos respectivos comprovantes das despesas.



- 21.2) As partes autorizam o Oficial de Registro de Imóveis de Comarca da situação do imóvel, objeto deste contrato, a proceder o registro do presente contrato, podendo fazer todas as averbações e anotações cabíveis e legais.
- 21.3) Eventual tolerância das partes diante da inadimplência de qualquer dispositivo deste contrato não caracterizará novação ou modificação contratual.
- 21.4) Ressalvada a hipótese de vencimento antecipado da dívida prevista neste contrato e na legislação em vigor, fica vedado ao(s) **COMPRADOR(ES)** promover(em), por qualquer meio, o pagamento de qualquer prestação do saldo do parcelamento enquanto não tiverem sido quitadas aquelas vencidas anteriormente. Caso contrário, o pagamento será imputado na liquidação ou amortização da prestação vencida há mais tempo e não paga.
- 21.5) O recibo de pagamento da última prestação vencida não presume quitação da anterior.
- 21.6) A **VENDEDORA** declara, sob as penas da Lei que o imóvel objeto deste empreendimento, não pertence ao seu ativo permanente.
- 21.7) O(s) **COMPRADOR(ES)** se obriga(m) a comunicar à **VENDEDORA**, a mudança de seu estado civil, se pessoa física; a mudança de tipo societário, ou fusão, cisão e incorporação, se pessoa jurídica, bem como a turbacão de sua posse sobre o(s) imóvel(is),.
- 21.8) Não será permitida, mesmo em caráter privado ou doméstico, a criação de animais e aves que causem, ou possam causar, perturbações ou efeitos nocivos na vizinhança. Nos demais casos, os animais devem ser mantidos em instalações inteiramente adequadas, em permanente e perfeito estado de limpeza e da mais rigorosa higiene.
- 21.9) É proibida a colocação de letreiros e anúncios de qualquer natureza nos terrenos e nas edificações.
- 21.10) Todas as disposições estabelecidas neste contrato obrigam, não apenas ao(s) originário(s) **COMPRADOR(ES)**, mas também todos que venham sucedê-lo(s), a qualquer título ou como resultado de qualquer transação, sendo obrigatória a transcrição de todas as restrições específicas e gerais aqui mencionadas.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA:- DO FORO

- 22.1) Fica eleito o foro da Vara da Comarca de Cotia - SP, para conhecer e dirimir quaisquer questões originárias do presente contrato, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, respondendo a parte vencida pelos honorários de advogados constituídos pela parte vencedora.

E, por estarem assim justos e contratados, assinam o presente instrumento em 04 (quatro) vias digitadas somente no anverso, de um só teor e forma, juntamente com

as duas testemunha abaixo indicadas, todas rubricadas e a última assinada e que o comprador leu detalhada e minuciosamente todo o conteúdo deste contrato, não tendo dúvida alguma sobre qualquer cláusula nele contida.

Cartório V.G.P.

Vargem Grande Paulista, 24 de Setembro de 2021

VILLA D'ESTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

RICARDO RIBEIRO DA SILVA

GABRIELLE DE SOUZA BARUFE RIBEIRO

Testemunhas:

Cartório V.G.P.

Meire dos Reis Soares
Espaço reservado para reconhecimento
de firma e autenticação.

Adriane Soares Negrete
Espaço reservado para Cartório de
Registro de Imóveis.

Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 38.º Sub. Vila Matilde - Capital - SP.

Oficial: Bel. Amilton Navarro

Rua Dr. José Paulo nº 104/106 - Fone: 2651-9959 / Fax: 2651-7318

Reconheço por semelhança as firmas de: (1) RICARDO RIBEIRO DA SILVA e (1) GABRIELLE DE SOUZA BARUFE RIBEIRO, em documento com valor econômico, do fê.
São Paulo, 08 de outubro de 2021.
Em Testemunho da verdade.

JONADIL MINGOTTI DE OLIVEIRA - Escrevente Substituto

(Qtd:2) Total R\$ 10,70) Selo(s): 2 Atos: 00-0261058



TABELIONATO VARGEM GRANDE PAULISTA-SP

DEPARTAMENTO DE REGISTRO CIVIL - RUA MATHIAS MACIEL DE ALMEIDA, 60 - CENTRO - CEP 06730-000 - FONE: 4158-8858 - e-mail: ver@cartoriovg.com.br

RECONHEÇO por SEMELHANÇA C/ VALOR DECLARADO 3 firma(s) de:
(113754) ADRIANE SOARES NEGRETE, (3716) CAIO CARMONA CESAR PORTUGAL E
(151290) MEIRE DOS REIS SOARES
Vargem Grande Paulista, 20 de outubro de 2021.
Em test. da verdade. Pá 100
Michele Aparecida Camargo Sabino de Souza -
Vlr: R\$ 31,02. C: 472895 Selo(s): 1225AA-301290, 1225AA-175274
Valido somente com o selo de Autenticidade.

