

**CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, COM PACTO DE
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE PAGAMENTO E OUTRAS AVENÇAS
("Contrato")**

QUADRO RESUMO

I. EMPREENDIMENTO:

O loteamento Residencial Terras Altas, comercialmente identificado como "Reserva Ibirapitanga" ("Empreendimento") foi devidamente aprovado pelos órgãos estaduais, prefeitura municipal e demais órgãos responsáveis pelos procedimentos administrativos de aprovação para implantação de empreendimentos de parcelamentos do solo para fins residenciais, conjuntos e condomínios habitacionais, públicos ou privados, por meio do Certificado do GRAPROHAB nº 17/99, datado de 19/01/1999, conforme Processo/Decreto Municipal nº 3.075, datado de 04/02/2000, revalidado em 15/07/2016 sob nº 114/2016 e devidamente registrado nas matrículas nsº 25.640, 29.660 e 32.843, todas do Oficial de Registro de Imóveis de Santa Isabel, Estado de São Paulo, tudo em conformidade com a Lei Federal nº 6.766/79, de 19 de dezembro de 1979. ("Lei 6.766/79"). O referido loteamento possui áreas de "Reservas Particulares do Patrimônio Natural - RPPNs, criadas por força do Decreto Federal nº 1.922, de 05/06/96, as quais encontram-se averbadas nas matrículas acima referidas.

II. OUTORGANTE VENDEDORA E CREDORA FIDUCIÁRIA:

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS SPE LTDA., anteriormente denominada SPE São José dos Campos S.A., com sede nesta Capital, na Rua Estados Unidos, nº 2.134, Jardim América, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ sob nº. 22.800.355/0001-06, neste ato representada nos termos do seu contrato social, por seu administrador ao final assinado, doravante simplesmente denominada como VENDEDORA ou CREDORA;

III. OUTORGADO(S) COMPRADOR(ES) E DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S):

Nome(s): **GUSTAVO DE LIMA ROLDAN**, nascido(a) em 04/05/1997 RG nº **37.896.447** SSP/SP, CPF/MF nº: 395.633.738-71, Brasileiro(a), PROFISSÃO: Aux. Administrativo, e-mail: gustavoroldan01@hotmail.com, Telefone: (11) **95156-4923**/CEL, estado civil: Solteiro, Endereço: Rua Dona Leopoldina, 297 - Ipiranga - São Paulo/SP - CEP 04278-040. E **NATALIA MACHADO SILVA**, nascido(a) em 30/01/1996, RG nº **58.839.713-1** SSP/SP, CPF/MF nº: 040.391.091-98, Brasileiro(a), PROFISSÃO: Fisioterapeuta, e-mail: nataliaarantes.ms@gmail.com, Telefone: (11) **99504-4144**/CEL, Endereço: Av. Engenheiro Tomaz Magalhães, 225 - Sítio das Figueiras - São Paulo/SP - CEP 03211-020. ("COMPRADOR(ES)").

Venda do **Lote 05 da Quadra 07** do Loteamento denominado Residencial Terras Altas, comercialmente denominado "Reserva Ibirapitanga", situado na Estrada do Ouro Fino, Km 11,2, Bairro do Ouro Fino, Município e Comarca de Santa Isabel, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº **52.031** do Oficial de Registro de Imóveis de Santa Isabel, com Inscrição Municipal nº **44241.62.07.0111.00.000**, ("Imóvel") assim descrito e caracterizado:

Faz frente para Rua 4 onde mede 17,02m em curva. Da frente aos fundos de quem da mencionada rua olha para o terreno mede 40,00m do lado direito, 40,00m do lado

esquerdo e 23,38m em curva nos fundos, confrontando à direita com o lote 06, à esquerda com o lote 04, ambos da mesma quadra, e aos fundos com a RPPN 1, perfazendo uma superfície total de **807,95m² (oitocentos e sete metros quadrados e noventa e cinco decímetros quadrados)**, conforme planta de loteamento.

V. PREÇO DO IMÓVEL:

O(s) COMPRADOR(ES) concorda(m) em adquirir o Imóvel objeto deste Contrato pelo valor total de **R\$ 207.000,00 (- DUZENTOS E SETE MIL REAIS -)** ("Preço"). Este Preço é válido para pagamento à vista. Como o(s) COMPRADOR(ES) manifestou(aram) seu interesse em adquirir o Imóvel a prazo, estes reconhecem que o Preço total do Imóvel será a soma dos valores devidos em razão deste Contrato, conforme previsto no item VI abaixo e deverá ser pago da forma a seguir descrita.

VI. FORMA DE PAGAMENTO DO PREÇO:

O(s) COMPRADOR(ES) decide(m) realizar a aquisição do Imóvel a prazo, pagando o Preço da seguinte forma:

(A) Valor Financiado: R\$ 207.000,00

(A1) Sinal pago: R\$ 53.000,00 (- CINQUENTA E TRÊS MIL REAIS -), já incluso o valor de **R\$ 4.140,00 (- QUATRO MIL CENTO E QUARENTA REAIS -)** referente ao ITBI a serem pagos da seguinte forma:

- R\$ 53.000,00 (- CINQUENTA E TRÊS MIL REAIS -) em uma única parcela neste ato.

(B) Saldo do Financiamento, já incluso o valor de **R\$ 4.489,36 (- QUATRO MIL QUATROCENTOS E OITENTA E NOVE REAIS E TRINTA E SEIS CENTAVOS -)** referente aos emolumentos do Registro de Imóveis, com garantia de Alienação Fiduciária constituída na forma deste instrumento: **R\$ 154.000,00 (- CENTO E CINQUENTA E QUATRO MIL REAIS -)** a serem pagos através de **48 (- QUARENTA E SEIS -)** prestações mensais e sucessivas, no valor de **R\$ 2.406,25 (- DOIS MIL QUATROCENTOS E SEIS REAIS E VINTE E CINCO CENTAVOS -)** SEM JUROS, vencendo-se a primeira delas no dia **25/04/2021** e as demais em igual dia dos meses subsequentes, até final liquidação;

E 04 (- QUATRO -) prestações ANUAIS e sucessivas, no valor de **R\$ 9.625,00 (- NOVE MIL SEISCENTOS E VINTE E CINCO REAIS -)** SEM JUROS, vencendo-se a primeira delas no dia **25/03/2022** e as demais em igual dia dos meses subsequentes, até final liquidação;

(B.1) As prestações do Saldo do Preço mencionadas no item (B) acima serão reajustadas mensalmente pela variação positiva do IPCA/IBGE (Índice de Preços ao Consumidor Amplo publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) ou, na sua ausência, por outros índices pactuados neste instrumento.

(B.1.1) Em razão da defasagem entre a data de referência e a divulgação do índice referencial, o cálculo dos valores das prestações será efetuado com base na variação positiva do índice referencial ocorrida entre o 2º (segundo) mês anterior ao vencimento

da primeira prestação descrita no item (B) e o 2º (segundo) mês anterior ao vencimento de cada prestação.

(C) O(s) COMPRADOR(ES) solicitam, neste ato, que a VENDEDORA inclua no parcelamento do Saldo do Financiamento aqui disciplinado os valores relativos ao imposto sobre a transmissão de bens imóveis ("ITBI") e os emolumentos cartorários por ele(s) devidos em razão da transferência de titularidade do Imóvel. Todos os custos relacionados neste Quadro Resumo serão somados às parcelas mensais do Saldo do Financiamento e serão cobradas no mesmo Boleto Bancário.

VII. OUTROS CUSTOS RELACIONADOS À AQUISIÇÃO DO IMÓVEL A PRAZO ("Outros Custos"):

(A) Seguro por Morte e Invalidez Mensal: 0,022% a ser calculado sobre o saldo do financiamento – **R\$ 33,88 (- TRINTA E TRÊS REAIS E OITENTA E OITO CENTAVOS -)** (Março/2021);

(B) Taxa de Administração do Crédito: **R\$ 25,00 (- VINTE E CINCO REAIS -)** mensais;

(C) Valor Total dos Outros Custos: **R\$ 58,88 (- CINQUENTA E OITO MIL REAIS E OITENTA E OITO CENTAVOS -)**, correspondendo à soma dos valores indicados nos itens VII(A) e VII(B) acima, será acrescido as parcelas referidas nos itens VI (A.1, B e B.1);

(D) Índice de Atualização/Reajuste Mensal: IPCA do IBGE ou em caso de sua extinção, aplicar-se a o índice: IGP-M- FVG ou na ausência deste, pela ordem, IGP-DI/FGV, IPC - FIPE ou ICV

VIII. VALOR TOTAL DO FINANCIAMENTO:

O preço do Imóvel com juros, exceto correção monetária, resulta no preço total de **R\$ 207.000,00 (- DUZENTOS E SETE MIL REAIS -)** e representa o **valor do Imóvel para fins de leilão público**.

IX. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA:

Como garantia do pagamento da dívida, o(s) COMPRADOR(ES) aliena(m) o Imóvel fiduciariamente em garantia em favor da VENDEDORA, ora Credora Fiduciária, na forma prevista na Lei nº 9.514/97 e nos termos descritos neste Contrato, em especial na sua Cláusula Sétima.

X. PARTICIPAÇÃO DO(S) COMPRADOR(ES) NA RENDA FAMILIAR:

O(s) COMPRADOR(ES) declara(m) que seus rendimentos mensais equivalem a:

Nome(s)	Percentual(is) do total da renda familiar mensal
GUSTAVO DE LIMA ROLDAN	50%
NATALIA MACHADO SILVA	50%

XI. RESTRIÇÕES LEGAIS AO USO DO IMÓVEL:

O(s) COMPRADOR(ES) reconhece(m) que, por imposição legal, o Imóvel está sujeito aos termos e condições descritos nas Cláusulas 13ª e 14ª deste Contrato e ao quanto segue abaixo:
(i) A área de construção e a área de projeção sobre o imóvel deverá obedecer rigorosamente às determinações da Prefeitura Municipal de Santa Isabel e demais Órgãos Públicos competentes, além dos regulamentos internos da ASSOCIAÇÃO referentes à utilização e aproveitamento do Imóvel;

XII. - CENTRAL DE RELACIONAMENTO COM O CLIENTE

Rua Estados Unidos, nº 2.134, Jardim América - CEP 01427-002
São Paulo, Capital - Tel/fax. (0XX11) 3089-4500
Site: www.scopel.com.br Email: contato@scopel.com.br

XIII. - PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS: O(s) COMPRADOR(ES) manifesta(m) de forma livre, expressa e inequívoca, seu consentimento no tratamento de seus dados pessoais para a finalidade específica da realização do presente negócio jurídico em conformidade com a Lei nº 13.709/18 – Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), bem como o seu compartilhamento com terceiros para que seja possível o cumprimento do presente contrato. O(s) COMPRADOR(ES) autoriza(m) ainda, a utilização dos seus dados pessoais aqui coletados para as seguintes outras finalidades: e-mail marketing, inclusão na lista de clientes, Associação de Proprietários de Lotes em Residencial Ibirapitanga.

Pelo presente contrato e na melhor forma de direito, a VENDEDORA e o(s) COMPRADOR (ES) têm entre si, certa, ajustada e contratada a compra e venda do Imóvel, a prazo, com simultânea transferência da propriedade resolúvel do mesmo bem Imóvel, como garantia da alienação fiduciária constituída em favor do CREDOR, tudo subordinado às cláusulas e condições aqui consignadas.

CLÁUSULA PRIMEIRA - 3ª FASE DO EMPREENDIMENTO

1.1. A VENDEDORA é senhora e legítima possuidora, livres e desembaraçada de quaisquer dívidas ou ônus reais, inclusive encargos e responsabilidades, exceto com relação a caução abaixo mencionada, dos lotes que compõe a 3ª FASE do Empreendimento Residencial Terras Altas, comercialmente identificado como "Reserva Ibirapitanga", descrito no item I do Quadro Resumo deste Contrato.

1.2. Alguns Imóveis encontram-se caucionados em favor da Prefeitura Municipal, e sendo o caso, acompanham o termo de ciência do comprador do imóvel.

1.3. Por força da escritura pública de venda e compra lavrada no 4º Tabelionato de Notas de São Paulo/Capital em 30 de junho de 2016, Livro nº. 3201 - páginas 113 a 186, registrada nas matrículas individualizadas de cada lote, a VENDEDORA adquiriu de Silvano Mário Atilio Raia, 261 (duzentos e sessenta e um) lotes do Empreendimento, entre eles o Imóvel objeto deste Contrato.

CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO

2.1. Pelo presente instrumento a VENDEDORA vende ao(s) COMPRADOR(ES), que por sua vez adquire(em) o Imóvel descrito no item IV do Quadro Resumo de acordo com os termos e condições estabelecidos neste Contrato.

CLÁUSULA TERCEIRA - PREÇO

3.1. A forma de pagamento do Preço do Imóvel escolhida pelo(s) COMPRADOR(ES) e aceita pelas demais Partes é aquela constante do item VI do Quadro Resumo deste Contrato. Sendo assim, pela celebração deste Contrato o(s) COMPRADOR(ES) ratifica(m) o conteúdo do Quadro Resumo, sujeitando-se a todas as obrigações, encargos e disposições previstos neste Contrato.

3.2. O Preço ajustado entre as Partes é certo para pagamento à vista e consta do item V do Quadro Resumo. Nos casos em que o(s) COMPRADOR(ES) optou(aram) por pagar o Preço do Imóvel a prazo, as Partes concordam que o Preço estará sujeito à correção para manutenção do valor econômico daquele montante, conforme descrito no item VI do Quadro Resumo deste Contrato, com os quais o(s) COMPRADOR(ES) concorda(m) expressamente.

CLÁUSULA QUARTA - DEMAIS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

4.1. O pagamento de todo e qualquer valor decorrente deste Contrato, inclusive Preço e Outros Custos, penalidades e juros, deverá ser feito pelo(s) COMPRADOR(ES) a VENDEDORA, por meio de Boletos Bancários até a data de seus respectivos vencimentos. Os Boletos Bancários serão tempestivamente remetidos ao endereço do(s) COMPRADOR(ES), indicado no item III do Quadro Resumo deste Contrato.

4.2. A falta de recebimento de Boletos Bancários não exime o(s) COMPRADOR(ES) da responsabilidade de efetuar(em) qualquer dos pagamentos previstos neste Contrato, nem constitui justificativa para atraso em sua liquidação, cabendo ao(s) COMPRADOR(ES), em caso de não recebimento de qualquer Boleto Bancário, providenciar a emissão da segunda via do respectivo Boleto Bancário pelo *site* ou entrando em contato com a Central de Relacionamento com o Cliente cujos dados constam no item XII do Quadro Resumo deste Contrato.

4.2.1. O(s) COMPRADOR(ES) responderá(ão) por todos os encargos e penalidades decorrentes de eventuais atrasos na realização dos pagamentos, conforme estabelecido na Cláusula Quinta deste Contrato.

4.3. Caso o(s) COMPRADOR(ES) esteja(m) impossibilitado(s) de obter os Boletos Bancários por qualquer dos meios descritos na Cláusula 4.2 acima, as Partes estabelecem, para todos os fins e efeitos de direito, que o local de retirada dos boletos para pagamento do Preço do Imóvel será na Central de Relacionamento com o Cliente, cujo endereço e dados de contato constam no item XII do Quadro Resumo deste Contrato.

4.3.1. O pagamento de quaisquer valores devidos efetuado em desconformidade com as condições estabelecidas neste Contrato, não será considerado pela VENDEDORA para quitação das mesmas, ainda que o(s) COMPRADOR(ES) possua(m) comprovante de seu recebimento por qualquer instituição financeira. Nestes casos, o(s) COMPRADOR(ES) continuará(ão) a incorrer em todas as penalidades por atraso na liquidação de suas prestações conforme descrito na Cláusula Quinta deste Contrato.

4.3.2. O(s) COMPRADOR(ES) está(ao) ciente(s) de que a instituição financeira contratada não estará autorizada a receber pagamentos de Boletos Bancários após seus respectivos vencimentos. Sendo assim, em caso de atraso no pagamento de qualquer Boleto Bancário, a VENDEDORA fornecerá ao(s) COMPRADOR(ES), mediante solicitação deste(s), a segunda via do Boleto Bancário, a qual conterá nova data de vencimento e acréscimos decorrentes da mora conforme previstos neste Contrato.

4.3.3. O(s) COMPRADOR(ES) está(ão) ciente(s), ainda, de que o pagamento de um Boleto Bancário e/ou o recebimento de quaisquer valores pela instituição financeira contratada ou pela própria VENDEDORA não significa a quitação de quaisquer outros valores anteriormente devidos e não pagos pelo(s) COMPRADOR(ES), sobre os quais continuarão a incidir as penalidades e encargos cabíveis desde a data de seu vencimento até sua efetiva quitação, conforme estabelecido na Cláusula Quinta abaixo.

4.4. A quitação de todo e qualquer pagamento será dada sob a ressalva de eventual constatação e cobrança posterior de qualquer diferença apurada pela VENDEDORA, seja por mero lapso no recebimento, ou, ainda, decorrente de encargos e demais obrigações estabelecidas neste Contrato, diferenças estas que constituem obrigações unas e indivisíveis das parcelas do Preço ajustado, sendo, portanto, líquidas e certas.

4.5. É assegurado ao(s) COMPRADOR(ES), em dia com as suas obrigações, o direito de liquidar ou amortizar a dívida antes do vencimento. A amortização extraordinária terá como consequência a redução do prazo das prestações mensais, conforme escolha do(s) COMPRADOR(ES) a ser informada a VENDEDORA por meio de solicitação expressa na Central de Relacionamento com o Cliente.

4.5.1. Antes da imputação ao Saldo do Preço e Outros Custos (conjuntamente "Saldos") do pagamento extraordinário realizado: a) os Saldos serão reajustados *pro-rata-die*, no período compreendido entre o 2º (segundo) mês anterior ao vencimento da primeira prestação descrita no item (B) e o 2º (segundo) mês anterior ao vencimento de cada prestação pelo índice especificado no Item VI (B.1) do Quadro Resumo, acima; e b) sobre os Saldos reajustados incidirão os juros contratuais também calculados *pro rata die*. Os valores referentes ao pagamento extraordinário serão utilizados para amortização da última para a primeira parcela e serão computados na seguinte ordem: a) liquidação das despesas, tarifas e prêmios de seguro até então devidos; b) liquidação dos juros incidentes *pro rata die*; e c) amortização dos Saldos, reajustado *pro rata die*.

4.5.2. As Partes convencionam que o pagamento antecipado de parcelas do Saldo do Preço só será possível mediante solicitação expressa a VENDEDORA através da Central de Relacionamento com o Cliente.

4.5.3. Caso o(s) COMPRADOR(ES) solicite(m) o envio de Boleto Bancário para pagamento antecipado de parcelas do Preço e não efetue(m) sua quitação até a data de vencimento impressa neste Boleto Bancário, a VENDEDORA desconsiderará automaticamente tal solicitação e continuarão a efetuar a cobrança dos Saldos na forma estabelecida neste Contrato.

CLÁUSULA QUINTA - MORA E INADIMPLEMENTO

5.1. O atraso no pagamento de qualquer das prestações dos Saldos ou o não cumprimento das demais obrigações pecuniárias previstas neste Contrato, acarretará, imediatamente ao(s) COMPRADOR(ES), a imposição de multa moratória em valor equivalente a 2% (dois por cento) do valor devido, atualizado pela variação acumulada do IPCA/IBGE ou do índice que o substituiu conforme indicado no item VII (D) do Quadro Resumo deste Contrato, acrescido de juros de mora à razão de 1% (um por cento) ao mês, *pro-rata-die*, além das custas cartoriais eventualmente despendidas e dos honorários cobrados por serviços de cobrança e/ou advogados, caso sejam utilizados tais serviços para recuperação, extrajudicial ou judicial, dos valores devidos e não pagos pelo(s) COMPRADOR(ES).

5.1.1. Conforme o disposto no inciso XII do artigo 51 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor), na hipótese de inadimplemento dos termos deste Contrato pela VENDEDORA, o(s) COMPRADOR(ES) poderá(ão) cobrar da VENDEDORA os custos de cobrança que vier(em) a incorrer para exigir o cumprimento das respectivas obrigações contratuais aqui assumidas.

5.2. A mora do(s) COMPRADOR(ES) caracterizar-se-á desde a data de vencimento de qualquer Boleto Bancário até o seu efetivo pagamento, acrescido dos encargos correspondentes à mora. Uma vez caracterizado o inadimplemento, a VENDEDORA enviará comunicação ao(s) COMPRADOR(ES) neste sentido, devendo a mora (principal e encargos de mora) ser purgada pelo(s) COMPRADOR(ES) em até 30 (trinta) dias contados do recebimento de referida comunicação.

5.2.1. Para fins da constituição de mora prevista na Cláusula 5.2 acima, observar-se-á o disposto na Cláusula 16.2 deste Contrato.

CLÁUSULA SEXTA - VENCIMENTO ANTECIPADO

6.1. Além dos casos previstos neste Contrato e dos contidos na lei, a dívida do(s) COMPRADOR(ES) decorrente deste Contrato vencerá automática e antecipadamente, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, caso:

(i) o(s) COMPRADOR(ES) incorra(m) em mora e não a purgue(m) em até 30 (trinta) dias do vencimento;

(ii) o(s) COMPRADOR(ES) deixe(m) de cumprir qualquer obrigação assumida neste Contrato;

(iii) o(s) COMPRADOR(ES) ceda(m) ou transfira(m) a terceiros os direitos e obrigações, ou por qualquer forma, aliene(m) o Imóvel, sem o prévio e expresso consentimento da VENDEDORA;

(iv) o(s) COMPRADOR(ES) deixe(m) de purgar a mora, caso seja(m) para tanto intimado(s) nos termos da Cláusula 8.2. abaixo;

(v) contra o(s) COMPRADOR(ES) for movida qualquer ação, execução ou decretada qualquer medida judicial que, de algum modo, afete o Imóvel, no todo ou em parte;

(vi) o(s) COMPRADOR(ES) tornar(em)-se insolvente(s) ou, como empresário, requerer(em) recuperação judicial ou vier(em) a falir;

(vii) se verifique não ser verdadeira qualquer das declarações feitas pelo(s) COMPRADOR(ES) neste Contrato;

(viii) o(s) COMPRADOR(ES) deixar(em) de recolher, ou deixar(em) de apresentar quando solicitado, os recibos comprobatórios dos pagamentos de todos os tributos, taxas associativas, tarifas ou quaisquer outras contribuições, ainda que estes estejam apenas lançados ou ainda, qualquer outra dívida que recaia sobre o Imóvel;

(ix) for desapropriado o Imóvel;

(x) o(s) COMPRADOR(ES) não mantenha(m) o Imóvel em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, ou realizar(em), sem a observância do disposto neste Contrato, obras que comprometam a manutenção ou realização das garantias; ou

(xi) se houver uso indevido do Imóvel.

6.1.1. Se a VENDEDORA vier a pagar algum dos encargos inerentes ao Imóvel dado em garantia, o(s) COMPRADOR(ES) deverá(ão) reembolsá-las dentro de 05 (cinco) dias contados do recebimento de comunicação neste sentido.

6.2. No caso de vencimento antecipado, o(s) COMPRADOR(ES) deverá(ão) liquidar imediatamente a totalidade de suas obrigações pecuniárias decorrentes deste Contrato.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

7.1. Para garantir o cumprimento de todas e quaisquer obrigações pecuniárias, inclusive as referentes à restituição do principal e ao pagamento de juros, encargos, comissões, tarifas, prêmios de seguro, multas e encargos moratórios assumidos neste Contrato, o(s) COMPRADOR(ES) aliena(m) à VENDEDORA, em caráter fiduciário e de forma irrevogável e irretratável, sem reservas ou restrições, o Imóvel objeto deste Contrato, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97, a propriedade fiduciária e a posse indireta sobre o Imóvel, reservando-se a posse direta, podendo, enquanto adimplente, utilizar livremente o Imóvel, por sua conta e risco.

7.1.1. A propriedade fiduciária abrange o Imóvel e todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações nele acrescidas e vigorará até a quitação total e final das obrigações do(s) COMPRADOR(ES) decorrentes deste Contrato.

7.1.2. Observado o disposto na Cláusula 7.1 acima, é assegurada ao(s) COMPRADOR(ES) a livre utilização do Imóvel, por sua conta e risco, e a utilização de todas as demais benfeitorias e equipamentos que eventualmente o guarneçam, sendo sua obrigação mantê-lo, conservá-lo e guardá-lo em perfeitas condições de uso e habitabilidade, devendo tomar todas as medidas necessárias para mantê-lo a salvo de turbações de terceiros.

7.2. O prazo, as condições de pagamento do Preço, os Outros Custos, a taxa de juros e todos os encargos incidentes sobre o Saldo de Financiamento são aqueles previstos nos itens VI e VII do Quadro Resumo e demais condições previstas neste Contrato.

7.2.1. Com o pagamento integral dos valores previstos neste Contrato, a VENDEDORA dará quitação ao(s) COMPRADOR(ES) com relação a suas obrigações, por meio de termo de quitação, servindo tal documento para cancelamento, junto ao Registro de Imóveis, da garantia de alienação fiduciária ora constituída.

7.3. As Partes concordam, de forma irrevogável e irretratável que, no caso de o(s) COMPRADOR(ES) tornar(em)-se inadimplente(s) quanto ao pagamento do Valor Financiado e Saldo de Financiamento, nos termos estabelecidos neste Contrato, o(s) COMPRADOR(ES) tornar-se-á(ão), imediatamente e, independentemente de qualquer outro evento, aviso ou notificação, devedor(es) da VENDEDORA com relação à integralidade dos Saldos, que será, na época, plenamente exigível. O(s) COMPRADOR(ES), nessa oportunidade, será(ão) automaticamente considerado(s) em mora para todos os fins de direito e estará(ão) sujeito(s) a sofrer(em) as sanções previstas em lei e neste Contrato, em especial a consolidação da propriedade do Imóvel em nome da VENDEDORA.

CLÁUSULA OITAVA - RESOLUÇÃO E LEILÃO EXTRAJUDICIAL DO IMÓVEL

8.1. Até o registro deste Contrato perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, vencida e não paga qualquer parcela do Saldo de Financiamento e Outros Custos, o(s) COMPRADOR(ES) serão constituído(s) em mora para vier(em) a purgá-la dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados do recebimento de notificação neste sentido.

8.2. Após o registro deste Contrato perante o Cartório de Registro de Imóveis competente,

vencida e não paga qualquer parcela dos Saldos, configurar-se-á o inadimplemento do(s) COMPRADOR(ES), hipótese em que a VENDEDORA requererá ao Oficial do Registro de Imóveis competente que intime o(s) COMPRADOR(ES) a pagar, no prazo de 15 (quinze) dias contados da data de intimação, os valores correspondentes ao total dos Saldos, devido e vencido e os valores que se vencerem até a data do efetivo pagamento, atualizados e acrescidos de juros e encargos de mora aplicáveis, inclusive tributos e despesas com cobrança e de intimação. Se constatado que o(s) COMPRADOR(ES) se encontra(m) em outro local, incerto e não sabido, caberá ao Oficial promover sua intimação por edital, nos termos do §4º do artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/97.

8.2.1. Purgada a mora, o presente Contrato continuará a vigorar (convalescerá) e o Oficial do Registro de Imóveis, nos 03 (três) dias seguintes ao pagamento, entregará à VENDEDORA as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e de intimação.

8.2.2. Caso não seja purgada a mora ao final do prazo mencionado na Cláusula 8.2 acima, a propriedade do Imóvel consolidar-se-á em nome da VENDEDORA, nos termos do art. 26, §7º da Lei nº 9.514/97, que promoverão público leilão extrajudicial do Imóvel, observando o procedimento adotado pelo artigo 27 da Lei nº 9.514/97, conforme abaixo disposto.

8.3. Consolidada a propriedade do Imóvel em nome da VENDEDORA e pago o correspondente Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, a VENDEDORA, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data do registro da propriedade do Imóvel, promoverá o público leilão extrajudicial para a alienação do Imóvel.

8.3.1. Considera-se incluído no valor do preço mínimo de venda do Imóvel o valor de todas e quaisquer benfeitorias, necessárias, úteis e voluptuárias executadas pelo(s) COMPRADOR(ES) no Imóvel.

8.3.2. O primeiro leilão realizar-se-á dentro de 30 (trinta) dias contados da data do registro da consolidação da propriedade em nome da VENDEDORA. Neste leilão, será aceito o maior lance oferecido e o valor mínimo terá como base o valor dos Saldos, devidamente atualizado, acrescido de juros e demais despesas previstas neste Contrato, apurados até a data da realização do leilão.

8.3.2.1. Se, no primeiro leilão, o maior lance oferecido for inferior ao valor previsto no item VIII do Quadro Resumo deste Contrato, será realizado o segundo leilão nos 15 (quinze) dias seguintes.

8.4. No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor dos Saldos, reajustado até a data da realização do segundo leilão, e acrescido das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos.

8.4.1. Se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor referido na Cláusula 8.4 acima ou, ainda, se não houver lançador, considerar-se-á extinta a dívida. A VENDEDORA, por sua vez, ficará obrigada a, no prazo de 05 (cinco) dias após o segundo leilão, dar quitação dos Saldos ao(s) COMPRADOR(ES), mediante termo próprio. Nessa hipótese, o Imóvel pertencerá à VENDEDORA definitivamente.

8.5. Caso ocorra a venda em leilão público, do Imóvel, a VENDEDORA deduzirá da quantia

apurada a soma do valor do Saldo do Financiamento reajustado até aquela data, acrescido de qualquer saldo em aberto para a consolidação da propriedade e demais verbas referidas na Cláusula 8.5.1 infra, e procederá, no prazo de 05 (cinco) dias, à entrega ao(s) COMPRADOR(ES) da quantia que eventualmente sobejar.

8.5.1. Do montante apurado, conforme descrito acima, serão descontados:

8.5.1.1. Valores referentes à multa compensatória correspondente a 20% (vinte por cento) das parcelas do Preço do Imóvel, sendo certo que quaisquer valores eventualmente pagos pelo(s) COMPRADOR(ES), até a data da rescisão deste Contrato, a título de encargos moratórios e demais penalidades não serão considerados como créditos que possam decrescer o valor deste desconto.

8.5.1.2. Valores referentes a impostos, taxas associativas e demais taxas incidentes sobre o Imóvel que na data de rescisão sejam devidos e estejam vencidos e não pagos pelo(s) COMPRADOR(ES) ou que tenham sido pagos pela VENDEDORA e ainda não tenham sido reembolsados pelo(s) COMPRADOR(ES), exemplificativamente, o Impostos Predial e Territorial Urbano ("IPTU"); Taxas Associativas; o Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis ("ITBI") que tenha sido pago pela VENDEDORA para consolidação da propriedade fiduciária em seus nomes, conforme exigido pela Lei nº 9.514/97 para que o público leilão seja possível, taxas governamentais, tarifas de concessionárias de serviços públicos (água, energia elétrica, gás e afins) ou custas de notificação e emolumentos.

8.5.1.3. Valores referentes à fruição do Imóvel, pelo tempo de sua ocupação, no valor equivalente:

(i) 0,5% (meio por cento) ao mês, calculado sobre o Preço do Imóvel constante do Quadro Resumo deste Contrato, na hipótese de não haver edificação no Imóvel; ou

(ii) 0,8% (oito décimos por cento) ao mês, calculado sobre o Preço do Imóvel constante do Quadro Resumo deste Contrato, na hipótese de haver edificação no Imóvel. Em ambas as hipóteses incidirá atualização monetária dos valores pelo mesmo índice previsto no Quadro Resumo para atualização das parcelas do Preço, apurados até a data da rescisão do Contrato.

8.5.1.4. Valores pagos ao perito para produção do laudo de avaliação do Imóvel, e os gastos comprovadamente incorridos com a restituição do Imóvel ao seu estado original (não edificado).

8.5.1.5. Todas as demais quantias e valores porventura devidos pelo(s) COMPRADOR(ES), a qualquer título, com base neste Contrato e na lei a ele aplicável, inclusive a título de penalidade.

8.5.2. Os valores pagos pelo(s) COMPRADOR(ES) à VENDEDORA a título de Preço serão corrigidos monetariamente pelo mesmo índice de correção previsto no item VI (B.1) Quadro Resumo deste Contrato. Não serão devolvidos ao(s) COMPRADOR(ES) quaisquer valores:

(i) eventualmente pagos por ele(s) a título de multa, juros moratórios e/ou compensatórios e demais penalidades estabelecidas neste Contrato; ou

(ii) pagos a terceiros por serviços realizados no âmbito deste Contrato.

8.6. A VENDEDORA transmitirá aos licitantes vencedores, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data da realização do leilão, o domínio e a posse do Imóvel, correndo por conta destes todas as despesas com a transmissão, bem como toda e qualquer despesa originada pelo Imóvel a partir da data da sua transferência para estes licitantes.

8.7. Fica assegurado a VENDEDORA ou aos seus sucessores, inclusive o(s) adquirente(s) do Imóvel por força do público leilão acima mencionado, desde que comprovada a consolidação da propriedade do Imóvel em nome da VENDEDORA, a reintegração da posse do Imóvel, que será concedida liminarmente, para desocupação em 60 (sessenta) dias. Caso a desocupação não ocorra nesse prazo, será cobrado o valor na Cláusula 8.5.1.3(ii) deste Contrato. Tal verba será devida mesmo se houver pendência de eventual ação judicial possessória.

8.7.1. Ainda, em caso de falta de desocupação ou devolução no prazo assinalado, todas as verbas decorrentes da sua utilização, tais como, exemplificativamente, impostos, taxas associativas, água, luz, telefone, gás etc., continuarão a correr por conta da Devedora, as quais serão consideradas líquidas e certas.

8.8. Se a rescisão deste Contrato for comprovadamente motivada pela VENDEDORA, todos os valores efetivamente pagos pelo(s) COMPRADOR(ES), ser-lhe(s)-ão devolvidos integralmente, atualizados monetariamente pelo mesmo indexador do Preço constante do item VI (B.1) do Quadro Resumo deste Contrato, acrescidos da multa compensatória prevista na Cláusula 8.5.1.1 deste Contrato.

CLÁUSULA NONA - REINTEGRAÇÃO DE POSSE

9.1. Ocorrendo a rescisão do presente Contrato, o(s) COMPRADOR(ES) ficará(ão) obrigado(s) à devolução imediata da posse do Imóvel, sob pena de configuração de esbulho possessório, sem prejuízo do pagamento da multa e das demais penalidades previstas neste Contrato e na legislação aplicável, além dos honorários de serviços de cobrança e advocatícios e demais despesas porventura despendidas pela VENDEDORA para garantir a retomada da posse do Imóvel.

9.2 Não obstante o disposto acima, a VENDEDORA, seus cessionários ou sucessores, inclusive o adquirente do Imóvel, quer tenha adquirido no leilão ou posteriormente, poderão requerer a reintegração de sua posse, cumulada com cobrança do valor da taxa diária de ocupação e demais despesas previstas neste instrumento, declarando-se o(s) COMPRADORES(ES) ciente(s) de que, nos termos do artigo 30 da Lei nº 9514/97, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial para desocupação o prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidão da matrícula do Imóvel, a consolidação da plena propriedade em nome da VENDEDORA, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda do Imóvel no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse.

CLÁUSULA DÉCIMA - OBRAS DE INFRAESTRUTURA E CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

10.1 Serão implantados na 3ª Fase do Empreendimento as obras de infraestrutura abaixo relacionadas:

- (i) Terraplenagem das ruas;
- (ii) Drenagem de águas pluviais;
- (iii) Rede de Abastecimento de água;
- (iv) Rede de Energia Elétrica;
- (v) Pavimentação do Sistema Viário;
- (vi) Guias e Sarjetas;

10.1.1 As obras de infraestrutura referidas nos itens acima serão realizadas pela VENDEDORA em conformidade com o cronograma físico aprovado pela Prefeitura Municipal de Santa Isabel.

10.2. O(s) COMPRADOR(ES) declara(m) que tomou(aram) conhecimento do perfil topográfico do Empreendimento e do Imóvel, percorrendo pessoalmente suas divisas, achando-as conformes com as especificações constantes do presente Contrato, encontrando-se o Imóvel devidamente demarcado. No caso de desaparecimento dos marcos, o(s) COMPRADOR(ES) obriga(m)-se a providenciar, às suas expensas, as remarcações necessárias, antes de iniciar qualquer construção no Imóvel bem como, a realizar a construção dos muros que circundam as unidades autônomas sendo os custos para a construção dos muros de responsabilidade exclusiva do(s) COMPRADOR(ES) ficando a seu critério e de seus vizinhos a divisão de custos. A VENDEDORA, em hipótese alguma, participará da divisão de custos referentes à construção de muros nas divisas de sua unidade com as unidades dos demais condôminos.

10.2.1. Da mesma forma a VENDEDORA não será responsável pelas condições topográficas e/ou morfológicas do(s) terreno(s), que o(s) COMPRADOR(ES) declara(m) adquirir na(s) condição(ões) em que se encontra(m), não sendo de responsabilidade da VENDEDORA a realização de qualquer obra tendente a ajustar o terreno, seja terraplenagem, arrimo, escavação, dentre outras porventura necessárias.

10.3. Conforme o artigo 500, parágrafo primeiro do Código Civil Brasileiro, qualquer diferença, a maior ou a menor, superior à admitida em lei, isto é, 1/20 da extensão total da metragem quadrada do Imóvel ora vendido, conforme consta do item IV do Quadro Resumo deste Contrato, deverá ser apontada pelas Partes no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da expedição do TVO pela municipalidade competente, devendo ser compensada tanto em relação a VENDEDORA como em relação ao(s) COMPRADOR(ES), na base do preço por metro quadrado atualizado pelo qual é celebrado o presente Contrato, sendo que esta compensação se dará em favor do(s) COMPRADOR(ES) mediante abatimento do Preço e em favor da VENDEDORA mediante acréscimo ao Preço. Tais diferenças apuradas serão somadas ou diminuídas, conforme o caso, nas últimas parcelas do pagamento do Preço. Após o prazo estipulado de 6 (seis) meses, não caberá às Partes qualquer direito à compensação por diferença de área.

10.3.1 O(s) COMPRADOR(ES) estão cientes e concordam expressamente que a compra do Imóvel é realizada *ad corpus* e que, nos termos do artigo de lei citado na cláusula anterior, se a diferença de área constatada, ainda que dentro do prazo de 6 (seis) meses, for inferior a 1/20 da extensão total da metragem quadrada do Imóvel, a maior ou a menor, não será devida nenhuma compensação de uma Parte à outra.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA ASSOCIAÇÃO

11.1 Encontra-se constituída a ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM RESERVA IBIRAPITANGA, doravante denominada ASSOCIAÇÃO, encontrando-se seu estatuto social devidamente registrado no 3º Cartório de Registro Civil das Pessoas Jurídicas, sob nº 411.199, cujo quadro associativo é composto pelos titulares de direito sobre os lotes do loteamento denominado Residencial Terras Altas, comercialmente identificado como "RESERVA IBIRAPITANGA" e respectivas frações ideais da área da Reserva do Patrimônio Particular Natural - RPPN's da Rio dos Pilões, considerados associados beneficiários de acordo com o referido estatuto, cujo teor é do inteiro conhecimento do(s) COMPRADOR(ES);

11.2 A Associação tem por objetivo social a prestação de serviços em prol de seus associados, tais como a manutenção das obras do loteamento, execução de obras de infraestrutura, caso o Poder Público não as faça, a execução de melhoramentos complementares de interesse de seus associados, a implantação e manutenção do sistema de segurança, a manutenção das áreas verdes públicas e o serviço de coleta de lixo dentro dos módulos residenciais, bem como a proteção do meio ambiente nas áreas do loteamento e a implementação e cumprimento dos compromissos assumidos com os poderes públicos naquilo que lhe couber, em especial a proteção dos recursos hídricos e o atendimento à legislação prevista para as Áreas de Proteção dos Mananciais da Região Metropolitana de São Paulo, Leis Estaduais 898/75 e Lei 1.172/76, Parecer Técnico CPRN/DAIA nº 127/97, Deliberação CONSEMA nº 027/97 e à preservação e execução do Plano de Manejo das RPPN's.

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - IMISSÃO NA POSSE

12.1. O(s) COMPRADOR(ES) é(são) imitido(s), neste ato, na posse do Imóvel, observado o disposto nas Cláusulas Décima Terceira e Décima Quarta deste Contrato. O(s) COMPRADOR(ES) poderá(ão) executar benfeitorias no Imóvel desde que estas sejam:

- (i) regularmente aprovadas e licenciadas pela ASSOCIAÇÃO e Prefeitura Municipal,
- (ii) executadas em conformidade com as restrições contidas neste Contrato, bem como pelas normas e regulamentos internos da ASSOCIAÇÃO; e
- (iii) executadas em conformidade com a legislação aplicável à construção civil vigente à época.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - RESTRIÇÕES LEGAIS AO USO DO IMÓVEL

13.1 O(s) COMPRADOR(ES) deverá(ão) obedecer rigorosamente às determinações da Prefeitura Municipal e demais Órgãos Públicos competentes referentes à utilização e

aproveitamento do(s) lote(s) e das áreas das RPPNs e, supletivamente, obedecer as normas do uso do(s) lote(s) para construção elaborada pela ASSOCIAÇÃO, cujo teor é do inteiro conhecimento do(s) COMPRADOR(ES), responsabilizando-se inteiramente por eventuais infrações às leis, regulamentos e posturas que devam ser observadas;

13.1.1 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. Estes projetos, assim como todas as plantas, construções, modificações ou acréscimos, deverão ser previamente aprovados pela ASSOCIAÇÃO, que verificará obediência aos afastamentos de divisas, uso adequado da área ocupada e aspecto geral arquitetônico, observando-se as restrições impostas neste contrato. Somente após a aprovação da ASSOCIAÇÃO, os projetos deverão ser encaminhados para aprovação da Prefeitura Municipal e demais Órgãos Públicos competentes, dentre eles o Departamento de Uso do Solo Metropolitano (DUSM) da Secretaria Estadual do Meio Ambiente;

13.2 Fica expressamente proibida a habitação no Imóvel antes da (i) concessão do "habite-se" pela Prefeitura Municipal para a construção que nele vier a ser instalada; e (ii) ligação do Imóvel à rede de distribuição de água potável a ser implantada no Empreendimento, mesmo que a construção tenha sido licenciada pela Prefeitura Municipal.

13.3 O(s) COMPRADOR(ES) responde(m), exclusivamente, por todo e qualquer acidente, seja ele de que natureza for, que ocorrer a pessoas, animais ou bens, por negligência sua ou de terceiros contratados, deixando poços abertos, alicerces sem proteção e obras inacabadas, bem como pelos prejuízos que causar(em) ou vier(em) a causar a terceiros, por instalar(em) sua construção em lugar ou Imóvel diverso do que adquiriu(ram).

13.4 Fica estabelecido que tanto as Partes deste Contrato poderão promover, em conjunto ou isoladamente, ação judicial ou tomar outras providências pertinentes, a fim de impedir construções em desacordo com as restrições urbanísticas previstas na lei e neste Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - RESTRIÇÕES CONTRATUAIS AO USO DO IMÓVEL

14.1 Além dos dispositivos contidos na cláusula anterior, deverá(ão) ainda o(s) COMPRADOR(ES) observar as restrições de ordem específica para este Empreendimento estabelecidas neste Contrato, bem como nos regulamentos internos da ASSOCIAÇÃO, que regula o direito de utilização e aproveitamento dos imóveis, sendo que tais limitações somam-se às demais restrições de natureza legal provenientes da legislação federal, estadual e municipal, tanto quanto ao uso do solo, como quanto à aprovação de projetos. Tais restrições deverão ser cumpridas pelo(s) COMPRADOR(ES) e seus sucessores.

14.2 As Partes concordam que as normas de proteção e restrições de uso estabelecidas conforme o disposto na cláusula 14.1 acima tem por objetivo assegurar o uso apropriado de cada Imóvel e proteger o(s) COMPRADOR(ES) contra o uso indevido e danoso dos imóveis que integram o Empreendimento, o que poderá vir a desvalorizá-lo. Sendo assim, será estimulada a construção de residências de arquitetura compatível com as características do Empreendimento.

14.3 As restrições ao uso do Imóvel são as seguintes:

- i) Se unidos dois ou mais lotes contíguos de modo a formar um lote maior, todas as obrigações e restrições constantes deste contrato continuarão a ser aplicadas a esse novo lote resultante;
- ii) Os lotes resultantes da unificação responderão perante a ASSOCIAÇÃO com o número de cotas correspondentes ao número de lotes anteriores à unificação, salvo se houver disposição contrária estabelecida pela ASSOCIAÇÃO.
- iii) Fica terminantemente proibido o desmembramento de lote do loteamento, mesmo que a legislação assim o permita;
- iv) São proibidos letreiros e anúncios de qualquer natureza nos terrenos e nas edificações, inclusive placas referentes à venda ou locação do imóvel, exceto placas de identificação de responsabilidade técnica relativa ao projeto e execução de obras, durante o período de construção;
- v) Não será permitida, mesmo em caráter privado ou doméstico, a criação de animais e aves, de tal forma que cause perturbação ou efeitos nocivos à vizinhança;
- vi) Enquanto não edificar(em), o(s) COMPRADOR(ES) deverá(ão) providenciar a limpeza de seu(s) lote(s), pelo menos uma vez a cada ano;
 - vi.1) Tais providências deverão ser tomadas pelo(s) COMPRADOR(ES), inicialmente, dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da assinatura do presente.
 - vi.2) Caso o(s) COMPRADOR(ES) não cumpra(m) a obrigação da limpeza nos prazos estipulados, fica a ASSOCIAÇÃO autorizada a fazê-lo e cobrar o ressarcimento das despesas incorridas.

14.4 As restrições quanto à Construção são as seguintes:

- i) Não será permitida a construção de mais de uma residência por lote, cujo projeto deverá ser analisado e aprovado pela ASSOCIAÇÃO antes de ser encaminhado para aprovação da Prefeitura Municipal e demais órgãos dos Poderes Públicos competentes, sendo que esta residência se destinará exclusivamente à habitação e moradia de uma única família e seus empregados; exceto para construção em lotes destinados para fins comerciais e outros, assim definidos na planta de vendas;
- ii) O(s) COMPRADOR(ES) deverá(ão) entrar em contato com a ASSOCIAÇÃO antes de iniciar o projeto de sua construção, a fim de verificar a documentação necessária para aprovação do projeto, e esclarecer as decisões havidas em últimas Assembleias Gerais.
- iii) Não será permitida a construção de prédio não residencial, tais como prédios para fins comerciais, industriais ou escritórios, de forma a nunca se exercerem no loteamento atividades de: Comércio, indústria, hospitais, consultórios, clínicas, colégios, ateliês para prestação de serviços, templos, cinemas, teatros, hotéis e outras construções destinadas a fins estranhos aos da moradia, exceto nos lotes destinados para tais fins;
 - iii.1) Atividades referentes a prestação de serviços serão permitidas, desde que não necessitem do atendimento pessoal de clientes e/ou fornecedores. Os proprietários que necessitarem do uso de sua residência para estas atividades deverão informar previamente a ASSOCIAÇÃO, que analisará cada caso e aprovará seu uso, desde que não haja qualquer efeito prejudicial aos demais associados ou mesmo à segurança do empreendimento;
- iv) Nenhuma habitação poderá ter mais de dois pavimentos (térreo e superior) acima do nível da rua, os quais deverão ter tratamento arquitetônico compatível com o da construção principal;

- v) Além dos dois pavimentos mencionados no item "IV" acima, serão tolerados um porão e um sótão quando aquele for possível pela topografia do terreno e este por estilo arquitetônico;
- v.1) Será permitida a construção de um terceiro pavimento desde que: a) em toda a sua área de projeção, a altura total da edificação não exceda o máximo de 9,00m (nove metros), medidos do perfil natural do terreno até o forro (teto) do terceiro pavimento, desconsiderando as estruturas de cobertura; e b) o terceiro pavimento esteja recuado 9,00m (nove metros) do alinhamento de frente do lote.
- vi) A área de construção deverá ter:
- vi.1) no mínimo 120,00m² (cento e vinte metros quadrados) para edificações em alvenaria e 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados) para outros tipos de materiais para vedação, ambos não contabilizando área para edícula; abrigo para carro, varanda(s) e terraço(s);
- vi.2) No máximo a área total do(s) lote(s), isto é, coeficiente de aproveitamento igual a 1 (um);
- vi.3) Área de projeção sobre o(s) lote(s) não superior à metade da área do(s) respectivo(s) lote(s), isto é, taxa de ocupação no máximo igual à 50% (cinquenta por cento) da área do lote;
- vii) As edificações destinadas a estar como: sala de jogos, churrasqueira, banheiro e depósito, conhecidas como edículas, não poderão ter dormitórios, e terão sempre sua construção térrea, localizadas nos fundos do lote, não podendo ultrapassar o pé direito interno de 3,00m (três metros). Poderão ser construídas na faixa de recuo de fundos, afastada, no mínimo, 3,00m (três metros) da construção principal, podendo estar encostadas em uma das divisas laterais e, na outra, afastada com o recuo lateral mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) a partir da divisa lateral do lote. A área de projeção horizontal da edícula não poderá ser maior do que 30% (trinta por cento) da área de projeção horizontal da construção principal.
- vii.1) 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 o depósito de materiais ou uso de guarda da obra. Esse barracão deverá ser demolido se a obra não for iniciada dentro do prazo de 120 (cento e vinte) dias a contar da data de expedição do referido Alvará de Licença;
- viii) As ligações externas de energia elétrica (telefone, TV a cabo ou similares), serão obrigatoriamente subterrâneas entre a via pública e a edificação principal, a partir do poste de rede elétrica aérea externa;
- ix) Qualquer obra que tenha repercussão nos terrenos vizinhos ou em áreas de uso comum (praças, ruas, jardins, leitos de ruas, calçadas e canaletas) e, particularmente, nos casos de movimentação de terra, mesmo executada nos limites do(s) lote(s) ora compromissado(s), deverá ser previamente autorizada pela ASSOCIAÇÃO, que, por sua vez, poderá ouvir a Municipalidade a respeito. A inobservância por parte do(s) COMPRADOR(ES) possibilitará a imediata comunicação da irregularidade às autoridades públicas, a fim de que estas providenciem o necessário embargo das obras e adotem as medidas punitivas pertinentes;
- x) Ao edificar no(s) lote(s), respeitadas todas as demais condições e exigências previstas neste Contrato, o(s) COMPRADOR(ES) obriga(m)-se também a:
- x.1) Manter a área da calçada em frente ao(s) lote(s) totalmente gramada;
- x.2) Com o intuito de manter a padronização paisagística das ruas do loteamento, a solução para pavimentação do acesso de veículos e pedestres na travessia das calçadas públicas deverá respeitar o padrão estabelecido pela ASSOCIAÇÃO.

x.3) Manter os taludes de aterro e corte, bem como os locais potencialmente erodíveis com cobertura vegetal, de forma a impedir a erosão;

xi) Nas linhas divisórias laterais do lote, na extensão mínima de 6,00m (seis metros) contados do alinhamento da rua, correspondentes ao recuo de frente, somente serão permitidas cercas vivas com altura máxima de 1,00 m (um metro) e/ou muros de contenção com altura máxima de 0,50m (meio metro) a partir do nível natural do terreno. Para o restante das divisas laterais e divisas de fundo, são permitidas cercas vivas com ou sem alambrados ou muros de alvenaria com altura máxima de 2,00 m (dois metros) a partir do nível natural do terreno. São vedados fechamentos laterais de lotes com cerca de arame liso ou farpado.

xii) Não será permitida a construção de muro, cerca ou gradil ao longo do alinhamento de frente dos lotes, sendo que para os lotes com aclive superior a 1,00 m (um metro), a partir do alinhamento do lote com a rua, será permitido um guarda corpo com altura máxima de 1,00 m (um metro), que deverá ser vazado e deverá ocupar, no máximo, 2/3 da frente do lote. Para os lotes de esquina, este limite deverá ser respeitado no alinhamento principal, sendo permitido cerca viva com até 2,00 m (dois metros) de altura no alinhamento secundário.

xiii) Não será permitida a ocupação de lote(s) vizinho(s) para fins de canteiro de obras, depósito de materiais ou quaisquer outras finalidades sem prévia autorização, por escrito, do proprietário/possuidor do(s) lote(s) que se pretende ocupar, devidamente aprovada pela ASSOCIAÇÃO;

xiv) Não será permitida a realização de qualquer obra de terraplenagem no(s) lote(s) ou construção de muros nas divisas, sem que haja projeto de construção devidamente aprovado pela ASSOCIAÇÃO e pelos órgãos públicos competentes, devendo os serviços de terraplenagem atender aos requisitos da construção a ser erguida;

xv) Objetivando dotar o loteamento de características que beneficiem os futuros moradores e concorram para preservar as condições ambientais, o(s) COMPRADOR(ES) deverá(ão) observar o seguinte:

xv.1) Para supressão de cada árvore existente no lote, após a obtenção de autorização do Órgão Competente, quando for o caso, deverão ser plantadas outras duas árvores em substituição à suprimida;

xv.2) O(s) COMPRADOR(ES) deverá(ão) plantar pelo menos duas árvores em cada lote, onde não houver a ocorrência de árvores.

14.5 Os Afastamentos das divisas deverão obedecer:

i) A construção principal obedecerá aos seguintes recuos mínimos obrigatórios:

- Recuo de frente: 6,00m (seis metros) a partir do alinhamento;
- Recuos laterais: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de cada lado, a partir das divisas laterais para edificações térreas e de 2,50 m (dois metros e meio) para edificações com mais de um pavimento;
- Recuo de fundos: 5,00m (cinco metros) a partir da divisa de fundo.

ii) Em lotes de esquina, a construção principal obedecerá aos seguintes recuos mínimos obrigatórios;

- Para a rua principal: 6,00 m (seis metros), a partir do alinhamento;
- Para a rua secundária: 3,00 m (três metros), a partir do alinhamento;
- Na lateral contígua ao alinhamento da rua principal e na lateral oposta ao alinhamento da rua secundária (descrita como divisa lateral): 1,50m (um metro e meio) a partir das divisas laterais para construções térreas e 2,50m (dois metros e meio) das divisas laterais para construções com mais de um pavimento;

- Na lateral contígua do alinhamento da rua secundária (descrita como divisa de fundo): 2,50 (dois metros e meio) a partir da divisa lateral, para construções térreas ou com mais pavimentos.
- ii.1) Entende-se por rua principal a que confrontar com a menor testada do lote de esquina e por rua secundária aquela que confrontar com a maior.
- iii) Na faixa de recuo de fundo será permitida a construção de piscina, que deverá respeitar o afastamento das divisas de no mínimo 1,50m (um metro e meio);
- iv) Todos os recuos mencionados nos itens acima serão contados a partir da alvenaria externa, desde que as projeções horizontais de beiras de telhados ou lajes de cobertura não excedam a largura de 1,00m (um metro). Caso estas projeções horizontais excedam a largura de 1,00m (um metro), os recuos deverão ser medidos a partir do limite da referida projeção horizontal, com o decréscimo de 1,00m (um metro).
- v) A faixa de recuo de frente só poderá ser utilizada exclusivamente como jardim;
- vi) As faixas de recuos laterais não poderão ter nenhum tipo de fechamento, exceto por portões ou grades vazadas, com altura máxima de 2,00 m (dois metros);
- vii) Na faixa dos recuos laterais nenhuma espécie de edificação será permitida, com exceção de edícula, de acordo com o subitem VIII do item 14.4 da Cláusula Décima Quarta deste contrato e de abrigo para auto, desde que o pé direito não ultrapasse 3,00 (três metros), o cumprimento não exceda 10,00m (dez metros) e a cobertura seja dotada do sistema de captação de águas pluviais que impeça sua descarga no lote vizinho e esteja apoiada em pilares ou muro de divisa lateral que terá, no máximo, altura de 2,00 m (dois metros);
- viii) Lotes que possuem frente para duas ruas e que não sejam lotes de esquina, deverão ter recuo de frente de 6,00m (seis metros) para as duas ruas.
- ix) O descumprimento das obrigações previstas nesta cláusula, sujeita o(s) COMPRADOR(ES) à cominação da multa mensal enquanto não for restabelecida a situação contratual, multa essa a ser fixada e cobrada pelo VENDEDOR, que poderá delegar tais poderes para a ASSOCIAÇÃO.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - CESSÃO E TRANSFERÊNCIA

15.1. Nos termos do artigo 299 do Código Civil Brasileiro e do artigo 28 da Lei nº 9.514/97, o(s) COMPRADOR(ES) concorda(m) expressamente que a cessão ou transferência de seus direitos e obrigações neste Contrato a quaisquer terceiros não poderá ser realizada:

- (i) sem a obtenção de anuência prévia e expressa da VENDEDORA;
- (ii) sem que a VENDEDORA realize a análise prévia do crédito e da documentação pessoal do(s) potencial(is) cessionário(s) para verificar se o(s) mesmo(s) preenchem todas as exigências do VENDEDOR quanto ao perfil de risco do(s) potencial(is) cessionário(s) tendo em vista sua política de concessão de crédito;
- (iii) sem que o(s) potencial(is) cessionário(s) assumam(m) todas as obrigações do(s) COMPRADOR(ES) previstas neste Contrato; e
- (iv) sem que o(s) COMPRADOR(ES) estejam em dia com suas obrigações perante a VENDEDORA.

15.1.1. Caso o(s) COMPRADOR(ES) efetue(m) qualquer cessão ou transferência deste Contrato sem a prévia e expressa anuência da VENDEDORA, esta cessão ou transferência não será reconhecida por estas, que continuarão a exigir do(s) COMPRADOR(ES) o cumprimento de todas as obrigações contratuais, pecuniárias ou não, por ele(s) contraídas no âmbito deste Contrato.

15.1.2. Caso a cessão pretendida pelo(s) COMPRADOR(ES) preencha todos os requisitos descritos na Cláusula 15.1 acima, o(s) COMPRADOR(ES) arcará(ão) com todas as despesas que se fizerem necessárias para a efetivação desta cessão, inclusive despesas administrativas em favor da VENDEDORA, que ficam desde logo estipuladas em 1% (um por cento) do valor atualizado dos Saldos deste Contrato.

15.2. Fica terminantemente vedado ao(s) COMPRADOR(ES) transferir parte certa e determinada do Imóvel compromissado, sob pena de rescisão deste Contrato por inadimplência contratual do(s) COMPRADOR(ES).

15.3. Todas as disposições estabelecidas neste Contrato obrigam não apenas ao(s) primeiro(s) e atual(is) COMPRADOR(ES), mas, também, a todos que venham a sucedê-lo(s) a qualquer título ou como resultado de qualquer transação prévia e expressamente autorizada pela VENDEDORA, sendo obrigatória a transcrição de todas as restrições (gerais e específicas) aqui mencionadas em qualquer instrumento legal utilizado para a efetivação de tal sucessão.

15.4. O(s) COMPRADOR(ES) concorda(m) que a VENDEDORA poderá, de forma independente e a qualquer momento durante a vigência deste Contrato, ceder seus direitos creditórios a terceiros, seja essa cessão efetivada por meio da emissão de cédulas de crédito imobiliário ou por qualquer outro meio admitido na legislação aplicável. Sendo assim, o(s) COMPRADOR(ES) declara(m) ter ciência de que este terceiro poderá figurar como novo credor nos Boletos Bancários e de que tal fato não afetará em nada os termos e condições estabelecidos neste Contrato com relação às obrigações de cada uma das Partes.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - REGISTRO DE CONTRATO E MANDATO

16.1. As Partes desde já autorizam o registro do presente Contrato na matrícula do Imóvel, obrigando-se, por si ou seus sucessores, a tomar todas as providências necessárias para que se efetive dito registro, especialmente, mas não se limitando, a fornecer documentos adicionais e firmar aditivos ou instrumentos de retificação e ratificação do presente Contrato, sob pena de infração contratual.

16.2. Na hipótese de haver mais de um COMPRADOR neste Contrato, independentemente da natureza do relacionamento existente entre eles, qualquer que seja o regime de bens nos caso de serem cônjuges ou companheiros, referidos COMPRADORES, pelo presente instrumento, nomeiam-se e constituem-se mutuamente procuradores uns dos outros, nos termos do artigo 653 do Código Civil Brasileiro, para o fim especial de receberem notificações, intimações, citações, interpelações, avisos judiciais ou extrajudiciais e ciências de todo e qualquer procedimento decorrente do presente Contrato, inclusive processos judiciais em seus nomes, como legítimos mandatários dos demais para esta finalidade, nos regulares termos do artigo 242, *caput*, do Novo Código de Processo Civil. Tais comunicações serão enviadas ao endereço indicado pelos COMPRADORES no Quadro Resumo deste

Contrato. Fica acordado entre as Partes que o recebimento de qualquer comunicação enviada aos COMPRADORES pela VENDEDORA por qualquer dos COMPRADORES será considerada recebida por todos os demais e apta para produzir os seus jurídicos efeitos, nos termos do artigo 240, caput, do novo Código de Processo Civil Brasileiro, passando a contar da data deste recebimento quaisquer prazos, judiciais ou não, em relação a todos os COMPRADORES. Este mandato permanecerá válido até a extinção deste Contrato.

16.3. No caso de desapropriação do Imóvel, a VENDEDORA fica autorizada a receber do poder expropriante a indenização correspondente ao Saldo do Financiamento. Se a indenização for inferior ao Saldo do Financiamento, a VENDEDORA promoverá a cobrança da diferença diretamente do(s) COMPRADOR(ES).

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - TRIBUTOS

17.1. O(s) COMPRADOR(ES) obriga(m)-se a cumprir, a partir da data de celebração deste Contrato, com todas as determinações e exigências estabelecidas ou que venham a ser estabelecidas pelas autoridades públicas municipais, estaduais e federais e pelas concessionárias de serviços públicos, de contribuições de melhoria ou quaisquer outros tributos que incidam ou que venham a incidir sobre o Imóvel objeto do presente Contrato, ainda que tais lançamentos sejam feitos em nome da VENDEDORA ou de terceiros. Fica ajustado entre as Partes que, para efeitos de registro deste Contrato perante o Registro de Imóveis competente, as Partes responsabilizam-se solidariamente por eventuais débitos de tributos existentes referentes ao Imóvel objeto deste Contrato.

17.1.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 17.1 acima, o(s) COMPRADOR(ES) obriga(m)-se, a partir da celebração deste Contrato, ao pagamento do IPTU incidente sobre o Imóvel. Sendo assim, para o primeiro ano calendário de vigência deste Contrato, o(s) COMPRADOR(ES) será(ão) responsável(is) pelo pagamento do IPTU incidente sobre o Imóvel desde a data de sua aquisição, ou seja, o valor devido será calculado de maneira proporcional ao ano calendário vigente, tomando-se por base a data deste Contrato. Para os anos calendário subsequentes, o(s) COMPRADOR(ES) serão responsáveis pela totalidade do IPTU incidente sobre o Imóvel, que deverá ser quitado até o seu respectivo vencimento.

17.1.2. Caso o(s) COMPRADOR(ES) deixe(m) de cumprir com esta obrigação, o VENDEDOR poderá realizar tais pagamentos, principalmente se o lançamento fiscal foi feito em nome dessas, a fim de resguardá-las de eventuais consequências legais oriundas desse inadimplemento, incluindo sua inscrição na dívida ativa do Município. Neste casos, o VENDEDOR poderá cobrar do(s) COMPRADOR(ES) de imediato ou juntamente com a prestação mensal que se vencer do Imóvel, o montante total dessa dívida, que será líquida e certa, corrigido monetariamente pelo índice indicado para correção das parcelas do Preço no Quadro Resumo deste Contrato, acrescido de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e da multa de 10% (dez por cento), a contar da data do pagamento realizado pelo VENDEDOR em benefício do(s) COMPRADOR(ES) que deixou(aram) de cumprir essa obrigação contratual.

17.2. O(s) COMPRADOR(ES) deverá(ão) providenciar a inscrição do Imóvel objeto deste Contrato no cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal no prazo de 90 (noventa dias), a contar da presente assinatura, a fim de que para o exercício seguinte ao da celebração do presente Contrato, os respectivos avisos ou carnês de pagamento já sejam lançados e

expedidos em nome do(s) COMPRADOR(ES) e enviados a seu endereço, obrigando-se a retirar, diretamente junto à Prefeitura Municipal ou Órgão Público competente, os avisos ou carnês de pagamentos e a pagá-los, eximindo a VENDEDORA do pagamento dos aludidos tributos ou contribuições e respondendo pelos prejuízos que vier a causar a VENDEDORA em função do descumprimento do quanto disposto nesta Cláusula.

17.3. Se o(s) COMPRADOR(ES) não providenciar(em) a inscrição mencionada na Cláusula 17.2 acima, a VENDEDORA terá a faculdade de fazê-lo, por si ou por terceiros, e de fazer-se reembolsar, pelo(s) COMPRADOR(ES), de todas as custas incorridas, incluindo taxa de serviços eventualmente cobrada por terceiros para a execução dessa inscrição.

17.4. O não pagamento pelo(s) COMPRADOR(ES), em seus vencimentos, de qualquer prestação de impostos, taxas ou contribuições de melhoria e demais tributos consoante o acima ajustado, gerará o direito de a VENDEDORA considerar o presente Contrato rescindido com todos os efeitos nele previstos para a rescisão contratual por inadimplência do(s) COMPRADOR(ES).

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - SEGURO E TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DO CRÉDITO

18.1. O(s) COMPRADOR(ES) contrata(m), neste ato, o seguro para cobertura dos riscos de morte e invalidez permanente, aderindo à apólice indicada pela VENDEDORA e obrigando-se a pagar o respectivo prêmio, com atualizações idênticas às contratadas neste Contrato, juntamente com as parcelas mensais do Valor Financiado.

18.1.1. Se, por inobservância do(s) COMPRADOR(ES) quanto aos prazos e procedimentos de comunicação e/ou comprovação dos sinistros cuja cobertura venha a ser reconhecida pela seguradora contratada, esta desembolsar indenização em valor insuficiente à quitação dos Saldos, ficará(o) o(s) mesmo(s) obrigado(s) à efetiva liquidação de quaisquer valores remanescentes daqueles Saldos perante a VENDEDORA.

18.1.2. O(s) COMPRADOR(ES) igualmente responderão por revisões da taxa do seguro contratado, caso venha a ser alterada no curso do pagamento dos Saldos, obrigando-se pelos valores que resultarem, sem prejuízo das atualizações referidas na Cláusula 18.1 acima.

18.2. Para a guarda, manutenção e atualização de dados cadastrais, bem como permanente e contínua geração de dados relativos ao cumprimento dos direitos e obrigações decorrentes das relações jurídicas, legais e contratuais originadas por este Contrato e disponibilização ou prestação de informações respectivas, o(s) COMPRADOR(ES) concorda(m) em pagar mensalmente, juntamente com as parcelas do Valor Financiado, a Taxa de Administração do Crédito cobrada pela VENDEDORA, que nesta data, corresponde ao valor constante do item VII, (B) do Quadro Resumo.

18.2.1. O valor da Taxa de Administração do Crédito será atualizado na mesma periodicidade mensal e índice fixados neste Contrato. Na hipótese de superveniência de lei que admita o reajuste em periodicidade inferior, o reajuste previsto nesta Cláusula automaticamente passará a ser feito na menor periodicidade permitida por lei.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DISPOSIÇÕES GERAIS

- 19.1. Acordo Integral.** Os termos e condições deste Contrato superam todo e qualquer entendimento, verbal ou escrito, havido anteriormente entre as Partes constituindo o único instrumento válido e exequível para disciplinar a venda e compra do Imóvel.
- 19.2. Irrevogabilidade e Irretratabilidade.** O presente Contrato é pactuado com a cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade, dele não podendo, as Partes arrependerem-se, obrigando-se a cumpri-lo até o final, por si, seus herdeiros e sucessores.
- 19.3. Registro.** O(s) COMPRADOR(ES) compromete(m)-se a envidar todos os esforços necessários para viabilizar o registro do presente Contrato, perante o Registro de Imóveis competente e de quaisquer aditivos e/ou averbações que forem porventura celebradas entre as Partes deste Contrato, atendendo prontamente a todas as solicitações de informações e documentos que o VENDEDOR vier a realizar.
- 19.4. Autorização.** As Partes autorizam o Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, a proceder ao registro do presente Contrato, podendo fazer todas as averbações e anotações legais.
- 19.5. Não renúncia.** Caso a VENDEDORA, por sua mera liberalidade, deixe de requerer de imediato a constituição em mora do(s) COMPRADOR(ES) inadimplente(s), tal fato não constituirá novação ou alteração contratual, mesmo que ocorra reiteradamente. O fato de a VENDEDORA não usar imediatamente de quaisquer de seus direitos decorrentes deste Contrato não importará na desistência ou renúncia aos referidos direitos, que poderão ser exigidos a todo tempo pelo VENDEDOR.
- 19.6. Mudança de endereço.** O(s) COMPRADOR(ES) obriga(m)-se a comunicar a VENDEDORA qualquer mudança de domicílio, no prazo de 05 (cinco) dias contados da ocorrência do fato através da Central de Relacionamento com o Cliente. Na falta de recebimento de tal comunicação pela VENDEDORA, todas as comunicações e notificações endereçadas ao(s) COMPRADOR(ES) continuarão a ser enviadas para o endereço informado no Quadro Resumo deste Contrato e serão consideradas entregues, inclusive Boletos Bancários não podendo o(s) COMPRADOR(ES) alegar a falta de seu recebimento como justificativa para qualquer atraso no pagamento dos valores devidos.
- 19.7. Efeito Vinculativo.** O presente Contrato obriga as Partes, bem como os seus cessionários, sucessores e herdeiros, a qualquer título, ficando, desde já, autorizados todos os registros, averbações e cancelamentos que forem necessários perante o Oficial de Registro de Imóveis competente.
- 19.8. Declarações.** As Partes declaram que (i) são verdadeiras as informações prestadas para elaboração deste Contrato; (ii) são legalmente capazes para a celebração deste Contrato; (iii) seus representantes, quando for o caso, estão devidamente autorizados para a prática deste ato; e (iv) não possuem qualquer impedimento que de algum modo possa afetar a validade das obrigações e deveres decorrentes do presente Contrato. A VENDEDORA declara, para os devidos fins de direito e sob as penas da lei que, por não ser empregador ou produtor rural, não está sujeito a apresentação de certidões ou certificados para fins de registro do presente instrumento e/ou alienação do imóvel objeto deste contrato. O(s) COMPRADOR(ES) declara(m) que dispensa(m) a apresentação dos documentos enumerados no Decreto nº 93.240/86, inclusive a CND/TST, as certidões fiscais



e de feitos ajuizados, substituindo-as pela Certidão Atualizada de Inteiro Teor da Matrícula do Imóvel. Quando for expressamente previsto pela legislação estadual, as certidões fiscais e de feitos ajuizados deverão ser apresentadas para o registro, sem prejuízo de outras exigidas pelo Registro de Imóveis competente.

19.9. Execução Específica. As Partes entendem e concordam que todos os termos, condições e obrigações estabelecidas neste Contrato estão sujeitos à execução específica sendo que, até seu registro perante o registro de imóveis competente, aplicar-se-á o disposto no artigo 784-III e seguintes do Código de Processo Civil Brasileiro e na Lei 6.766/79 e, após referido registro, aplicar-se-á o disposto na Lei nº 9.514/97.

19.10. Nulidade Parcial. Caso venha a ser decretada a nulidade de determinada cláusula, condição ou obrigação deste Contrato e/ou de seu Anexo, tal nulidade somente afetará a referida cláusula, condição ou obrigação, conforme o caso, permanecendo todas as demais em pleno vigor e produzindo os respectivos efeitos de direito. Neste caso, as Partes deverão interpretar este Contrato de forma a suprir a ausência de referida cláusula da forma legalmente aceitável mais próxima àquela originalmente pretendida pelas Partes.

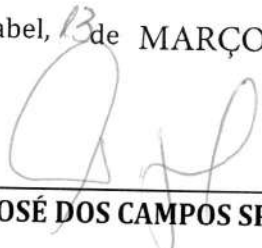
19.11. Foro. Fica eleito o foro da situação do Imóvel para dirimir eventuais dúvidas ou lides provenientes deste Contrato, renunciando as Partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento em 04 (quatro) vias de um só teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

Santa Isabel, 13 de MARÇO

de 2021

VENDEDORA:


SÃO JOSÉ DOS CAMPOS SPE LTDA.

COMPRADOR(ES):


Natalia Machado Silva

TESTEMUNHAS:

1)

Nome:

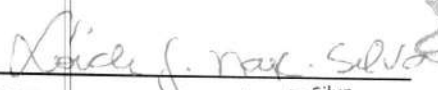
RG:


Barbara Caroline Pinto Soares
RG: 47.831.009-2
CPF: 421.722.198-63

2)

Nome:

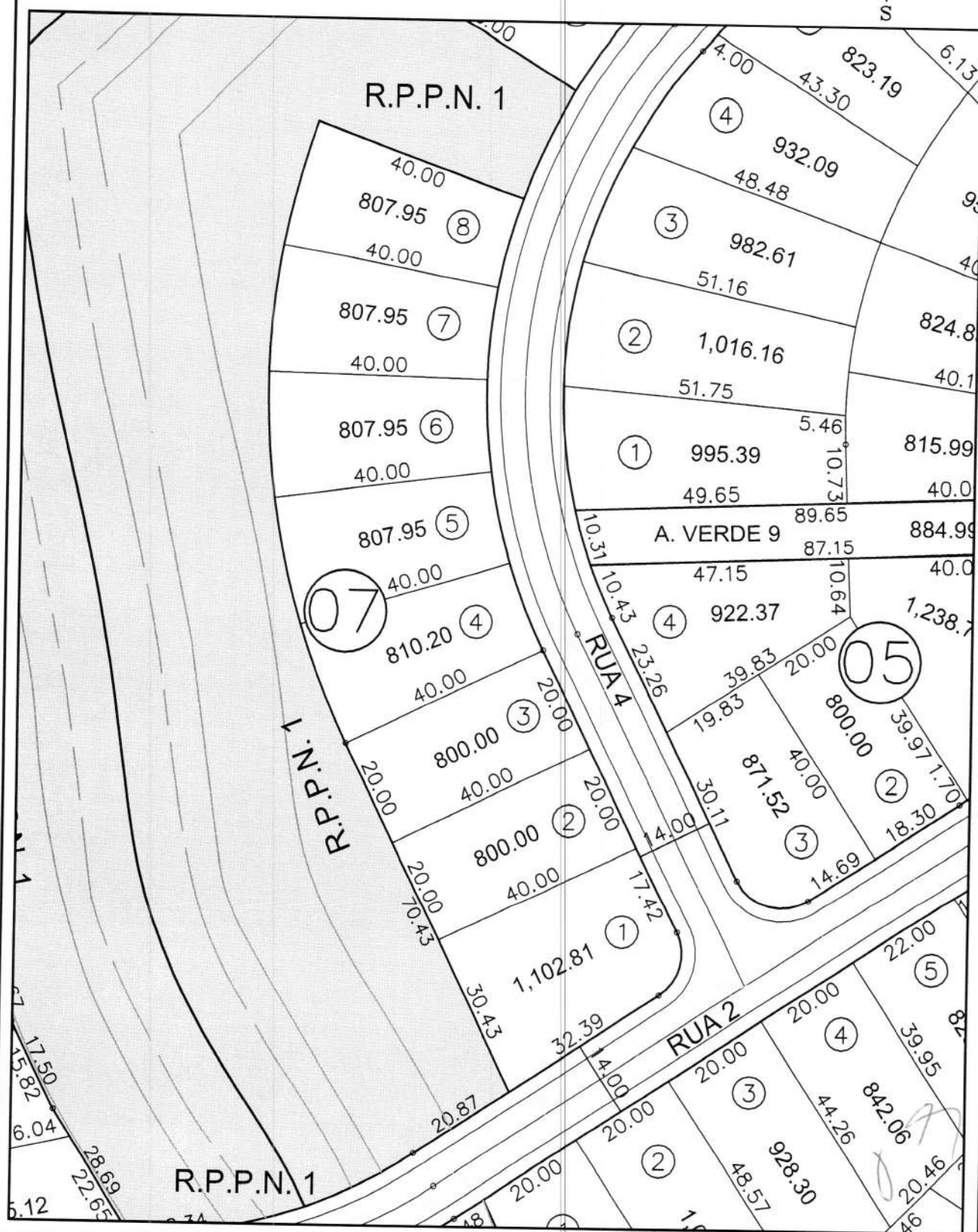
RG:


Lóide Jesus do Nascimento Silva
RG: 19.263.582-7
CPF: 148.379.058-46

24ª e última página do Contrato Particular de Compra e Venda de Imóvel, com pacto de Alienação Fiduciária em Garantia de Pagamento e Outras Avenças - Ibirapitanga - Santa Isabel - SP (agosto.2017)

Lembramos que as curvas de nível indicadas no projeto não deverão ser utilizadas como base para projetos residenciais já que estas se encontram em escala 1:1000 e foram levantadas em campo antes da Implantação do Loteamento.

Os ângulos internos dos lotes quando não indicados tem dimensão 90°00'00"
Não existe dimensão para ângulo interno formado entre linha reta e curva.



QUADRA: 07

LOTES: 01 ao 08

ESC.: 1:1000

DATA: 24/08/2017

MATRÍCULA