

# Compromisso de Compra e Venda de Imóvel do Empreendimento Residencial Club Portinari

## Cláusulas e Condições

Pelo presente Compromisso de Compra e Venda de Lote, as partes contratantes, devidamente qualificadas no Quadro Resumo que é parte integrante deste contrato, e no final assinadas, têm entre si justo e contratado as seguintes cláusulas e condições:

## Declarações Preliminares

O(s) COMPRADOR(ES) declara(m) que teve(tiveram) pleno e antecipado conhecimento do inteiro teor deste contrato, como também compreendeu(ram) plenamente o sentido e alcance de cada uma das suas cláusulas, pelo que entendeu(ram) celebrar justa e livremente este de Compromisso de Compra e Venda de Lote.

## CLÁUSULA PRIMEIRA - DO LOTEAMENTO

A VENDEDORA é senhora e legítima possuidora, livre e desembaraçada de quaisquer dívidas e ônus reais, inclusive encargos e responsabilidades, da Gleba de D1A remanescente da Fazenda Santa Terezinha, localizada no Município de Paulínia, Comarca de Campinas-SP e 4ª Circunscrição Imobiliária, com a seguinte descrição: inicia-se num ponto de coordenada E=280.358,838 e N=7.478.284,070, comum entre a Avenida José Paulino, área desmembrada da Fazenda Santa Terezinha (Parque Brasil 500) (matrícula 78310 do 2º RI de Campinas-SP); e a área em questão; daí segue em curva à direita com raio de 34,57 metros, numa distância de 6,00 metros; daí segue com azimute de 184°33'37", numa distância de 59,91 metros; daí segue em curva à esquerda com raio de 264,00 metros, numa distância de 112,56 metros; daí segue com azimute de 162°46'52", numa distância de 17,74 metros, todos confrontando com a Avenida José Paulino; daí segue em curva à direita com raio de 66,00 metros, numa distância de 78,13 metros; daí segue com azimute de 230°36'41", numa distância de 429,65 metros; daí segue em curva à direita com raio de 240,56 metros, numa distância de 186,27 metros; daí segue com azimute de 274°58'38", numa distância de 59,39 metros, todos confrontando com a Avenida Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira (PLN-370) (matrícula 78.309 do 2º R\$ de Campinas-SP); daí segue com azimute de 349°58'33", numa distância de 122,50 metros; daí segue com azimute de 332°15'35", numa distância de 201,06 metros; daí segue com azimute de 75°28'23", numa distância de 120,00 metros; daí segue com azimute de 65°44'47", numa distância de 624,35 metros, todos confrontando com a área desmembrada da Fazenda Santa Terezinha (Parque Brasil 500) (matrícula 78.310 do 2º RI de Campinas-SP), chegando o ponto inicial e fechando uma área de 211.774,00m<sup>2</sup>, devidamente matriculada sob nº 5.645, junto ao 4º Registro de Imóveis, Comarca de Campinas/SP; sendo que nesta área foi promovida a implantação do loteamento denominado RESIDENCIAL CLUB PORTINARI, comercialmente identificado como "RESIDENCIAL CLUB PORTINARI", o qual se encontra aprovado pelo GRAPROHAB através do Certificado nº 050/2016 e pela Prefeitura Municipal de Paulínia, conforme Decreto n.º 6.947 de 10 de março de 2.016, o qual se encontra registrado sob n.º 15, na matrícula n.º 5.645 do Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição Imobiliária de Campinas, neste Estado, tudo em conformidade com a lei 6.766/79 e legislações complementares.

VENDEDORA

COMPRADOR

COMPRADOR

CLÁUSULAS E CONDIÇÕES vinculadas ao QUADRO RESUMO e que juntos integram o Compromisso de Compra e Venda de Imóvel do Empreendimento Residencial Club Portinari.

# Compromisso de Compra e Venda de Imóvel do Empreendimento Residencial Club Portinari

## CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO

Pelo presente instrumento, a VENDEDORA se compromete a vender ao(s) COMPRADOR(ES), que por sua vez se compromete(m) a adquirir o lote de terreno identificado no item III do Quadro Resumo, constante do loteamento mencionado na Cláusula Primeira, retro, cuja venda é feita “ad-corporis”, contendo as características, divisas e confrontações constantes no item III do Quadro Resumo.

## CLÁUSULA TERCEIRA - DO PREÇO

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

### a) À VISTA

O(s) COMPRADOR(ES) ratifica(m) a opção indicada no item IV do Quadro Resumo, sujeitando-se as demais obrigações, encargos e disposições previstas neste instrumento.

### b) A PRAZO

O(s) COMPRADOR(ES) ratifica(m) a opção indicada no item IV do Quadro Resumo sujeitando-se as demais obrigações, encargos e disposições previstas neste instrumento, sendo que:

b.1) O preço ajustado é certo para pagamento à vista e consta da tabela de vendas elaborada pela VENDEDORA no dia primeiro do corrente mês. Contudo, a VENDEDORA elaborou tabela para pagamento a prazo, sem que implique em qualquer alteração, ajuste ou compensação no preço da venda. Portanto, para que se dê a prazo o pagamento do preço, constitui condição básica a forma descrita no item IV do Quadro Resumo, por ser essencial à preservação e restauração do valor efetivo e atual do preço do lote e a manutenção do equilíbrio econômico e financeiro da relação contratual ora firmada. Assim o(s) COMPRADOR(ES) declara(m) que manifestou(aram) e ora ratifica(m) seu interesse pela aquisição do imóvel mediante o pagamento do preço a prazo e, em consequência, estabelece(m) de comum acordo com a VENDEDORA que:

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

b.1.2) Nas hipóteses de mudança de padrão monetário do País; e/ou extinção, suspensão e/ou congelamento dos índices eleitos neste contrato e/ou congelamento de preços e de obrigações pecuniárias decorrentes de contrato de venda de bens imóveis e/ou proibição ou restrição legal do ajuste das prestações e do saldo do preço dos valores das obrigações dos contratos imobiliários e/ou de construção, a forma de pagamento do preço a prazo, obedecerá ao novo índice imposto pelo governo federal, apurando-se, nessa ocasião, o novo saldo devedor;

b.1.3) Em não sendo estabelecido um novo índice, a VENDEDORA notificará o(s) COMPRADOR(ES) para comparecimento ao seu escritório ou outro local que venha a indicar, com antecedência mínima de 10 (dez) dias, para que fique **ajustada, de comum acordo**, nova forma de liquidação do saldo do preço apurado, com objetivo de preservação e

\_\_\_\_\_  
VENDEDORA

\_\_\_\_\_  
COMPRADOR

\_\_\_\_\_  
COMPRADOR

CLÁUSULAS E CONDIÇÕES vinculadas ao QUADRO RESUMO e que juntos integram o Compromisso de Compra e Venda de Imóvel do Empreendimento Residencial Club Portinari.

## Compromisso de Compra e Venda de Imóvel do Empreendimento Residencial Club Portinari

restauração do valor do saldo do preço apurado e manutenção do atual equilíbrio econômico e financeiro da relação contratual;

b.1.4) Caso o(s) COMPRADOR(A)(ES) injustificadamente não compareça(m) ao escritório da VENDEDORA ou se recuse(m) a atender à notificação no prazo para o fim estabelecido no subitem anterior, a VENDEDORA poderá requerer judicialmente nova forma de liquidação do saldo do preço apurado, ficando o(s) COMPRADOR(ES) sujeito(s) às penalidades previstas neste contrato (Cláusula quinta), além dos encargos do mesmo saldo, apurados até a data de seu efetivo pagamento;

b.1.5) Resguardadas as disposições legais, no caso de extinção do índice escolhido ou pôr qualquer motivo houver impedimento para a sua aplicação, ajustam os contratantes que a partir da data desse evento, os reajustes previstos neste contrato para as prestações do saldo do preço e demais obrigações, se darão automaticamente, de acordo com a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), publicado pela Fundação Getúlio Vargas, ou na ausência deste, pela ordem, IPC - FGV ou IPC-FIPE, índices estes, livremente e de comum acordo, pactuados neste ato pelas partes.

### CLÁUSULA QUARTA - DAS DEMAIS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

a) As prestações previstas no item IV do Quadro Resumo, serão pagas através do carnê de pagamento, junto a qualquer estabelecimento bancário, até a data de seu vencimento, e, exclusivamente junto ao Banco autorizado, bem como a parcela anual referente a atualização das prestações mensais e as despesas bancárias correspondentes, que serão emitidas, via boleto de cobrança, com, pelo menos, 5 (cinco) dias de antecedência ao seu vencimento, em conformidade com as condições deste contrato. Os avisos deverão ser retirados pelo(s) COMPRADOR(ES), no endereço indicado no item I do Quadro Resumo, a partir do primeiro dia útil do mês do vencimento da respectiva prestação, observando-se que, após o vencimento das prestações, o(s) COMPRADOR(ES) incorrerá(ão) em mora, independentemente de ter(em) o aviso em mãos, ficando a exclusivo critério da VENDEDORA indicar outro endereço com prévia comunicação ao(s) COMPRADOR(ES), ou ainda enviá-lo(s) pelo correio no endereço indicado no item II do Quadro Resumo.

b) O(s) COMPRADOR(ES) SOMENTE deverá(ão) efetuar o pagamento das prestações referidas no item IV do Quadro Resumo através de boletos bancários diretamente na rede bancária autorizada, contra quitação, através da chancela mecânica no mesmo. O(s) COMPRADOR(ES) declara(m) ter conhecimento de que o Banco não está autorizado a receber qualquer pagamento após o vencimento estabelecido no boleto, e após o vencimento, o(s) COMPRADOR(ES) deverá(ão), obrigatoriamente, requerer junto a VENDEDORA a emissão de 2ª via de Aviso de Pagamento com nova data de vencimento e valor, para o pagamento junto ao Banco autorizado, sendo, que, neste caso serão cobradas taxa de serviços e tarifa bancária a cada solicitação do(s) COMPRADOR(ES).

c) 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 pôr mero lapso no recebimento, seja em razão de reajustamento ou decorrente de encargos e demais obrigações estabelecidas neste contrato, diferenças estas que constituem obrigações unas e indivisíveis das prestações do preço ajustado, e, portanto, líquidas e certas.

\_\_\_\_\_  
VENDEDORA

\_\_\_\_\_  
COMPRADOR

\_\_\_\_\_  
COMPRADOR

CLÁUSULAS E CONDIÇÕES vinculadas ao QUADRO RESUMO e que juntos integram o Compromisso de Compra e Venda de Imóvel do Empreendimento Residencial Club Portinari.

## Compromisso de Compra e Venda de Imóvel do Empreendimento Residencial Club Portinari

- d) Qualquer pagamento efetuado da forma divergente da estipulada no item da letra “b” acima será desconsiderado para quaisquer fins ou efeitos de direito, bem como, considerar-se-á não realizados os pagamentos efetuados através de cheques não compensados.
- e) O(s) COMPRADOR(ES) deverá(ão) observar e cumprir todas as instruções detalhadas na contracapa do carnê de pagamento, e, principalmente a respeito das despesas bancárias de cobrança, não podendo alegar, futuramente, desconhecimento ou ignorância.

### CLÁUSULA QUINTA - DO INADIMPLEMENTO

- a) O atraso no pagamento de quaisquer das prestações do saldo do preço, importará na cobrança de seu valor reajustado/corrigido até a data do efetivo pagamento, acrescido de:
- a.1) atualização monetária de conformidade com a variação do índice escolhido pelo(s) COMPRADOR(ES), ocorrida entre dois meses antes da data deste contrato e dois meses antes do seu efetivo pagamento, calculada "*pro rata tempore*";
- a.2) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados sobre o valor da prestação em atraso, já acrescida das atualizações previstas no item anterior;
- a.3) multa convencional de 2% (dois por cento) obedecido o disposto no artigo 26, inciso V da Lei 6.766/79, ou o maior percentual admitido pôr lei, calculada sobre o valor da prestação em atraso, já acrescida das atualizações previstas nos itens anteriores;
- b) Ao atraso no atendimento de quaisquer outras obrigações pecuniárias previstas neste contrato, aplica-se o disposto na alínea "a" acima;
- c) Deixando o(s) COMPRADOR(ES) de pagar qualquer prestação do preço ajustado ou dos encargos pecuniários fixados, rescindir-se-á este compromisso de venda e compra por inadimplemento contratual do(s) COMPRADOR(ES) cancelando seu registro no Cartório de Registro de Imóveis competente, rescisão esta que atenderá, em seu processo, o sistema legal vigente, prevalecendo sempre o disposto nos artigos 34 e 35 da Lei nº 6.766/79. Não providenciando o(s) COMPRADOR(ES) o registro do presente compromisso no Cartório de Registro de Imóveis da situação do lote, a sua constituição em mora por eventuais atrasos far-se-á através de notificação judicial ou extrajudicial, esta última mediante comunicação pelo cartório de títulos e documentos, na qual será assinalado um prazo de 30 (trinta) dias para a purga da mora, sob pena de rescisão deste contrato, nos termos do artigo 32 da Lei nº 6.766/79.
- d) A VENDEDORA, por sua mera liberalidade, sem que constitua novação ou alteração contratual, mesmo que reiteradamente, poderá deixar de requerer de imediato a constituição em mora do(s) COMPRADOR(ES) inadimplente(s), retardando a seu critério tal medida, a fim de se evitar, desde logo, as conseqüências legais e contratuais por eventual não purgação da mora.
- e) E em caso de rescisão, o(s) COMPRADOR(S) fará(ão) jus à devolução do valor amortizado do preço, descontados as seguintes despesas da VENDEDORA, a saber:
- e.1) despesas relativas intermediação (corretagem), correspondentes a 5% (cinco por cento) calculado sobre o valor total do contrato, (valor da venda à vista);
- e.2) despesas relativas aos custos fixos operacionais da VENDEDORA, correspondentes a 3% (três por cento) calculado sobre o valor amortizado do contrato, até a data da resolução do mesmo;
- e.3) despesas relativas aos impostos pagos pela VENDEDORA, a saber: PIS (0,65%), CONFINS (3,0%), CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (1,08%) e IMPOSTO DE RENDA DE PESSOA

VENDEDORA

COMPRADOR

COMPRADOR

CLÁUSULAS E CONDIÇÕES vinculadas ao QUADRO RESUMO e que juntos integram o Compromisso de Compra e Venda de Imóvel do Empreendimento Residencial Club Portinari.



## Compromisso de Compra e Venda de Imóvel do Empreendimento Residencial Club Portinari

JURÍDICA (1,2%), totalizando assim 5,93% (cinco inteiros e noventa e três décimos por cento), calculados sobre o valor amortizado do contrato, até a data da resolução do mesmo. O percentual de 5,93% representa a alíquota praticada na data da assinatura deste instrumento, porém será aplicada a alíquota praticada na data da apuração dos impostos, caso haja alteração;

f) Além das deduções descritas no item e), serão também deduzidos do valor a ser restituído os prejuízos decorrentes que a VENDEDORA venha comprovar, como energia elétrica, água, IPTU, taxa condominial, taxa de associação, eventuais multas, e outros impostos e taxas que incidam ou onerem o lote.

g) O(S) COMPRADOR(ES) fará(ao) jus a qualquer tempo, à devolução de parte do valor amortizado do preço, descontadas as despesas acima enumeradas, mesmo que não tenha completado o pagamento correspondente à 1/3 (um terço) do preço do lote, independente do previsto no artigo 35 da Lei 6766/79. Essa devolução terá como base de cálculo o percentual amortizado do preço do lote, aplicado sobre o valor da venda à vista ou do valor amortizado do contrato, conforme acima especificado, respeitando assim o **artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor, e ressalvado o disposto nos artigos 34 e 35 da Lei 6766/79**. O montante apurado, a ser devolvido pela VENDEDORA ao(s) COMPRADOR(ES), deverá ser restituído em parcela única no prazo de 30 (trinta) dias a contar do distrato;

h) A restituição a que se refere o item g), se devida, será feita quando do cancelamento do registro do compromisso de venda e compra na circunscrição imobiliária da situação do imóvel.

i) Em caso de rescisão judicial, tendo em vista que a sentença transitada em julgado que reconhecer a rescisão contratual tem caráter declaratório e, conseqüentemente, seus efeitos retroagem à data do término do prazo da medida premonitória determinada pelo Decreto Lei nº 745 de 07/08/1969 (alterado pela Lei nº 13.097/2015), a retenção do imóvel pelo(s) COMPRADOR(ES), no período entre a data do término do prazo de interpeção e a data da efetiva reintegração da VENDEDORA na posse do imóvel, configurará ocupação indevida e sujeita ao pagamento, pela utilização ilegal do imóvel, dos seguintes encargos:

i.1) custos decorrentes dos reparos necessários à reposição do imóvel em idêntico estado de quando lhe(s) foi entregue, a menos que ele(s) COMPRADOR(ES) já o tenha(m) devolvido à VENDEDORA, em tais condições;

i.2) IPTU e demais taxas, dentre elas da associação, incidentes sobre o imóvel (valores devidos à data da desocupação).

j) A VENDEDORA fica desde já autorizada pelo(s) COMPRADOR(ES) se for o caso, a compensar a quantia correspondente aos encargos relacionados no item i), do valor devido a ele(s) COMPRADOR(ES).

k) O simples pagamento do principal, sem os encargos relacionados no item a) desta Cláusula não exonerará o(s) COMPRADOR(ES) da responsabilidade de liquidar esses mesmos acréscimos, continuando em mora, para todos os fins e efeitos legais e contratuais.

l) Poderá a VENDEDORA, a seu único e exclusivo critério, em lugar da rescisão, optar por promover a cobrança ou a execução judicial de toda a dívida, vencida e vincenda, acrescida da multa, dos juros e da correção monetária ajustada neste contrato, e, se for o caso, dos encargos relacionados no item i) desta Cláusula, caso em que o (s) COMPRADOR (ES) pagará (ao) o débito corrigido monetariamente, na forma ora prevista, acrescido dos aludidos encargos, das custas judiciais e dos honorários de advogado da VENDEDORA, fixados à

\_\_\_\_\_  
VENDEDORA

\_\_\_\_\_  
COMPRADOR

\_\_\_\_\_  
COMPRADOR

## Compromisso de Compra e Venda de Imóvel do Empreendimento Residencial Club Portinari

base de 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação, dívida essa que o(s) COMPRADOR(ES) reconhece(m) como líquida e certa.

m) O(s) COMPRADOR(ES), caso a VENDEDORA opte pela execução judicial da dívida, indica(m) desde já, à penhora, o direito e ação referentes ao imóvel objeto deste contrato e suas acessões, se for o caso.

n) Fica convencionado, ainda, que a VENDEDORA poderá considerar vencida por antecipação a totalidade do preço em aberto, reajustado na forma contratual e acrescido das penalidades previstas, exigindo seu imediato pagamento, independente de qualquer aviso ou notificação:

n.1) se o(s) COMPRADOR(ES), também sem o consentimento prévio e expresso da vendedora, constituírem sobre o imóvel quaisquer ônus reais ou pessoais;

n.2) se contra o(s) COMPRADOR(ES) forem movidas ações ou execuções ou decretadas quaisquer medidas judiciais que de algum modo afete o imóvel aqui objetivado;

n.3) se os COMPRADOR(ES) deixarem de pagar 03 (três) prestações vencidas, consecutivas ou não;

n.4) se o(s) COMPRADOR(ES) infringirem qualquer cláusula contratual.

o) Fica assegurado à VENDEDORA, o direito de se reintegrar liminarmente na posse direta do lote;

p) O(s) COMPRADOR(ES) tem direito à indenização pelas benfeitorias necessárias e pelas benfeitorias úteis realizadas quando da rescisão, desde que em conformidade com o presente contrato ou com a Lei, conforme disposto no art. 34, parágrafo único, da Lei 6766/79, e em cumprimento das exigências e restrições urbanísticas impostas pelo poder público.

q) O(s) COMPRADOR(ES) não terá(o) direito a qualquer indenização ou retenção por benfeitorias voluptuárias realizadas no imóvel ora compromissado.

### CLÁUSULA SEXTA - DOS MELHORAMENTOS

Serão implantados no loteamento os melhoramentos abaixo relacionados:

- a) Guias, sarjetas e pavimentação asfáltica;
- b) Galerias de Águas Pluviais;
- c) Redes de água Potável, com as respectivas ligações para cada lote ou área institucional, quando a rede for executada no leito carroçável;
- d) Rede de afastamento de esgotos sanitários, com as respectivas ligações para cada lote ou área institucional, quando a rede for executada no leito carroçável;
- e) Redes de afastamento de esgoto e águas pluviais em vielas sanitárias;
- f) Rede de energia elétrica e iluminação pública;
- g) Estação Elevatória de Esgotos,
- h) Locação Topográfica e Demarcação de Lotes;
- i) Arborização de Ruas e dos Sistemas de Lazer;
- j) Cumprimento às exigências técnicas no Certificado GRAPROHAB nº 050/2016.

I - Todos os melhoramentos referidos nos itens acima serão realizados por conta da VENDEDORA, de conformidade com o cronograma físico de obras aprovado pela Prefeitura Municipal de Paulínia;

\_\_\_\_\_  
VENDEDORA

\_\_\_\_\_  
COMPRADOR

\_\_\_\_\_  
COMPRADOR

CLÁUSULAS E CONDIÇÕES vinculadas ao QUADRO RESUMO e que juntos integram o Compromisso de Compra e Venda de Imóvel do Empreendimento Residencial Club Portinari.

## CLÁUSULA SÉTIMA - DA IMISSÃO NA POSSE

O(s) COMPRADOR(ES) entrara(ao) na posse precária do imóvel compromissado, tão logo concluídas as obras de infra estrutura do loteamento, expedida a respectiva Certidão pela Prefeitura Municipal de Paulínia, relativa à quadra da situação do lote, objeto deste compromisso, comprovado o registro deste contrato junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, e, desde que adimplente com suas obrigações contratuais, exercendo-a, a partir daí, a título precário em nome da VENDEDORA, sendo-lhe(s) facultado levantar nele as benfeitorias próprias, desde que aprovadas pelo Poder Público competente, obedecendo as suas normas e diretrizes, e atendidas as disposições e normas previstas neste contrato, respondendo em caso de descumprimento, não só o(s) COMPRADOR(ES) como também o responsável técnico. O lote compromissado está assinalado em planta anexa a este contrato, já estando fisicamente demarcado. Novas despesas com aviventação dos marcos ou com remarcação, serão assumidas pelo(s) COMPRADOR(ES). Outrossim, a VENDEDORA não se responsabiliza por quaisquer benefícios feitos fora do limite do lote especificado neste contrato.

## CLÁUSULA OITAVA – DA ALTERAÇÃO DO ENDEREÇO

a) O(s) COMPRADOR(ES) obriga(m)-se a comunicar no prazo de 05 (cinco) dias, através de carta com protocolo de entrega enviada para o endereço que consta do item I do Quadro Resumo, a mudança de domicílio, sob pena de não o fazendo ser(em) considerado(s) como estando em local incerto e não sabido, sofrendo as conseqüências judiciais de tal caracterização.

b) Sem prejuízo do disposto acima, o(s) COMPRADOR(ES) indica(m) no item II do Quadro Resumo o endereço de e-mail destinado à comunicação formal com a VENDEDORA, o qual será preferencialmente adotado, aceitando as correspondências enviadas com plena eficácia legal, se comprometendo a:

b.1) verificar, periodicamente, no endereço de e-mail indicado para comunicação com a VENDEDORA, se há mensagem nova recebida desta;

b.2) assegurar que o programa utilizado para receber e-mails não bloqueará, por mecanismo Anti Spam ou de natureza similar, as mensagens enviadas pela VENDEDORA.

## CLÁUSULA NONA - DOS IMPOSTOS

a) O(s) COMPRADOR(ES) obriga(m)-se a cumprir a partir desta data, todas as determinações e exigências estabelecidas ou que venham a ser estabelecidas pelas autoridades públicas municipais, estaduais e federais e pelas concessionárias de serviços públicos, bem como o pagamento, a partir desta data e nas épocas próprias, de todas as parcelas vincendas do imposto territorial, taxas, contribuições de melhoria ou quaisquer outros tributos que incidam ou que venham a incidir sobre o objeto do presente instrumento, ainda que tais lançamentos sejam feitos em nome da VENDEDORA ou de terceiros ficando, contudo, ajustado entre as partes, que para os efeitos de registro deste instrumento, perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, os contratantes se responsabilizam solidariamente por eventuais débitos existentes.

b) O(s) COMPRADOR(ES) deverá(ão) providenciar a inscrição do lote objeto deste contrato no cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal no prazo de 90 (noventa) dias, contados a

\_\_\_\_\_  
VENDEDORA

\_\_\_\_\_  
COMPRADOR

\_\_\_\_\_  
COMPRADOR

## Compromisso de Compra e Venda de Imóvel do Empreendimento Residencial Club Portinari

partir desta data, a fim de que, para o exercício seguinte ao da celebração do presente instrumento, os respectivos avisos ou carnes de pagamento já sejam lançados e expedidos em nome do(s) COMPRADOR(ES) e em seu endereço, obrigando-se a retirar, diretamente junto à Prefeitura Municipal ou Órgão Público competente, os avisos ou carnes de pagamento e a pagá-los, eximindo a VENDEDORA do pagamento dos aludidos tributos ou contribuições;

b.1) Se o(s) COMPRADOR(ES) não providenciar(em) a inscrição mencionada neste item, a VENDEDORA terá a faculdade de fazê-la mediante reembolso de custas e cobrança de taxa de serviços.

c) O não pagamento pelo (s) COMPRADOR (ES), em seus vencimentos, de qualquer prestação de impostos, taxas ou contribuições de melhoria e demais tributos consoante o acima ajustado, gerará o direito de a VENDEDORA considerar rescindido o presente contrato com todos os efeitos previstos neste instrumento para a rescisão pôr inadimplência do (s) COMPRADOR (ES), após a sua prévia constituição em mora;

c.1) Se constatado pela VENDEDORA a existência de prestações de aludidos tributos ou contribuições não pagas pelo(s) COMPRADOR(ES) e já caracterizadas como dívida ativa junto à Prefeitura Municipal ou Órgão Público competente, assistirá à VENDEDORA a faculdade de efetuar o pagamento dos mencionados tributos ou contribuições, bem como cobrar do(s) COMPRADOR(ES) de imediato ou juntamente com a primeira prestação mensal que se vencer do lote, o montante total dessa dívida que será líquida e certa, corrigido monetariamente de acordo com a alínea "a" da Cláusula Quinta deste contrato, acrescido das despesas e encargos administrativas e/ou judicial que tiver nesse sentido.

### CLÁUSULA DÉCIMA - DO LOTE

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

a) Qualquer diferença a maior ou a menor, superior à admitida em lei (Art. 500, Parágrafo Primeiro da Lei 10.406/02 - Código Civil Brasileiro), isto é, 1/20 (um vigésimo) da extensão total enunciada na metragem do imóvel ora compromissado, deverá ser compensada tanto em relação à VENDEDORA como em relação ao(s) COMPRADOR(ES), na base do preço pôr metro quadrado pelo qual é celebrado o presente negócio, sendo que esta compensação se dará em favor do(s) COMPRADOR(ES) mediante abatimento do preço e em favor da VENDEDORA mediante acréscimo ao preço. Tais diferenças apuradas serão somadas ou diminuídas, conforme o caso, nas três últimas parcelas do pagamento do preço.

b) O(s) COMPRADOR(ES) obriga(m)-se expressamente a permitir gratuitamente a passagem pelo lote, de obras de drenagem, canalizações de água servida, potável e pluvial e de esgoto, que eventualmente sejam realizadas pôs Poderes Públicos ou pôr terceiros, as quais poderão atravessar o lote em uma faixa de, até no máximo, 1,60 metros das suas divisas laterais e aos fundos dos lotes;

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

---

VENDEDORA

---

COMPRADOR

---

COMPRADOR

CLÁUSULAS E CONDIÇÕES vinculadas ao QUADRO RESUMO e que juntos integram o Compromisso de Compra e Venda de Imóvel do Empreendimento Residencial Club Portinari.



## **Compromisso de Compra e Venda de Imóvel do Empreendimento Residencial Club Portinari**

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

### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS LEIS E REGULAMENTOS**

- a) O(s) COMPRADOR(ES) deverá(ao) obedecer rigorosamente as determinações da Prefeitura Municipal e demais Órgãos Públicos competentes referentes à utilização e aproveitamento do lote, não podendo outrossim, fazer instalações prejudiciais ao(s) lote(s) vizinho(s), responsabilizando-se inteiramente pôr eventuais infrações as leis, regulamentos e posturas que devam ser observadas;
- b) Os projetos necessários às construções deverão ser elaborados por profissionais habilitados (arquitetos, engenheiros) que se responsabilizarão pelos atos praticados, bem como pelo acompanhamento de obra e encaminhados para a aprovação da Prefeitura Municipal e demais Órgãos Públicos competentes;
- c) Fica expressamente proibida a habitação no loteamento antes da concessão Auto de Conclusão (habite-se) emitido pela Prefeitura Municipal;
- d) O(s) COMPRADOR(ES) responde(m) por todo e qualquer acidente de que natureza for, que ocorrer a pessoas, animais ou bens, por negligência sua ou de terceiros contratados, deixando poços abertos, alicerces sem proteção e obras inacabadas, bem como pelos prejuízos que causar(em) ou vier(em) a causar a terceiros, por se localizar(em) em lugar ou terreno diverso do que adquiriu(ram);
- e) Fica estabelecido que tanto a VENDEDORA como quaisquer do (s) COMPRADOR (ES), em conjunto ou isoladamente, poderá (ao) promover ação judicial ou tomar outras providências pertinentes, a fim de impedir construções em desacordo com as restrições urbanísticas previstas neste contrato.

### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS RESTRIÇÕES DE USO E OCUPAÇÃO DO LOTE**

As construções que o(s) COMPRADOR (ES) ou titular de direitos a qualquer título do lote de terreno integrante do loteamento RESIDENCIAL CLUB PORTINARI, além de obedecer as determinações legais da Prefeitura de Paulínia, bem como outros dispositivos Estaduais ou Federais, ficará adstrito à observância das normas para edificação, uso e ocupação do solo adiante consignadas e estabelecidas, como restrições urbanistas convencionadas, declarando desde já que tomou (aram) conhecimento do perfil topográfico do lote, percorrendo pessoalmente suas divisas e achando-as conforme as especificações e confrontações aqui constantes:

- a) Tratando-se de lote residencial, fica vedada a construção e utilização de qualquer tipo de estabelecimento industrial, comercial ou de prestação de serviços de qualquer espécie, além de estabelecimentos políticos, religiosos e recreativos, devendo a finalidade ser respeitada por herdeiros e/ou sucessores.
- b) Tratando-se de lote comercial, as construções poderão ter, no máximo, dois pavimentos.
- c) As construções, comerciais ou residenciais, respeitarão, obrigatoriamente, os afastamentos mínimos das divisas dos lotes em que se situem, e, somente poderão ser iniciadas após a aprovação dos respectivos projetos pela Associação de Proprietários, bem como, obtido o respectivo alvará de obra expedido pela Prefeitura Municipal de Paulínia.

---

VENDEDORA

---

COMPRADOR

---

COMPRADOR

CLÁUSULAS E CONDIÇÕES vinculadas ao QUADRO RESUMO e que juntos integram o Compromisso de Compra e Venda de Imóvel do Empreendimento Residencial Club Portinari.

## **Compromisso de Compra e Venda de Imóvel do Empreendimento Residencial Club Portinari**

- d) Quaisquer benfeitorias feitas fora dos limites do imóvel serão removidas, sendo certo que, as despesas daí decorrentes ficarão a cargo e responsabilidade do proprietário.
- e) Fica a Associação de Proprietários com expresso poderes de embargar as construções feitas em desacordo com os itens acima discriminados, correndo todas as despesas judiciais e/ou extrajudiciais, inclusive honorários advocatícios, pôr conta exclusiva do infrator.
- f) Qualquer construção no loteamento deverá ter sua planta, previamente analisada pela Associação de Proprietários que, se limitará a proceder a verificação quanto às exigências concernentes às restrições urbanísticas estabelecidas e ora convencionadas, para depois ser entregue ao proprietário, para aprovação junto às autoridades públicas competentes, sendo certo que, a assinatura aposta pela Associação no projeto, jamais implicará qualquer responsabilidade quanto à aceitação ou recusa do projeto pôr parte do Poder Público.
- g) Aprovado o projeto, deverá ser entregue uma via do mesmo, bem como cópia do alvará de construção à Associação dos Proprietários para controle e arquivo.
- h) 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;
- i) Fica terminantemente proibido o desmembramento de lote do loteamento, mesmo que a legislação assim o permita;
- j) São proibidos letreiros e anúncios de qualquer natureza nos terrenos e nas edificações, inclusive placas referentes à venda ou locação do imóvel com exceção de placas indicativas de construtores, responsáveis técnicos e autores de projetos de obras, somente durante o seu período de construção.
- k) Enquanto não edificar (em), o (s) COMPRADOR (ES) deverá (ao) providenciar a limpeza de seu lote, pelo menos uma vez a cada ano, conservando plantadas todas as árvores existentes;
- l) Não será permitida a construção de mais de uma residência pôr lote;
- m) Não será permitida a ocupação de lote (s) vizinho (s) para fins de canteiros de obras, depósito de materiais ou quaisquer outras finalidades sem prévia autorização, pôr escrito, do proprietário/possuidor do (s) lote (s) que se pretende ocupar.
- n) Não será permitida a realização de qualquer obra de terraplanagem no lote, ou construção de muros nas divisas, sem que haja projeto de construção devidamente aprovado pêlos órgãos públicos competentes, devendo os serviços de terraplanagem atender aos requisitos da construção a ser erguida;
- o) Objetivando dotar o loteamento de características que beneficiem os futuros moradores e concorram para preservar as condições ambientais, o(s) COMPRADOR(ES), para supressão de cada árvore existente no lote, após a obtenção de autorização do órgão competente quando for o caso, deverá(ao) plantar outras duas árvores em substituição à suprimida.

### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA CESSÃO E TRANSFERÊNCIA**

a) A cessão e transferência deste contrato poderá ser feita pelo(a)(s) COMPRADOR(A)(ES), conforme o disposto no Parágrafo Primeiro, do artigo 31 da Lei 6.766/79. Entretanto, a cessão e transferência só produzirão efeitos perante os VENDEDORES depois que esta for certificada por escrito pelas partes, através da remessa de uma via do documento de cessão e transferência para o endereço indicado no item 06 do Quadro de Resumo, ou quando registrada a cessão, atendido, neste último caso, ao estabelecimento no Parágrafo Segundo,

\_\_\_\_\_  
VENDEDORA

\_\_\_\_\_  
COMPRADOR

\_\_\_\_\_  
COMPRADOR

CLÁUSULAS E CONDIÇÕES vinculadas ao QUADRO RESUMO e que juntos integram o Compromisso de Compra e Venda de Imóvel do Empreendimento Residencial Club Portinari.

## **Compromisso de Compra e Venda de Imóvel do Empreendimento Residencial Club Portinari**

do referido artigo;

b) A hipótese do(a)s COMPRADOR(A)(ES), apesar do disposto no item precedente, solicitar(em) a anuência expressa dos VENDEDORES em eventual cessão do presente contrato, tal anuência será dada pelos VENDEDORES desde que o(a)s COMPRADOR(A)(ES) venha(m) cumprindo suas obrigações inerentes ao(s) lote(s) adquirido, especialmente em relação aos pagamentos das parcelas, quantos aos valores principais e acessórios, IPTU e demais taxas ou tarifas públicas ou particulares que sejam de responsabilidade do(a)s mesmo(a)s, devendo apresentar(em) e repassar(em) ao(à) novo(a) adquirente no ato da transferência;

c) Fica terminantemente vedado ao(à)s COMPRADOR(A)(ES) transferir parte certa e determinada do lote compromissado, sob pena de rescisão do presente contrato. Fica ainda pactuado que os VENDEDORES não outorgarão a escritura de venda e compra do lote compromissado em partes certas de áreas, mas, unicamente, em sua totalidade;

d) No caso de transferência deste contrato ou escritura definitiva de venda e compra outorgada por indicação a terceiros, ficam obrigadas as partes intervenientes, inclusive o(a)s COMPRADOR(A)(ES), a declarar(em) o seu estado civil e capacidade de contratar, para efeito de responderem todos eles e seus sucessores, em conjunto e solidariamente, com inteira isenção dos VENDEDORES 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 à revelia e sem anuência dos VENDEDORES;

e) Todas as disposições estabelecidas neste contrato obrigam não apenas ao(s) primeiro(s) e atual(ais) COMPRADOR(A)(ES), mas também a todos que venham sucedê-lo(a)s a qualquer título ou como resultado de qualquer transação, sendo obrigatória a transcrição de todas as restrições específicas e gerais aqui mencionadas, sob pena de ser considerada nula qualquer transação que não respeitar esta condição.

f) Fica estabelecido que, em caso de cessão do lote, os valores de registro da cessão, bem como de pagamento de emolumentos e Imposto de Transmissão de Bens Imóveis serão ônus do(s) COMPRADOR(ES) e do cessionário, inexistindo qualquer obrigação por parte da VENDEDORA;

g) O instrumento de cessão do lote objeto do presente compromisso deve cumprir com todos os termos exigidos pelo Tabelião da circunscrição do imóvel para registro;

### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA OUTORGA DA ESCRITURA DEFINITIVA**

a) A VENDEDORA obriga-se a outorgar ao(s) COMPRADOR(ES) a escritura definitiva de compra e venda quando houver recebido o total do preço estipulado, estiverem cumpridas todas as demais obrigações neste contrato e desde que esteja(m) em dia com as obrigações inerentes ao lote adquirido. Todas as despesas com escrituras, registros, impostos de transmissão inter-vivos - ITBI e outras despesas existentes, necessárias ao registro deste contrato, lavratura e registro da escritura definitiva, correrão pôr conta exclusiva do(s) COMPRADOR(ES), como condição do presente instrumento, ora expressamente ajustadas pelas partes;

b) Oito dias antes da lavratura da escritura referida na alínea retro, o(s) COMPRADOR(ES) deverá(ão) apresentar as Certidões Negativas de todos os impostos e taxas incidentes sobre

\_\_\_\_\_  
VENDEDORA

\_\_\_\_\_  
COMPRADOR

\_\_\_\_\_  
COMPRADOR

## Compromisso de Compra e Venda de Imóvel do Empreendimento Residencial Club Portinari

o imóvel desde esta data e apresentar os demais documentos exigidos pôr lei à época da transferência da propriedade do lote;

c) Por sua vez, a VENDEDORA fornecerá ao Cartório de Notas todos os documentos necessários e exigidos por lei, cuja lavratura, será providenciada pelo(s) COMPRADOR(ES);

d) Decorrido o prazo de 30 (trinta) dias depois de efetuado o pagamento da última prestação e satisfeitas todas as cláusulas e condições deste, poderá a VENDEDORA notificar o(s) COMPRADOR(ES), através de carta com aviso de recebimento ao endereço constante deste instrumento, para receber escritura definitiva de venda e compra no prazo de 30 (trinta) dias, contados a partir do recebimento da comunicação escrita da VENDEDORA, sob pena de não o fazendo, efetuar a VENDEDORA, o depósito judicial do lote, arcando os compradores com custas judiciais, despesas e honorários advocatícios e multa de 2% (dois por cento) ao mês sobre o valor do lote devidamente atualizado até finalização do processo.

e) Com a anuência expressa do(s) COMPRADOR(ES) é facultado à VENDEDORA, durante o prazo de vigência deste contrato, optar por outorgar, antecipadamente, a respectiva escritura do lote ao(s) COMPRADOR(ES), o(s) qual(is) se obriga(m) então na qualidade de proprietário e FIDUCIANTE (devedor), em garantia do pagamento integral do preço pactuado neste instrumento, à transferir à VENDEDORA, essa então na qualidade de FIDUCIÁRIA (credora), ou à entidade autorizada a operar no SFI, a propriedade resolúvel do imóvel objeto do presente, nos termos da Lei 9.514/97, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário e institui a Alienação Fiduciária em garantia de bem imóvel, assinando o(s) COMPRADOR(ES) quaisquer instrumentos públicos ou particulares, necessários à consecução da alienação fiduciária aqui tratada.

f) Competirá à VENDEDORA a faculdade de escolha do tabelionato para a prática de outorga da escritura definitiva do lote compromissado.

g) No caso de falecimento do(s) COMPRADOR(ES), a escritura definitiva será outorgada aos herdeiros e sucessores mediante apresentação do alvará judicial ou formal de partilha.

### CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA ASSOCIAÇÃO CIVIL

Será constituída uma sociedade civil, sem fins lucrativos, sob a denominação de **Associação dos Proprietários do RESIDENCIAL CLUB PORTINARI**, que terá por objeto zelar pela segurança, conservação, manutenção, reparação e melhoramento das coisas e serviços comuns servientes exclusivamente ao loteamento RESIDENCIAL CLUB PORTINARI, e, subsidiária e supletivamente, colaborar com o Poder Público na conservação, manutenção e melhoria das coisas de domínio público e serviços servientes exclusivamente ao loteamento RESIDENCIAL CLUB PORTINARI, além de atender a outros fins de interesse da comunidade.

a) A Associação de Proprietários será responsável pela verificação e aprovação das plantas e fiscalização das construções na conformidade das normas concernentes às restrições urbanísticas convencionais atinentes ao loteamento.

b) Da Associação serão, obrigatoriamente associados, todos os titulares de domínio ou direitos relativos à aquisição de lotes de terreno residenciais no RESIDENCIAL CLUB PORTINARI, a partir de sua emissão, mesmo que provisória, dos lotes de terrenos, sendo que, neste ato, o(s) **COMPRADOR(ES)** recebe uma cópia dos estatutos da associação, com indicação de número de registro e do Cartório de Registro de Títulos e Documentos e das

\_\_\_\_\_  
VENDEDORA

\_\_\_\_\_  
COMPRADOR

\_\_\_\_\_  
COMPRADOR

CLÁUSULAS E CONDIÇÕES vinculadas ao QUADRO RESUMO e que juntos integram o Compromisso de Compra e Venda de Imóvel do Empreendimento Residencial Club Portinari.



## Compromisso de Compra e Venda de Imóvel do Empreendimento Residencial Club Portinari

Pessoas Jurídicas, manifestando sua concordância com seus termos e dizeres, obrigando-se por si e por seus herdeiros e/ou sucessores a observá-los e cumpri-los, rigorosamente.

c) Cada lotista de lote residencial automaticamente contrata, por adesão, a atuação dessa sociedade e responsabilizar-se-á pelo reembolso proporcional dos custos dos serviços por ela prestados, assim, desde já, o(s) **COMPRADOR(ES)** se compromete(m) a fazer parte desta associação e arcar com as obrigações mensais, proporcionais ao seu lote de terreno, com os devidos pagamentos.

d) Em caso de cessão do presente contrato, o(s) novo(s) titular(es) de direitos sub-rogar-se-á(ão) automaticamente, nos direitos e obrigações dos filiados dessa associação, circunstâncias que deverá, obrigatoriamente, constar do referido instrumento contratual, em cláusula específica, sob pena de o cedente permanecer solidariamente responsável com o cessionário pelas obrigações assumidas neste instrumento.

### CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DAS CONDIÇÕES GERAIS

a) O presente contrato, por ser retificação e ratificação de entendimentos anteriores, resultantes de aproximação e negociação das partes e que tiveram caráter transitório, bem como de quaisquer outros impressos ou documentos eventualmente vistados ou rubricados, e por se tratar o presente, de contrato definitivo de compromisso de venda e compra, prevalece com suas cláusulas, sobre quaisquer outros documentos anteriormente assinados pelas mesmas partes. Sendo que para ser apurado o preço ajustado do lote e as condições de pagamento do mesmo, levou em consideração a localização, topografia, prazo de execução de obras de infra-estrutura e demais características peculiares deste lote.

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

c) Poderá ficar à cargo da VENDEDORA o encaminhamento do presente contrato e anexos necessários ao cartório de Registro de Imóveis competente, sendo que o ônus ficará às expensas do(s) COMPRADOR(ES) e que após o registro deverá(ão) retirar o contrato no escritório da VENDEDORA.

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

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

e.1) As partes convencionam que o pagamento antecipado de prestações do saldo do preço só será admitido com a anuência da VENDEDORA, se houver acordo entre os contratantes quanto aos índices e critérios a serem adotados na oportunidade da antecipação, para a preservação do valor efetivo e atualizado do preço de venda;

e.2) Qualquer eventual procedimento de pagamento total ou parcial antecipado da dívida, se acordado pelas partes e mesmo se aplicado uma ou mais vezes, não representará novação ou modificação dos critérios de reajustes estipulados neste contrato;

e.3) Ressalvado o disposto no item "e.1" acima, fica vedado ao(s) COMPRADOR(ES) promover por qualquer meio, o pagamento de uma ou mais prestações do saldo do preço, enquanto não tiverem sido pagas e quitadas aquelas que estiverem vencidas anteriormente;

\_\_\_\_\_  
VENDEDORA

\_\_\_\_\_  
COMPRADOR

\_\_\_\_\_  
COMPRADOR

CLÁUSULAS E CONDIÇÕES vinculadas ao QUADRO RESUMO e que juntos integram o Compromisso de Compra e Venda de Imóvel do Empreendimento Residencial Club Portinari.

## Compromisso de Compra e Venda de Imóvel do Empreendimento Residencial Club Portinari

- f) Ocorrendo a hipótese de haver mais de um COMPRADOR constante no item II do Quadro Resumo, inclusive marido e mulher, os mesmos, pelo presente, nomeiam-se e constituem-se mutuamente procuradores para o fim especial de, em seus nomes, receberem notificações, intimações, citações e ciências de todo e qualquer procedimento decorrente do presente contrato, inclusive processos judiciais;
- g) Sempre que a VENDEDORA tiver que adotar medidas judiciais provocadas pelo inadimplemento do(s) COMPRADOR(ES) ou para fazer valer quaisquer dos direitos decorrentes deste contrato, ficará(ão) o(s) COMPRADOR(ES) responsável(eis) pelo pagamento de custas processuais, despesas administrativas, multas especificadas neste contrato para cada caso e ainda honorários advocatícios fixados em 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa;
- h) O fato de a VENDEDORA não usar dos direitos decorrentes deste contrato, quando do descumprimento por parte do(s) COMPRADOR(ES) de quaisquer de suas obrigações, não importará na desistência dos referidos direitos, que poderão ser exigidos a todo tempo em que a VENDEDORA entender de usá-los;
- i) Desde que não afete diretamente as dimensões e características do imóvel objeto do presente, o(s) COMPRADOR(ES) autoriza(m) expressamente a VENDEDORA a proceder a quaisquer alterações que, por motivo de ordem técnica, se impuserem ao imóvel objeto do presente, e/ou nos demais imóveis integrantes do Loteamento ou no próprio Loteamento, como um todo, inclusive no que se refere a restrições, dimensão e traçado dos outros lotes, áreas comuns ou vias de circulação, respectivas medidas perimétricas e de superfície, promovendo, se necessário, as alterações cabíveis no Registro de Imóveis competente, independentemente da anuência, concordância ou interveniência pessoal dele(s) COMPRADOR(ES), cuja anuência somente será exigida quando relacionada diretamente com o imóvel objeto deste contrato.
- j) O(s) COMPRADOR(ES), desde já, nomeia(m) e constitui(em) a VENDEDORA sua bastante procuradora para o fim especial de, se quando necessário, representá-lo(s) perante quaisquer Repartições Públicas Federais, Estaduais e Municipais, Autarquias e Sociedades de Economia Mista ou Paraestatais, e enfim, perante todos os órgãos pertinentes, para tratar de assuntos relacionados ao loteamento "RESIDENCIAL CLUB PORTINARI", podendo, para tanto, assinar quaisquer requerimentos, documentos e tudo o mais que se faça necessário, inclusive requerendo, perante o Registro de Imóveis competente, o registro de eventuais alterações do memorial do loteamento, nos limites do item anterior.
- k) O (s) COMPRADOR(ES) anui(em) com a permanência no local do empreendimento de luminosos, placas, painéis publicitários, stand de vendas e corretores, até a completa comercialização e outorga de escrituras e transferência da posse dos imóveis alienados.

### CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DA CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS

A VENDEDORA desde já declara, sob responsabilidade civil e criminal, que explora com exclusividade a atividade de compra e venda de imóveis, e que o imóvel comprometido não faz e nunca fez parte de seu ativo imobilizado, tendo sido lançado contabilmente em seu ativo circulante, razão pela qual, deixa de apresentar a Certidão Negativa de Débito do Instituto Nacional do Seguro Social (CND), e da Certidão Conjunta Negativa (CCN) de Tributos Federais e da Dívida Ativa da União, Administrados pela Secretaria da Receita Federal e Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, tudo de acordo com a Lei 8.212/91.

\_\_\_\_\_  
VENDEDORA

\_\_\_\_\_  
COMPRADOR

\_\_\_\_\_  
COMPRADOR

CLÁUSULAS E CONDIÇÕES vinculadas ao QUADRO RESUMO e que juntos integram o Compromisso de Compra e Venda de Imóvel do Empreendimento Residencial Club Portinari.

## Compromisso de Compra e Venda de Imóvel do Empreendimento Residencial Club Portinari

### CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DO FORO

Fica eleito, nos termos da lei, o foro da situação do imóvel para conhecer e dirimir quaisquer questões originárias do presente contrato, respondendo a parte vencida pelos honorários de advogado constituído pela parte vencedora.

E, por estarem justas e contratadas, assinam o presente instrumento em 02 (duas) vias de um só teor e forma, juntamente com duas testemunhas.

Paulínia/SP, 30 de agosto de 2018

**VENDEDORA:** \_\_\_\_\_  
**GENCONS XIII EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**

**COMPRADOR(ES):** \_\_\_\_\_  
**CHIONHA JUNIOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**

### Testemunhas :

1º) \_\_\_\_\_  
**ANDRÉA CALEGARI BORELLI,**  
brasileira, maior, casada, superv. administrativa, portadora do RG nº 22.784.697-7 SSP/SP e do CPF/MF 128.951.698-70, endereço comercial à Rua Maria das Dores Leal de Queiroz, nº 784, Centro, Paulínia-SP, CEP: 13140-184.

1º) \_\_\_\_\_  
**JAQUELINE PINHEIRO RODRIGUES,**  
brasileira, maior, solteira, assistente administrativo jr, portadora do RG nº 27.628.410-0 SSP/SP e do CPF/MF 272.344.098-23, endereço comercial à Rua Maria das Dores Leal de Queiroz, nº 784, Centro, Paulínia-SP, CEP: 13140-184.

Segue anexo nº 1

\_\_\_\_\_  
VENDEDORA

\_\_\_\_\_  
COMPRADOR

\_\_\_\_\_  
COMPRADOR

CLÁUSULAS E CONDIÇÕES vinculadas ao QUADRO RESUMO e que juntos integram o Compromisso de Compra e Venda de Imóvel do Empreendimento Residencial Club Portinari.



# Compromisso de Compra e Venda de Imóvel do Empreendimento Residencial Club Portinari

\_\_\_\_\_  
VENDEDORA

\_\_\_\_\_  
COMPRADOR

\_\_\_\_\_  
COMPRADOR

CLÁUSULAS E CONDIÇÕES vinculadas ao QUADRO RESUMO e que juntos integram o Compromisso de Compra e Venda de Imóvel do Empreendimento Residencial Club Portinari.



**EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL CLUB PORTINARI**  
**ANEXO Nº 1 - CONCLUSÃO DO COMPROMISSO DE VENDA**  
**E COMPRA DO IMÓVEL ABAIXO:**

**UNIDADE: 8029**

**ÁREA: m<sup>2</sup>**

**COMPRADOR(A)(ES):**

1- O(A)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** acima identificado(a)(s), atendido(a)(s) pelo(a) funcionário(a) Andrea Borelli receberá no prazo de 7 (sete) dias os documentos abaixo relacionados:

- 1 (uma) via do Compromisso de Venda e Compra
- 1 (uma) cópia da Matrícula do Registro do Loteamento
- 1 (uma) cópia do Estatuto da Associação dos Proprietários do Residencial Club Portinari
- 1 (uma) cópia parcial da Planta onde consta o lote e quadra adquiridos.

2- O(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** no ato da formalização de sua proposta de compra e venda, tendo sido atendido(a)(s) pelos corretores, onde lhe foi apresentado todas as características do empreendimento, condições de pagamento, dada a oportunidade de ler, analisar, esclarecer e conferir previamente todos os documentos acima mencionados, neste ato perante nosso(a) funcionário(a), devidamente qualificado(a), reafirma que tomou conhecimento do conteúdo integral do contrato e, em especial dos itens abaixo relacionados:

- a) **Do Item IV do Quadro Resumo – DO PREÇO DO LOTE A VISTA E DA OPÇÃO DE PAGAMENTO À PRAZO, E DA OPÇÃO FEITA REFERENTE AO ÍNDICE DE CORREÇÃO DAS PRESTAÇÕES**, e ainda o valor inicial da parcela, do indexador de reajuste das parcelas, da periodicidade do reajuste, da parcela residual complementar, e que o primeiro reajuste ocorrerá no mês de “ \_\_\_\_\_ ” pelo índice “ \_\_\_\_\_ ”
- b) **Da Cláusula 5ª** - Tomou conhecimento das penalidades referente ao atraso no pagamento das parcelas. \_\_\_\_\_
- c) **Da Cláusula 6ª** - Do valor total do preço ajustado no contrato de compra estão incluídos todos os melhoramentos relacionados na referida cláusula e ainda por conta do empreendedor serão executadas as seguintes infraestruturas complementares: portaria social, portaria de serviços, prédio administrativo, salão de festas, prédio para academia com espaço para brinquedoteca, vestiários, piscina adulto/infantil com deck molhado, deck e pergolado, 03 quiosques com churrasqueiras, 01 quadra poliesportiva, 01 quadra de tênis, passeios arborizados com espécies nativas da flora brasileira, interligação de energia elétrica subterrânea entre postes e residências, fechamento perimetral com muro e gradil no entorno do empreendimento com altura mínima de 2,80m e concertina sobre o muro, guias padrão americano, playground, pista de caminhada, aparelhos de ginástico ao ar livre, implantação de bosque com árvores nativas e frutíferas e praças temáticas.

\_\_\_\_\_  
VENDEDOR

\_\_\_\_\_  
ATENDENTE

\_\_\_\_\_  
COMPRADOR

\_\_\_\_\_  
COMPRADOR

ANEXO Nº 1 vinculado a CLÁUSULAS E CONDIÇÕES e ao QUADRO RESUMO e que juntos integram o Compromisso de Compra e Venda de Imóvel do Empreendimento Residencial Club Portinari.

**EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL CLUB PORTINARI**  
**ANEXO Nº 1 - CONCLUSÃO DO COMPROMISSO DE VENDA**  
**E COMPRA DO IMÓVEL ABAIXO:**

- d) **Da Cláusula 10<sup>a</sup>** - Tomou conhecimento do perfil topográfico do lote, percorrendo pessoalmente suas divisas, e achando-as conforme as especificações e confrontações constantes no contrato. \_\_\_\_\_
- e) **Da Cláusula 11<sup>a</sup>** - Tomou conhecimento da obrigatoriedade de seguir a regulamentação para construção no lote. \_\_\_\_\_
- f) **Da Cláusula 12<sup>a</sup>** - Tomou conhecimento dos itens relacionados de "A" a "O", que tratam de todas as restrições de uso e ocupação do lote \_\_\_\_\_
- g) **Da Cláusula 13<sup>a</sup>** - Tomou conhecimento de todas as opções quanto à forma de Cessão e Transferência do contrato. \_\_\_\_\_
- h) **Da Cláusula 14<sup>a</sup>** - Tomou conhecimento da condição, dele(s) COMPRADOR(ES), solicitar à VENDEDORA, a lavratura da escritura definitiva, bem como, não sendo solicitado, das providências que a VENDEDORA poderá exercer para que o ato se conclua.  
\_\_\_\_\_
- i) **Da Cláusula 15<sup>a</sup>** – Em se tratando de lote residencial, tomou conhecimento da obrigatoriedade de filiar-se a ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO LOTEAMENTO RESIDENCIAL CLUB PORTINARI, estando totalmente ciente da função da mesma, bem como, da obrigação do pagamento da TAXA DE MANUTENÇÃO.  
\_\_\_\_\_
- j) **Da Cláusula 16<sup>a</sup>** - Tomou conhecimento do conteúdo dos itens relacionados de "A" a "K", que tratam das condições gerais. \_\_\_\_\_
- k) Tendo em vista o prazo de execução das obras, o avanço tecnológico e ainda a descontinuidade de equipamentos, a Vendedora se reserva o direito de alterar itens aqui especificados. \_\_\_\_\_
- l) De acordo com a Lei 6.766/79 o prazo para conclusão das obras e entrega do loteamento é de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data do Decreto de aprovação expedido pela Prefeitura Municipal de Paulínia, prorrogáveis por igual período.  
\_\_\_\_\_

Paulínia-SP,

\_\_\_\_\_  
VENDEDOR

\_\_\_\_\_  
ATENDENTE

\_\_\_\_\_  
COMPRADOR

\_\_\_\_\_  
COMPRADOR

ANEXO Nº 1 vinculado a CLÁUSULAS E CONDIÇÕES e ao QUADRO RESUMO e que juntos integram o Compromisso de Compra e Venda de Imóvel do Empreendimento Residencial Club Portinari.