

**LOTEAMENTO RESIDENCIAL VECCON BURITI**

**Contrato nº 0000/2016**

**INSTRUMENTO PARTICULAR COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA**

**I - DA VENDEDORA:**

**BURITI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, com sede na Rua Josias Pereira de Souza, nº 59, Sala 08, Vila Miranda, em Sumaré-SP, inscrita no CNPJ sob nº 17.151.035/0001-24, neste ato representada por seu representante legal, na forma de seu contrato social e/ou bastante procurador.

**II - DO COMPRADOR:**

**XXXXXXXXXXXX**, nacionalidade, profissão, portador da cédula de identidade RG nº **XX.XXX.XXX-XX**, inscrito no CPF do MF sob o nº **XXX.XXX.XXX-XX**, casado no regime da **XXXXXXXXXXXX**, com **XXXXXXXXXXXX**, nacionalidade, profissão, portadora da cédula de identidade RG nº **XX.XXX.XXX-XX**, inscrita no CPF do MF sob o nº **XXX.XXX.XXX-XX**, ambos residentes de domiciliados na cidade de **XXXXXX**, no Estado de **Xxxxxxx**, na Rua **Xxxxxxxx**, nº **XXX**, Bairro

**III – DO OBJETO:**

**Lote nº 00**

**Quadra “X”**

**Loteamento RESIDENCIAL VECCON BURITI**

*Lote 00: de formato irregular, localizado na Quadra “X” do Loteamento RESIDENCIAL VECCON BURITI, Município de Hortolândia - SP, Comarca de Sumaré- SP, com frente para a lateral direita da Rua XX, medindo de frente, 00,00 metros em curva de raio de 000,00 metros (AC 00°00'00” do total da curva de 000,00 metros); do lado direito de quem da rua olha o imóvel, mede 00,00 metros, confrontando com o lote 00 da mesma quadra; do lado esquerdo, mede 00,00 metros, confrontando com o lote 00 da mesma quadra; nos fundos, mede 00,00 metros, confrontando com*

(LOTE:LOTE), da (LOTE:QUADRA), LOTEAMENTO XXXXXXXX

RUBRICAS

VENDEDORA	COMPRADOR	TESTEMUNHAS

o lote 00 da mesma quadra; encerrando a área de 000,00 m². O presente lote destina-se ao uso residencial sem restrição ao comércio.

#### IV – CONDIÇÕES DA VENDA E COMPRA:

Data da Venda: **00/00/0000**.

**IV.I – Valor da Venda e Compra à vista: R\$ 00.000,00 (Xis mil reais);**

**IV.II – Entrada: R\$ 0.000,00 (Xis mil reais), em 00 (Xis) parcelas, mensais iguais e sucessivas, no valor de R\$ 0.000,00 (Xis mil reais) cada uma, vencendo-se a primeira no dia 00/00/0000;**

**IV.III – Saldo a financiar: R\$ 00.000,00 (Xis mil reais);**

**IV.IV – Prazo do financiamento: 00 (Xis) meses;**

**IV.V – Valor da primeira parcela: R\$ 000,00 (Xis reais); já acrescida com a taxa de juros de 0,98% ao mês;**

**IV.V.I – Vencimento da primeira parcela do financiamento é para: 00/00/0000 e as demais com vencimento na mesma data dos meses subsequentes;**

**IV.V.II – Valor a financiar capitalizado: R\$ 000.000,00 (Xis reais);**

**IV.V.III – Índice de correção: IGP-M (FGV) anual;**

**IMPORTANTE: TODOS OS VALORES DEVIDOS EM RAZÃO DESTA NEGOCIAÇÃO JÁ ESTÃO INCLUIDOS NO PREÇO E PARCELAS ACIMA, NÃO EXISTINDO MAIS NENHUM PAGAMENTO, COBRANÇA OU QUALQUER OUTRO PAGAMENTO QUE NÃO ESTEJA PREVISTO NESTE INSTRUMENTO. QUALQUER PAGAMENTO A TÍTULO DE COMISSÃO, INTERMEDIÇÃO OU INDICAÇÃO DE VENDAS FEITO A TERCEIROS PELO COMPRADOR SÃO DE SUA INTEIRA RESPONSABILIDADE E A VENDEDORA NÃO SE RESPONSABILIZARÁ POR TAIS PAGAMENTOS.**

(LOTE:LOTE), da (LOTE:QUADRA), LOTEAMENTO XXXXXXXXX

RUBRICAS

VENDEDORA	COMPRADOR	TESTEMUNHAS

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL  
LOTEAMENTO RESIDENCIAL VECCON BURITI**

Por este instrumento particular de compromisso de venda e compra de imóvel do loteamento denominado RESIDENCIAL VECCON BURITI, as partes acima qualificadas, de comum acordo, celebram entre si o presente contrato, o qual será regido pelas condições neste descritas, que reciprocamente estipulam, outorgam, aceitam e se obrigam a respeitar e cumprir, por si, por seus herdeiros ou sucessores, na forma da lei.

**1. DO OBJETO DO CONTRATO**

**1.1** A VENDEDORA, a justo título é proprietária e legítima possuidora, completamente livre e desembaraçada de ônus real de qualquer natureza, hipotecas legais ou convencionais, dúvidas ou dívidas de encargos fiscais, de uma gleba de terras com a área total de 137.209,23 metros quadrados, situada na cidade de Hortolândia (SP), nos termos da matrícula nº **9.570** do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Sumaré (SP). Sobre referida área A VENDEDORA promoveu a implantação do loteamento denominado “RESIDENCIAL VECCON BURITI” conforme Decreto de Aprovação sob nº 3.666, DE 21 DE SETEMBRO DE 2016, atendendo pelo nome fantasia “RESIDENCIAL VECCON BURITI”, doravante denominado simplesmente “RESIDENCIAL VECCON BURITI”, nos termos da Lei 6.766/79 de 19 de dezembro de 1979.

**1.2** Pelo presente Instrumento A VENDEDORA se compromete a vender ao **COMPRADOR**, e este a comprar, o imóvel descrito e caracterizado no item III – DO OBJETO, acima, situado no loteamento Residencial denominado “RESIDENCIAL VECCON BURITI”, na cidade de Hortolândia (SP).

**1.3** Fica estipulado entre as partes que eventuais diferenças que venham a ser apuradas na área física do lote objeto do presente compromisso, que não ultrapassem um vigésimo da área total do lote não dará ao **COMPRADOR**, nem A VENDEDORA, qualquer direito de ressarcimento. Caso, por qualquer circunstância, se verifique a existência de eventual diferença na área física do lote, ela será compensada, em moeda corrente deste país, somente no que exceder a um vigésimo de sua área total, conforme descrição constante do projeto aprovado, considerando-se como base de cálculo o valor do preço do metro quadrado, para pagamento à vista.

**1.4** O **COMPRADOR** declara que tomou conhecimento do perfil topográfico natural do lote objeto do presente, estando ciente que A VENDEDORA não executará a “patamarização” do mesmo.

(LOTE:LOTE), da (LOTE:QUADRA), LOTEAMENTO XXXXXXXXX

RUBRICAS			
VENDEDORA	COMPRADOR	TESTEMUNHAS	

**1.5** Assim que concluídas as obras de infraestrutura do loteamento, relativas à quadra da situação do lote objeto deste compromisso, o **COMPRADOR** receberá o lote demarcado e em boa ordem, sendo que eventuais serviços, tais como nova demarcação, terraplenagem, limpeza, calçamento e manutenção correrão exclusivamente por sua conta.

**1.6** O **COMPRADOR** obriga-se a observar todas as disposições pertinentes às restrições de uso do imóvel impostas pelo Poder Público, no âmbito Federal, Estadual e Municipal.

## **2. DO PREÇO, DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO E OUTRAS AVENÇAS**

**2.1** O preço total, certo e ajustado, para aquisição do imóvel objeto deste contrato será o estabelecido no Item IV – CONDIÇÕES DA VENDA E COMPRA, acima, e o pagamento obedecerá àquela forma.

**2.1.1** Caso qualquer dos valores acima referidos forem pagos através de cheque, A VENDEDORA dará plena, rasa e irrevogável quitação, somente após a sua devida compensação.

**2.1.2** O saldo devedor será atualizado a cada período de 12 meses, utilizando-se para isso a variação entre o índice do IGP-M do segundo mês anterior a data da assinatura deste instrumento de compra e venda, e o índice do IGP-M acumulado do segundo mês anterior ao da data correspondente ao 12º mês da assinatura do contrato e assim sucessivamente nos próximos períodos de 12 meses enquanto perdurar a vigência deste contrato.

**2.1.3** Na hipótese de extinção, de suspensão, ou outro motivo que impeça a utilização ou aplicação do IGP-M da FGV, ou, ainda, caso esse índice deixe de refletir a perda do poder aquisitivo da moeda nacional, as partes utilizarão o índice que vier a substituí-lo, ou, na inexistência de um substituto, outro que reflita a perda do poder aquisitivo da moeda no período a que se referir, a fim de que seja mantido o equilíbrio econômico-financeiro deste contrato, desde que autorizado por Lei.

**2.1.4** A atualização monetária plena pelo IGP-M torna-se indispensável ao equilíbrio econômico e financeiro deste contrato, ressaltando que nenhuma expectativa inflacionária foi adicionada aos preços. Para o pagamento à vista, antecipação de parcela ou quitação, não será concedido desconto da correção monetária, dos quais o **COMPRADOR** declara ter pleno conhecimento.

**2.2** Todos os valores indicados neste contrato serão pagos através de boleto de cobrança bancária emitidos pela VENDEDORA incluindo-se as despesas originárias desta cobrança.

(LOTE:LOTE), da (LOTE:QUADRA), LOTEAMENTO XXXXXXXX

RUBRICAS			
VENDEDORA	COMPRADOR	TESTEMUNHAS	

**2.2.1** Caso o **COMPRADOR** não cumpra o disposto no item 2.2 supra descrito, ou seja, não entre em contato com **A VENDEDORA** para obtenção da 2ª via do boleto, ficará obrigado ao pagamento da parcela vencida e não paga, acrescida de multa contratual, juros moratórios e demais consectários legais.

**2.3** Qualquer pagamento efetuado de forma divergente da estipulada será desconsiderado para quaisquer fins de direito, bem como se consideram não realizados os pagamentos efetuados através de cheques não compensados.

**2.4** Fica convencionado entre as partes, em respeito ao princípio do direito adquirido e do negócio jurídico perfeito, que não se aplicam a este instrumento qualquer norma de congelamento, deflação, ou assemelhados observando-se que os índices de correção monetária não serão aplicados no caso de deflação.

**2.5** O **COMPRADOR** não poderá pagar qualquer prestação do saldo devedor, enquanto não tiver sido paga e quitada a(s) prestação(ões) vencida(s). Se tal fato ocorrer, o pagamento mais recente será imputado na liquidação dos débitos mais antigos, **não** estando, portanto, A VENDEDORA, obrigada a receber qualquer parcela posterior à qualquer prestação vencida e não paga. Eventuais diferenças apuradas serão acrescidas na próxima parcela a vencer.

**2.6** O valor do saldo devedor tem na sua composição a taxa de juros remuneratórios conforme item IV.V deste contrato, valor este confessado pelo **COMPRADOR** como dívida líquida e certa. No caso de qualquer solicitação por parte do **COMPRADOR** para antecipação de parcelas vincendas ou mesmo quitação do saldo devedor, a taxa de juros aplicada será descontada. Contudo, fica ressalvado A VENDEDORA seu direito em respeito ao princípio do equilíbrio econômico financeiro deste contrato e bem como ao princípio do negócio jurídico perfeito, aceitar ou não a antecipação dos pagamentos.

### **3. DA MORA E DAS PENALIDADES**

**3.1** Vencida e não paga a prestação, o contrato será considerado rescindido 30 (trinta) dias depois de constituído em mora o devedor.

**3.1.1** Para os fins deste item o devedor-adquirente será intimado, a requerimento do credor, pelo Oficial do Registro de Imóveis, a satisfazer as prestações vencidas e as que

(LOTE:LOTE), da (LOTE:QUADRA), LOTEAMENTO XXXXXXXXX

RUBRICAS

VENDEDORA	COMPRADOR	TESTEMUNHAS

se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionados e as custas de intimação.

**3.1.2** Purgada a mora, convalescerá o contrato.

**3.1.3** Com a certidão de não haver sido feito o pagamento em cartório, o vendedor requererá ao Oficial do Registro o cancelamento da averbação.

**3.2** Se o credor das prestações se recusar recebê-las ou furtar-se ao seu recebimento, será constituído em mora mediante notificação do Oficial do Registro de Imóveis para vir receber as importâncias depositadas pelo devedor no próprio Registro de Imóveis. Decorridos 15 (quinze) dias após o recebimento da intimação, considerar-se-á efetuado o pagamento, a menos que o credor impugne o depósito e, alegando inadimplemento do devedor, requeira a intimação deste para os fins do disposto no art. 32 desta Lei.

**3.3** Em qualquer caso de rescisão por inadimplemento do adquirente, as benfeitorias necessárias ou úteis por ele levadas a efeito no imóvel deverão ser indenizadas, sendo de nenhum efeito qualquer disposição contratual em contrário.

**3.3.1** Não serão indenizadas as benfeitorias feitas em desconformidade com o contrato ou com a lei.

**3.4** Ocorrendo o cancelamento do registro por inadimplemento do contrato e tendo havido o pagamento de mais de 1/3 (um terço) do preço ajustado, o Oficial do Registro de Imóveis mencionará este fato no ato do cancelamento e a quantia paga; somente será efetuado novo registro relativo ao mesmo lote, se for comprovada a restituição do valor pago pelo vendedor ao titular do registro cancelado, ou mediante depósito em dinheiro à sua disposição junto ao Registro de Imóveis.

**3.4.1** Ocorrendo o depósito a que se refere este artigo, o Oficial do Registro de Imóveis intimará o interessado para vir recebê-lo no prazo de 10 (dez) dias, sob pena de ser devolvido ao depositante.

**3.4.2** No caso de não se encontrado o interessado, o Oficial do Registro de Imóveis depositará quantia em estabelecimento de crédito, segundo a ordem prevista no inciso I

{LOTE:LOTE}, da {LOTE:QUADRA}, LOTEAMENTO XXXXXXXX

RUBRICAS

VENDEDORA	COMPRADOR	TESTEMUNHAS

do art. 666 do Código de Processo Civil, em conta com incidência de juros e correção monetária.

**3.5** O atraso no pagamento de quaisquer parcelas implicará em multa moratória de 2% (dois por cento), mais juros de 1% (um por cento) ao mês, além da atualização “*pro rata die*” pelo IGP-M.

**3.6** Se o **COMPRADOR** deixar de pagar à **VENDEDORA**, nas datas dos seus vencimentos, dentro das condições, quaisquer das prestações do saldo do preço ajustado para este compromisso de venda e compra, A **VENDEDORA** poderá, a seu critério, incluir o devedor no cadastro de inadimplentes do Serviço de Proteção ao Crédito, bem como promover a cobrança judicial do débito, mediante procedimento executivo, acrescido da multa, juros e atualização monetária avençados, honorário advocatícios, ou promover a rescisão deste contrato, operando-se a rescisão na forma estabelecida pela Lei 6.766/79 e demais disposições legais aplicáveis. A sua constituição em mora por eventuais atrasos far-se-á através de notificação judicial ou extrajudicial, esta última mediante interpelação cartorária, na qual ser-lhe-á dado um prazo de 30 (trinta) dias para a purga da mora, sob pena de rescisão deste contrato, nos termos do artigo 32 da Lei 6.766/79 e legislação vigente.

**3.7** O atraso acumulado de três prestações (sucessivas ou não), provoca o vencimento antecipado de todas as demais, permitindo à **VENDEDORA** a cobrança judicial de todo o saldo devedor do contrato, mediante procedimento executivo, acrescido da multa, juros, atualização monetária avençados, além de custas e despesas processuais e honorários advocatícios.

**3.8** No caso de rescisão deste instrumento pelo inadimplemento da obrigação da cláusula 2 acima, o **COMPRADOR** ficará obrigado a pagar uma multa compensatória equivalente a 10% do valor pago até a data da efetiva rescisão a título de indenização e ressarcimento das despesas efetivadas com comissões de venda, publicidade e propaganda, processamento e administração do contrato, despesas bancárias e despesas com intimações e notificações.

(LOTE:LOTE), da (LOTE:QUADRA), LOTEAMENTO XXXXXXXXX

RUBRICAS			
VENDEDORA	COMPRADOR	TESTEMUNHAS	

3.8.1 No caso de rescisão deste instrumento pelo inadimplemento das obrigações da VENDEDORA está ficará obrigada a pagar uma multa compensatória equivalente a 10% do valor recebido até a data da efetiva rescisão a título de indenização.

**3.9** Ocorrendo a rescisão, o **COMPRADOR** deverá restituir imediatamente o imóvel, sob pena de ficar caracterizado o esbulho possessório, sujeitando o **COMPRADOR** às medidas judiciais cabíveis, que asseguram os direitos da VENDEDORA.

**3.9.1** Será imputado ao **COMPRADOR**, a partir da data da assinatura ou notificação de rescisão contratual, até a data da efetiva devolução do imóvel, o pagamento da taxa de ocupação mensal no importe de 1% sobre o valor do imóvel *pro rata die*.

#### 4. DA POSSE

**4.1** O **COMPRADOR** entrará na posse de seu lote assim que concluídas as obras de infraestrutura do loteamento e consequente expedição da “Licença de Operação” e do “Termo de Verificação e Recebimento de Obras” pelos Órgãos Públicos competentes, Prefeitura Municipal e CETESB, relativo à quadra da situação do lote, objeto deste compromisso, desde que adimplente com suas obrigações contratuais, exercendo-a, a partir daí, a título precário em nome da VENDEDORA, até que lhe seja outorgada a escritura definitiva de venda e compra.

**4.2** Estando na posse direta e a título precário do lote ora compromissado, ficará o **COMPRADOR** autorizado a efetuar as obras e melhoramentos que considerar convenientes, desde que atendidas as disposições contidas nas cláusulas constantes dos Títulos 6 e 7 e demais disposições deste Contrato.

#### 5. DA ESCRITURA

**5.1** A escritura definitiva do lote compromissado será outorgada após o recebimento da última parcela do preço, isto é, do pagamento total do preço e seus eventuais acréscimos contratuais, e desde que o **COMPRADOR** tenha cumprido todas as obrigações pactuadas no presente instrumento.

**5.2** Todas as despesas decorrentes da referida escritura, assim como aquelas decorrentes deste instrumento, tais como: emolumentos de cartório, registro, ITBI e seus adicionais, correrão por

(LOTE:LOTE), da (LOTE:QUADRA), LOTEAMENTO XXXXXXXX

RUBRICAS

VENDEDORA	COMPRADOR	TESTEMUNHAS



conta exclusiva do **COMPRADOR**, inclusive aquelas decorrentes das disposições da Cláusula 5.4 abaixo. O **COMPRADOR** se obriga a comparecer para a OUTORGA da escritura definitiva no prazo máximo de 3 (três) meses, a partir do vencimento da última parcela do contrato.

**5.2.1** Como condição de tal transmissão dominial, constarão da referida escritura todas as restrições urbanísticas convencionais do loteamento, as quais deverão ser respeitadas pelo **COMPRADOR** e seus eventuais herdeiros e sucessores, e por futuros adquirentes do lote ou dos direitos sobre ele.

**5.3** No ato da escritura definitiva de venda e compra, deverá o **COMPRADOR** apresentar a certidão negativa de tributos incidentes sobre o lote de terreno, até a data de sua lavratura, em especial a do IPTU.

**5.4** As partes poderão firmar, desde logo, Contrato de compra e venda (por escritura pública ou instrumento particular) com a alienação fiduciária do imóvel objeto deste negócio jurídico, em garantia do saldo devedor do preço e do cumprimento de todas as disposições contratuais. Por referido Contrato/Escritura o **COMPRADOR**, que figurará como DEVEDOR FIDUCIANTE, alienará à **VENDEDORA**, como CREDORA FIDUCIÁRIA, o imóvel descrito no Item III – DO OBJETO, transferindo à mesma, sem reserva de qualquer espécie, a propriedade fiduciária do imóvel até a liquidação total do saldo devido e encargos contratuais, observando as disposições da Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.

## 6. DO PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

**6.1** O **COMPRADOR** declara ser de seu conhecimento o Projeto de Arruamento e Loteamento aprovado pelas autoridades competentes a que se subordina a implantação do empreendimento, registrado na matrícula sob nº 9.570 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sumaré/SP, recebendo, neste ato, uma cópia da Certidão da Matrícula do Lote, do Decreto de Aprovação nº 3.666, DE 21 DE SETEMBRO DE 2016 e da Planta de Arruamento e Loteamento.

**6.2** O **COMPRADOR**, por este instrumento e na melhor forma de direito, declara ter conhecimento prévio e se obriga ao integral cumprimento de todas as restrições e imposições de PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, da legislação Federal, Estadual e Municipal, bem como aquelas descritas neste instrumento.

**6.3** As restrições de PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO descritas neste instrumento são supletivas e prevalecem após o cumprimento da legislação Federal, Estadual e Municipal, não excluindo o cumprimento do disposto nas normas técnicas aplicáveis,

(LOTE:LOTE), da (LOTE:QUADRA), LOTEAMENTO XXXXXXXX

RUBRICAS

VENDEDORA	COMPRADOR	TESTEMUNHAS

especialmente as determinadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT ou qualquer outra entidade que edite normas regulamentares.

**6.4 O COMPRADOR** é o único e exclusivo responsável pela instalação e operação de sua habitação, devendo observar junto aos órgãos públicos competentes, no âmbito Federal, Estadual e Municipal e junto às concessionárias de Água/Esgoto e Energia, respondendo civil e criminalmente por eventuais danos que possa causar.

**6.5 O COMPRADOR** deverá, às suas custas, obter todas as Licenças, Alvarás, Habite-se, Autorizações e outros documentos que se façam necessários ao uso de sua construção junto aos órgãos públicos competentes, no âmbito Federal, Estadual e Municipal.

**6.6 O COMPRADOR** não poderá queimar qualquer material, incluindo sobras e entulhos, durante a construção, que possa causar qualquer tipo de poluição ambiental.

**6.7 O COMPRADOR** se compromete a manter o seu lote limpo, roçado e livre de detritos, ficando as despesas a cargo do mesmo.

**6.8** Caso o **COMPRADOR** não cumpra o descrito no item 6.7, A **VENDEDORA** verificando a existência de sujeira, mato ou detritos se incumbirá da limpeza e cobrará do **COMPRADOR** as despesas decorrentes desta ação, cobrança está feita imediatamente após a execução dos serviços, no mesmo instrumento de cobrança utilizado para o pagamento da parcela do preço.

## 7. DOS PROJETOS E OBRAS

**7.1 O COMPRADOR** é o único e exclusivo responsável pelo cumprimento das normas e imposições relativas à ELABORAÇÃO DE PROJETOS E EXECUÇÃO DE OBRAS, bem como da legislação Federal, Estadual e do Município de Hortolândia, bem como aquelas descritas neste instrumento, responsabilizando-se em especial, pela observância dos RECUOS, TAXA MÁXIMA DE OCUPAÇÃO e do COEFICIENTE MÁXIMO DE APROVEITAMENTO.

**7.2** Os encanamentos de águas pluviais, água potável e esgoto poderão atravessar o lote, no espaço próximo de suas divisas, pelo que o **COMPRADOR** desde já, por si, seus herdeiros e sucessores, se obrigam a permitir a passagem dos referidos encanamentos, de acordo com os Projetos devidamente aprovados.

**7.3 O COMPRADOR** não poderá realizar no lote qualquer movimentação de terra ou encaminhamento de águas pluviais que prejudiquem os demais lotes, as áreas de circulação ou áreas e espaços livres.

(LOTE:LOTE), da (LOTE:QUADRA), LOTEAMENTO XXXXXXXXX

RUBRICAS

VENDEDORA	COMPRADOR	TESTEMUNHAS

**7.4** É expressamente proibido o preparo e armazenamento de quaisquer materiais destinados às obras fora do limite do lote.

**7.5** O **COMPRADOR** é responsável pela remoção e limpeza de eventuais sujeiras, sobras e entulhos provenientes de sua obra, incluindo-se as provenientes de máquinas de terraplenagem e caminhões betoneiras.

**7.6** Qualquer benfeitoria feita fora dos limites do lote será removida sendo certo que as despesas daí decorrentes ficarão a cargo e responsabilidade do **COMPRADOR**.

**7.7** O **COMPRADOR** deverá executar os Padrões de Entrada de Água/Esgoto e Energia e solicitar às Concessionárias responsáveis por estes serviços às respectivas “ligações”, sendo de sua responsabilidade todas as despesas decorrentes.

**7.8** O **COMPRADOR** só poderá iniciar as suas obras, depois de fixados os marcos de alinhamento, nivelamento e conclusão das obras de infraestruturas, conforme previsto no Decreto Municipal 3.666, citado.

## **8. DA INFRAESTRUTURA**

**8.1** A VENDEDORA, considerando o Projeto de Arruamento e Loteamento aprovado pela Prefeitura Municipal de Hortolândia, deverá executar, no prazo de 24 meses, a contar da data de registro do empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sumaré-SP, as obras de INFRAESTRUTURA servientes ao Loteamento, previstas no Decreto Municipal nº 3.666, DE 21 DE SETEMBRO DE 2016.

**8.2** Todas as obras e serviços de INFRAESTRUTURA constantes do Decreto Municipal nº 1.467 estão incluídos no preço deste contrato e serão executados obedecendo fielmente os Projetos aprovados pela Prefeitura Municipal de Hortolândia e Concessionárias de Água/Esgoto e Energia.

**8.3** Não se constitui obrigação da VENDEDORA o fornecimento, construção ou instalação do que não estiver expressamente consignado nos Projetos aprovados pela Prefeitura Municipal de Hortolândia e Concessionárias de Água/Esgoto e Energia.

**8.4** A VENDEDORA deverá executar a Rede de Eletrificação aérea e os Ramais de Água/Esgoto, conforme os Projetos aprovados, de forma a permitir a execução pelo **COMPRADOR** dos Padrões de Entrada de Água/Esgoto e Energia e respectivas “ligações” pelas Concessionárias.

**8.5** A VENDEDORA poderá a seu exclusivo critério requerer a prorrogação do prazo total para execução da obra, por igual período, junto a Prefeitura Municipal de Hortolândia caso ocorram

(LOTE:LOTE), da (LOTE:QUADRA), LOTEAMENTO XXXXXXXXX

RUBRICAS

VENDEDORA	COMPRADOR	TESTEMUNHAS

paralisações e impedimentos decorrentes de casos fortuitos ou motivos de força maior, sejam de natureza física ou econômica, alterando assim automaticamente o cronograma de entrega das obras que é de conhecimento das partes contratantes, declarando neste ato o **COMPRADOR** estar ciente desta possibilidade e nada tendo a opor em qualquer época ou sob qualquer pretexto.

## 9. DAS RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS, DE USO E CONSERVAÇÃO DO LOTEAMENTO

**9.1** O **COMPRADOR** por este instrumento e na melhor forma de direito declara ter conhecimento prévio de todas restrições urbanísticas impostas ao empreendimento pelas legislações Federais, Estaduais e Municipais, bem como daquelas impostas pela VENDEDORA no **ANEXO I - DAS RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS, DE USO E CONSERVAÇÃO DO LOTEAMENTO RESIDENCIAL VECCON BURITI** cuja cópia assinada pelas partes passa a fazer parte integrante deste instrumento.

**9.2** Estas restrições são supletivas e prevalecem após o cumprimento das legislações federais, estaduais e municipais, tanto quanto ao uso do solo, como quanto à aprovação de projetos, não excluindo o cumprimento do disposto nas normas técnicas aplicáveis, especialmente as determinadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT ou qualquer outra entidade que edite normas regulamentares e, no que se refere ao pessoal de obras, as normas regulamentares expedidas pelo Ministério do Trabalho.

**9.3** De conformidade com a lei de zoneamento urbano de Hortolândia (SP) o “Loteamento RESIDENCIAL VECCON BURITI” está situado em Zona Predominantemente Residencial.

**9.4** O **COMPRADOR** é o único e exclusivo responsável pela construção de suas residências, devendo observar juntos aos órgãos públicos federais, estaduais e municipais a viabilidade do exercício de sua atividade, respondendo civil e criminalmente por eventuais danos que possam causar. E desta forma O **COMPRADOR** deverá à suas custas requerer todas as Licenças, Alvarás e Autorizações necessárias à execução de sua atividade juntos aos órgãos públicos competentes.

**9.5** As edificações deverão obedecer aos recuos mínimos obrigatórios, de acordo com a legislação vigente.

## 10. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**10.1** Caberá ao **COMPRADOR** providenciar o registro do presente contrato no Cartório de Registro de Imóveis da situação do lote, correndo a suas custas o pagamento das despesas para

(LOTE:LOTE), da (LOTE:QUADRA), LOTEAMENTO XXXXXXXXX

RUBRICAS

<small>VENDEDORA</small>	<small>COMPRADOR</small>	<small>TESTEMUNHAS</small>

transferência do imóvel para o seu nome, tais como escritura, registro e o recolhimento de ITBI. Se não o fizer, poderá A VENDEDORA efetuar-lo e cobrar do **COMPRADOR** as despesas incorridas, através de boleto bancário, podendo adicioná-la ao boleto de pagamento da próxima parcela mensal.

**10.2** O recebimento das parcelas em atraso não constituirá em hipótese alguma, renúncia, alteração contratual ou novação, mas sim, mero ato de tolerância da VENDEDORA, bem como o recebimento de qualquer parcela não implicará em quitação das parcelas anteriores.

**10.3** Este compromisso de venda e compra é feito em caráter irrevogável e irretratável para ambas as partes que, deste, não poderão arrepender-se sob pretexto algum, ressalvada a hipótese de rescisão por inadimplência contratual, obrigando-se inclusive, seus herdeiros ou sucessores a qualquer título.

**10.4** O **COMPRADOR** e seu cônjuge nomeiam-se e constituem-se, mutuamente procuradores, para que qualquer um deles representem todos os demais, com o fim específico de receber notificações judiciais ou extrajudiciais, bem como citações e em sendo pessoa jurídica, fica desde já constituído procurador(es) com poderes o sócio(s) responsável(is) signatário(s) deste instrumento.

**10.4.1** Sem prejuízo do acima exposto, quando forem dois ou mais **COMPRADORES**, estes outorgam-se um ao outro como procuradores, para que cada qual possa representar todos os demais, com o fim específico de receber notificações judiciais ou extrajudiciais, bem como citações, assumindo ainda solidariamente, as obrigações contidas neste instrumento, em especial as de natureza pecuniária, sendo as dívidas e encargos.

**10.4.2** Qualquer cessão dos direitos efetuada pelo **COMPRADOR** deverá obedecer aos seguintes critérios:

a) O **COMPRADOR** deverá estar em dia com todas as obrigações assumidas neste instrumento, bem como com os impostos, taxas e contribuições incidentes sobre o lote.

b) O Cessionário deve se sub-rogar em todas as obrigações assumidas pelo **COMPRADOR**;

c) O **COMPRADOR** deverá registrar a cessão de direitos a margem da matrícula do lote e cientificar por escrito, A VENDEDORA. Caso o **COMPRADOR** faça a cessão de direitos sem a ciência expressa da VENDEDORA ficará solidário o Cessionário no cumprimento das obrigações deste contrato.

(LOTE:LOTE), da (LOTE:QUADRA), LOTEAMENTO XXXXXXXX

RUBRICAS					
VENDEDORA		COMPRADOR		TESTEMUNHAS	

**10.4.2.1** Em qualquer hipótese, o **COMPRADOR** responde solidariamente com o cessionário por todas as obrigações decorrentes do presente contrato até a total quitação do saldo devedor.

**10.4.3** Fica convencionado que a partir da assinatura do presente instrumento, o **COMPRADOR** pagará obrigatoriamente em sua totalidade os impostos, taxas e contribuições de qualquer natureza, que incidam ou venham a incidir sobre o lote de terreno ora compromissado, ficando, desde logo estabelecido que todos os lotes de terrenos participarão do rateio dos aludidos tributos, de acordo com sua área, se lançados em área maior, em nome de terceiros.

**10.5** O presente contrato atende às disposições gerais preceituadas na legislação civil, sendo, portanto, considerado um ato jurídico perfeito, resguardado constitucionalmente, nos termos do artigo 5º, inciso XXXVI da Constituição Federal de 1988, a fim de que a manifestação de vontade das partes no presente instrumento, não venha a ser prejudicada por qualquer motivo.

**10.6** Tanto nos contratos de transferência deste instrumento, como na escritura definitiva outorgada a terceiros, por indicação do **COMPRADOR**, as partes e intervenientes obrigam-se a declarar seu estado civil e a plena capacidade para efeito de responderem todos eles, bem como seus herdeiros ou sucessores a qualquer título, com isenção da **VENDEDORA**, por quaisquer transações das quais resultem prejuízos por vícios de consentimento, ou outros delas resultantes.

**10.7** O **COMPRADOR** obriga-se a dar imediato aviso à **VENDEDORA**, no caso de mudança de endereço de residência e/ou domicílio, através de carta protocolizada, valendo para comunicações e avisos emitidos o último endereço que figurar nos arquivos da **VENDEDORA**, motivo pelo qual nenhuma culpa poderá ser imputada à **VENDEDORA** por extravio de correspondência ou boleto bancário e seus encargos por falta de pagamento, caso o **COMPRADOR** deixe de comunicar à **VENDEDORA** as eventuais alterações.

**10.8** O presente contrato é extensivo aos herdeiros e/ou sucessores das partes contratantes, em sua morte, falência ou dissolução societária.

**10.9** À **VENDEDORA** é facultado o direito de ceder, parcial ou totalmente os créditos e/ou direitos deste instrumento, independentemente de qualquer prévia comunicação.

**10.10** Toda e qualquer dúvida ou demanda oriunda do presente instrumento deverá ser dirimida pelo Juízo da Comarca de Sumaré, renunciando as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, pagando a parte perdedora ao patrono da vencedora.

(LOTE:LOTE), da (LOTE:QUADRA), LOTEAMENTO XXXXXXXXX

RUBRICAS

VENDEDORA	COMPRADOR	TESTEMUNHAS

**10.11** Ficam autorizados e requeridos os registros que se fizerem necessários para a perfeita regularização deste Instrumento.

E, por estarem as partes assim justas e contratadas, assinam o presente instrumento em 03 vias, as quais lidas e conferidas, são achadas conforme, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo, para que produza os seus regulares efeitos de direito.

Hortolândia (SP), ..... de outubro de 2016.

**VENDEDORA:** \_\_\_\_\_

**BURITI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**

**COMPRADOR(ES):** \_\_\_\_\_

**TESTEMUNHAS:**

\_\_\_\_\_

**NOME:**

**RG nº**

\_\_\_\_\_

**NOME:**

**RG nº**

{LOTE:LOTE}, da {LOTE:QUADRA}, LOTEAMENTO XXXXXXXX

RUBRICAS

<small>VENDEDORA</small>	<small>COMPRADOR</small>	<small>TESTEMUNHAS</small>