LOTEAMENTO PORTAL ALTO DE CAUCAIA

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Das Partes:

a) - **PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) - IVO MARIO ISAAC PIRES**, brasileiro, divorciado, agricultor, portador da Cédula de Identidade RG. nº 973.693-SP, e inscrito no CPF/MF sob nº 039.221.708-20,residente e domiciliado à Av. Agricultor, nº 42, Caucaia do Alto, Municipio e Comarca de Cotia - SP; neste ato representado por seu bastante procurador Sr. **CARLOS ISAAC PIRES**, brasileiro, separado judicialmente, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG. Nº 10.552.675-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 034.939.178-56, residente e domiciliado na Rua Aurélia Correa de Fontes Guimarães, 391 – Morumbi – São Paulo – SP,,conforme procuração lavrada em 07/06/2000, no Cartório Oficial de Registro de Pessoas Naturais e Tabelião de Notas – Distrito de Caucaia do Alto – Comarca de Cotia, livro 0120, página 266.

b) - **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**: - Nomeado(s) e qualificado(s) item 1 do Quadro Resumo, apresentado às páginas 25 a 28 do presente instrumento, doravante denominado(s) simplesmente **COMRADOR(ES)**, têm, entre si, justa e contratada a Promessa de Venda e Compra do imóvel adiante descrito e caracterizado que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA:- DO OBJETO

1.1) - O **VENDEDOR** é titular do domínio, livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus, reais ou pessoais, hipotecas, penhoras, arestos, sequestro, dívidas, impostos e taxas sobre uma gleba de terras, localizada no distrito de Caucaia do Alto, Municipio e Comarca de Cotia, Estado de São Paulo, o qual assim se descreve, caracteriza e confronta: Está situado na Av. Roque Celestino Pires, na margem direita no sentido de quem vai para Caucaia, na altura do pontilhão sobre a Estrada de Ferro Sorocabana, onde está localizado o ponto inicial desta descriçao "1". Do ponto "1", segue acompanhando a Avenida Roque Celestino Pires na distância de 106,57 metros até encontrar o marco "1a" (antigo "2" na descrição da matricula nº

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SANDRA APARECIDA SANTOS FERREIRA DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2019 às 14:09 , sob o número 10029511820198260152.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002951-18.2019.8.26.0152 e código GwZDnXuj.

46.516); deste deflete à direita rumo 34°10'NW na distância de 29,30 metros até encontrar o marco "1b" (antigo "3" na descrição da matricula nº46.516), confrontando com Renato Isaac Pires e sua Mulher, Maria Tereza Mendes Isaac Pires; deste deflete à esquerda e segue no rumo 72°30'SW na distância de 68,50 metros até encontrar o marco "1c" (antigo "4" na descrição da matricula nº 46.516), confrontando ainda com Renato Isaac Pires e sua Mulher, Maria Tereza Mendes Isaac Pires, do marco "1c" deflete a esquerda na distancia de 51,00 metros ate o marco "1d" (antigo "5" na descriçao da matricula nº 46.516) confrontando com Renato Isaac Pires e sua Mulher, Maria Tereza Mendes Isaac Pires (Area B+C), do marco "5"deflete a direita e segue acompanhando o limite da faixa de dominio da Av. Roque Celestino Pires em 14,43 metros até encontrar o ponto "2"; deste deflete à direita no rumo 27°27'NW na distância de 55,75 metros até encontrar o ponto "3", confrontando com a propriedade de Eduardo Martins Carreira, deste deflete à esquerda e segue pelo rumo 80°41'SW na distância de 18,74 metros até encontrar o ponto "4", confrontando ainda com propriedade de Eduardo Martins Carreira, deste deflete à direita e segue pelo rumo 19°50'NW na distância de 88,36 metros até encontrar o ponto "5", deste deflete à esquerda no rumo 78°41'SW na distancia de 31,12 metros até encontrar o ponto "6", confrontando do ponto "4"ate o ponto "6" com a propriedade de Roque Pires de Camargo, deste deflete à direita e segue no rumo 22°33'NW na distância de 42,22 metros ate encontrar o ponto "7" (situado junto ao córrego), confrontando com a propriedade de Joviano Pires, deste sobe o corrego na distância de 69,00 metros até encontrar o ponto "8", deste ponto deixa o córrego e segue em linha reta no rumo 5°01'NW na distância de 166,14 metros até encontrar o ponto "9" (Jaboticabeira), confrontando do ponto "7" ate o ponto "9" com a propriedade de Roque Pires de Oliveira; deste deflete à direita e segue rumo 51°30'NE na distância de 130,60 metros até encontrar o ponto "10", deste deflete à esquerda e segue no rumo 26°52'NW na distancia de 40,92 metros até encontrar o ponto 11", deste deflete à esquerda no rumo 38°40'NW na distância de 82,74 metros até encontrar o ponto "12" (situado na margem direita de um córrego), confrontando do ponto "9" até o ponto "12" com a propriedade de Francisco Mendes da Silva; deste sobe o córrego na distância de 11,03 metros até encontrar o ponto "13", deste deflete à direita e segue em linha reta no rumo 38°40'NW na distância de 86,45 metros até encontrar o ponto"14"; deste deflete à esquerda e segue rumo 87°34'NE na distância de 174,39 metros até encontrar o ponto "G" que dista 30,00 metros à direita do KM 99+331,50 metros do eixo da linha em tráfego, confrontando com a propriedade de Placido Papalardo,deste deflete à direita na distância de 24,45 m até encontrar o ponto "F" que dista 30,00 metros à direita do Km. 99+359,50 do eixo da linha em tráfego, confrontando com a FEPASA FERROVIARIA PAULISTA S/A, deste segue em reta pela faixa da divisa na distância de 40,49 metros até encontrar o ponto "E" que dista 40,00 metros à direita do Km.99 + 405,00, do eixo da linha em tráfego, confrontando com a FEPASA FERROVIARIA PAULISTA S/A, deste segue em reta pela faixa da divisa na distância de 37,84 metros até encontrar o pondo "D" que dista 25,00 metros à direita do Km. 99 + 445,00 do eixo da linha em tráfego, confrontando com a FEPASA FERROVIARIA PAULISTA S/A, deste segue em reta pela faixa da divisa na distância de 80,40 metros até encontrar o ponto "A" que dista 19,00 metros à direita da estaca 1162 + 5,6 metros do eixo V.2. locado, confrontando com a FEPASA FERROVIARIA PAULISTA S/A; deste segue em reta pelà faixa da divisa na distância de 37,75 metros até encontrar o ponto "K" que dista 30,00 metros à direita da estaca 1164 + 0,00 metros do eixo V.2. locado, confrontando ainda com a FEPASA FERROVIARIA PAULISTA S/A; deste segue em reta pela faixa da divisa na distância de 17,00 metros até encontrar o ponto "J" que dista 30,00 metros à direita da estaca 1164 + 17,00 metros do eixo V.2. locado, confrontando ainda com a

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SANDRA APARECIDA SANTOS FERREIRA DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2019 às 14:09 , sob o número 10029511820198260152.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002951-18.2019.8.26.0152 e código GwZDnXuj.

FEPASA FERROVIARIA PAULISTA S/A; deste segue em reta pela faixa da divisa na distância de 50,66 metros até encontrar o ponto "I" que dista 42,00 metros à direita da estaca 1167 + 0,00 do eixo V.2, locado, confrotando ainda com a FEPASA FERROVIA PAULISTA S/A; deste segue em linha reta pela faixa da divisa na distância de 23,60 metros até encontrar o ponto "H" que dista 38,00 metros à direita da estaca 1168 + 0,00 metros do eixo V.2, locado, confrontando ainda com a FEPASA FERROVIARIA PAULISTA S/A; deste segue em reta pela faixa da divisa na distância de 46,90 metros até encontrar o ponto G" que dista 25,00 metros à direita da estaca 1170 + 0,00 metros do eixo V.2, locado, confrontando ainda com a FEPASA FERROVIARIA PAULISTA S/A; deste segue em reta pela faixa da divisa na distância de 23,12 metros até encontrar o ponto "I" ponto de partida, confrontando ainda com a FEPASA FERROVIRIA PAULISTA S/A, encerrando a área de 92.417,94 m2.

1.2)- No imóvel acima referido foi promovido um loteamento urbano em conformidade com a Lei Federal nº 6766/79, aprovado conforme certificado GRAPROHAB sob o nº 286/2001 e Alvará Municipal nº 005/01, datado de 03 de Setembro de 2001, expedido pela Prefeitura Municipal de Cotia, e devidamente registrado sob R. nº 01 da Matrícula nº 74.070, do Registro Imobiliário de Cotia, Estado de São Paulo. O loteamento foi aprovado e registrado sob a denominação de "Portal do Areião", " Portal Alto de Caucaia" é marca, nome de fantasia.

1.3) - Pelo presente instrumento o **VENDEDOR** promete vender ao(s)**COMPRADOR**(ES), que por sua vez, promete(m) adquirir o lote de terreno caracterizado no item 02 do Quadro Resumo, pertencente ao loteamento **"PORTAL ALTO DE CAUCAIA"**, mencionado na letra "a" e "b" desta Cláusula Primeira, cuja descrição, medidas e confrontações, são as constantes do Quadro Resumo, e que faz parte integrante do presente.

CLÁUSULA SEGUNDA:- DO PREÇO

2.1) - O lote de terreno mencionado no item "1.3" da Cláusula Primeira, é prometido à venda pelo preço total constante do item 03 (três) alínea b do Quadro Resumo, comprometendo-se o (s) **COMPRADOR(ES)** pagá-lo nas condições estipuladas nos sub itens 4.2-B e seguintes do Quadro Resumo e cláusulas seguintes deste contrato.

2.2) - No preço de venda da unidade, objeto deste instrumento, de que trata o item 3, alínea b do Quadro Resumo estão compreendidos, inclusive, os custos com a execução de obras de infraestrutura exigidas e constantes da aprovação do empreendimento, sem custo adicional para o (s) **COMPRADOR (ES).**

2.3) - É facultado ao (s) **COMPRADOR (ES)** a liquidação antecipada, total ou parcial, das prestações convencionadas, ocasião em que o valor será corrigido monetariamente, *pro rata die*, com eventual redução proporcional dos juros e demais encargos, se for o caso.

2.4)- Em caso de as prestações serem reajustadas a cada período de doze (12) meses, o(s) **COMPRADOR (ES)** fica (m) obrigado (s), no prazo de trinta (30) dias, a contar da

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SANDRA APARECIDA SANTOS FERREIRA DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2019 às 14:09 , sob o número 10029511820198260152.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002951-18.2019.8.26.0152 e código GwZDnXuj.

comunicação do **VENDEDOR**, ao pagamento do resíduo, qual seja, o saldo residual do preço não amortizado. O valor do resíduo será aquele resultante da apuração da amortização que ocorreria no período, caso o reajuste das prestações se desse mensalmente, subtraindo-se a amortização efetivamente ocorrida com as prestações de valor constante.

2.5)- Para eventual pagamento parcelado em menos de 36 (trinta e seis) prestações, o resíduo de cada uma das prestações será cobrado anualmente, conforme dispõe o ordenamento legal em vigência. O acerto de contas da diferença entre os valores pagos nesse período e os valores que teriam sido pagos com as prestações corrigidas e cobradas mês a mês, será feito da seguinte forma:

a)- a cada mês calcula-se o resíduo mensal, aqui definido como a diferença entre a prestação paga no mês, de valor inalterado, e a prestação atualizada monetariamente para esse mês,

b)- o acerto de contas é feito com a soma dos resíduos mensais de todos os meses do período em que as prestações foram pagas com valor fixo.

b.1)- O valor do resíduo mensal também será atualizado monetariamente, usando-se o mesmo procedimento utilizado para atualizar as prestações mensais.

c)- O acerto de contas é feito no primeiro mês que seja permitido, após o período de pagamento de prestações fixas, e será cobrado de uma só vez, no mesmo dia do pagamento das prestações desse mês,

d)- O valor assim calculado para o acerto de contas será subtraído do valor da prestação correspondente ao mês do acerto, se indicar crédito ao (s) **COMPRADOR(ES)**, ou será somado, se indicar crédito para o **VENDEDOR.**

e)- Se o acerto de contas indicar crédito ao (s) **COMPRADOR (ES)** e, o valor a ser subtraído do valor da prestação correspondente ao mês do acerto for superior ao valor da prestação propriamente dita, a diferença será computada a crédito do (s) **COMPRADOR (ES)** na última prestação do saldo devedor desta negociação,

f)- Durante o período que não se cobrou resíduo mensal, as prestações permanecem fixas. Entretanto, no mesmo mês em que se fará a cobrança do resíduo mensal, a prestação devida deste mês também será cobrada com o valor recalculado, que refletirá a atualização monetária apurada em todos os meses desse período.

g)- Quando da apuração do último saldo residual, a diferença computada deverá ser paga em uma única prestação, no prazo de 30 (trinta) dias, contados do vencimento da última prestação.

2.6)- O preço do lote será considerado quitado após o pagamento integral do lote, acrescido do resíduo de que trata a cláusula "2.4" supra.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SANDRA APARECIDA SANTOS FERREIRA DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2019 às 14:09 , sob o número 10029511820198260152.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002951-18.2019.8.26.0152 e código eUiU43Pp.

CLÁUSULA TERCEIRA:- DAS DEMAIS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

3.1)- No caso de pagamento à vista, o preço estará integralmente quitado no ato da assinatura do presente contrato, sujeitando-se o (s) **COMPRADOR (ES)**, porém, às demais obrigações e encargos previstos neste instrumento, assim como pelas despesas notariais e registrarias;

3.2)- No caso do pagamento parcelado, as prestações serão pagas através de avisos de pagamentos emitidos em conformidade com as disposições deste contrato. O (s) **COMPRADOR (ES)** declara (m) ter recebido neste ato, o Aviso correspondente a primeira prestação do preço ajustado. O Aviso seguinte ao ora entregue, bem como, todos os demais subsequentes, deverão ser retirados pelo (s) **COMPRADOR (ES)**, sob pena de incorrer (em) em mora, entre os dias 01 (um) e 04 (quatro) do mês em que se vencer a prestação respectiva, no endereço indicado no item 05 do Quadro Resumo, ficando a exclusivo critério do **VENDEDOR** indicar outro endereço, com prévia comunicação ao (s) **COMPRADOR (ES)**, ou ainda enviá-los pelo correio, quando será devido ao **VENDEDOR** o pagamento referente ao reembolso da taxa bancária de cobrança e taxa de correio, no endereço indicado no item 01 do mesmo quadro Resumo. A entrega do novo Aviso será feita contra a exibição, pelo (s) **COMPRADOR (ES)**, dos comprovantes de pagamento em dia dos impostos e taxas urbanas incidentes sobre o lote, desde a data da assinatura do presente instrumento;

3.3)- O (s) **COMPRADOR (ES)** poderá (ão) efetuar o pagamento das prestações referidas no item 4.2-B do Quadro Resumo, no endereço indicado no item 05 do mesmo Quadro Resumo, ou junto ao Banco indicado no Aviso, contra a quitação, através da chancela mecânica no respectivo Aviso de Pagamento. O (s) **COMPRADOR (ES)** declara (m) ter conhecimento que o Banco indicado no Aviso não está autorizado a receber qualquer pagamento após seu vencimento, e que após a data do vencimento das prestações, o pagamento deverá, obrigatoriamente, ser realizado no endereço indicado no ítem 05 do Quadro Resumo. A quitação de todo e qualquer pagamento será dada sob a ressalva de eventual constatação de diferenças a maior ou a menor, e cobrança posterior de quaisquer diferenças apuradas pelo **VENDEDOR**, seja por mero lapso no recebimento, seja em razão do reajustamento ou decorrente de encargos e demais obrigações estabelecidas neste contrato, diferenças essas que constituem obrigações unas e indivisíveis das parcelas do preço ajustado e, portanto, líquida a certa, insuscetível de contestação.

3.4)- Se o (s) **COMPRADOR** (es) não cumprir (em) em seus exatos vencimentos quaisquer obrigações do presente contrato, bem como não pagar (em), até o vencimento, qualquer prestação do preço ajustado, será (ão) notificado (s) e constituído (s) em mora, nos termos da Lei 6766/79, ou, ainda, se assim preferir o **VENDEDOR**, através de procedimento judicial ou extrajudicial, que visem à constituição da mora, devendo o (s) **COMPRADOR** (es) pagar (em) no prazo indicado na notificação, para efeito de purgar (em) a mora, o principal corrigido na forma prevista nas condições gerais do Quadro Resumo, acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês, a contar do vencimento da obrigação, bem como será de sua

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SANDRA APARECIDA SANTOS FERREIRA DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2019 às 14:09 , sob o número 10029511820198260152.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002951-18.2019.8.26.0152 e código eUiU43Pp.

responsabilidade o reembolso das custas e despesas cartorárias despendidas com a notificação.

3.4.1)- Se o atraso no cumprimento da obrigação for superior a 90 (noventa) dias do seu vencimento, e independentemente de intervenção judicial, arcará (ão) o (s) **COMPRADOR (ES)**, além dos juros, correção monetária e despesas decorrentes de notificação, com multa equivalente a 2% (dois por cento), ou o maior percentual que vier a ser autorizado por lei, e ainda honorários de advogado, na base de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito. E, em havendo necessidade de intervenção judicial, o (s) **COMPRADOR (ES)** arcará (ão), além das despesas acima alinhadas, com as oriundas de custas processuais e honorários advocatícios do **VENDEDOR**, na base de 20% (vinte por cento) sobre o valor do débito.

3.4.2) - Se o (s) **COMPRADOR (ES)**, após a sua constituição em mora, não vier (em) a purgá-la no prazo legal, consoante indicado no item "3.4" acima, o presente contrato será considerado rescindido e, se for o caso, cancelado o seu registro no Cartório de Registro de Imóveis competente, com as conseqüências previstas nas cláusulas seguintes deste instrumento.

3.5)- Toda e qualquer quitação conferida pelo **VENDEDOR** ao (s) **COMPRADOR (ES)** será (ão) sempre condicionada a apuração posterior de eventual saldo devedor deste, ainda que tal ressalva não conste expressamente do respectivo documento de quitação.

3.6)- O **VENDEDOR**, por sua mera liberalidade, e 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), prevista no item "3.4" acima, retardamento, a seu critério, tal medida, a fim de se evitar, desde logo, as conseqüências legais e contratuais por eventual não purgação da mora.

3.7)- Em caso de inadimplência, do (s) **COMPRADOR (ES)**, ter-se-ão como vencidas todas as parcelas, de uma única vez, por antecipação, acarretando juros de mora e os reajustes acima convencionados que incidirão sobre o principal, ou seja, o saldo do preço devido e, consequentemente, a rescisão de *pleno jure* do presente instrumento.

CLÁUSULA QUARTA: - DA CORREÇÃO MONETÁRIA

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

4.1.1)- O índice apurado cumulativamente será aplicado por periodicidade mensal, tomando-se por base a data da venda.

4.1.2)- Se, até a data do vencimento da prestação subsequente ao período não tiver sido divulgado o índice adotado, valerá o índice substituto I.P.C. da F.I.P.E.-U.S.P. , ou ainda na sua falta,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SANDRA APARECIDA SANTOS FERREIRA DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2019 às 14:09 , sob o número 10029511820198260152.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002951-18.2019.8.26.0152 e código eUiU43Pp.

será repetido o último índice conhecido, compensando-se eventuais diferenças nas primeiras prestações a se vencerem.

4.2)- A quitação total fica condicionada à apuração e pagamento do eventual resíduo, se houver, verificado após a liquidação da última parcela do preço, no prazo a ser estipulado pelo **VENDEDOR**, o mesmo para o caso de resíduo negativo.

4.3)- As partes ora contratantes convencionam, desde já, e adotam o critério de reajuste dos valores das prestações por periodicidade mensal, a teor do disposto no artigo 15, da Medida Provisória 2223, de 04 de setembro de 2001. Caso advenha determinação legal, durante a vigência deste contrato, prevendo o reajuste em prazo superior ao ora estabelecido, o (s) **COMPRADOR (ES)** reconhece (m) e concorda (m) que está (ão) obrigado (s) no pagamento de resíduo, se houver.

4.4)- O valor da correção monetária a ser aplicado nas prestações de que trata o item 4.2-b do Quadro Resumo será calculado após a divulgação do último índice eleito neste instrumento e constante do Quadro Resumo.

4.4.1)- Se até a data de vencimento da prestação subsequente ao período não tiver sido divulgado o índice eleito pelas partes, será utilizado o índice substitutivo IPC da FIPE/USP, ou ainda, na sua falta, repetir-se-á o anteriormente utilizado. Diante de tal ocorrência, obriga-se o (s) **COMPRADOR (ES)** a efetuar o pagamento de eventual diferença que vier a ser apurada em razão de atraso na publicação do índice eleito neste contrato.

4.5)- Convencionam as partes que, a atualização monetária ou a indexação das parcelas do seu pagamento constitui condição contratual, por ser essencial para a preservação e restauração do valor efetivo e atual do preço de venda e, em conseqüência, ajustam que:

I - o preço, o saldo devedor e as prestações não admitem desindexação ou deflação a qualquer título;

II - a indexação plena do saldo devedor e das prestações é condição contratual, com o objetivo de compensar a corrosão inflacionária do poder de compra do preço e do pagamento das prestações.

III- uma vez que sobre o preço do lote não há qualquer previsão inflacionária, o quanto previsto neste instrumento, a teor do contido no artigo 5º, inciso XXXVI, da Carta Magna, não sofrerá alteração, seja de que natureza for, ainda que em decorrência de legislação superveniente que disponha a respeito de "congelamentos", "tablitas" ou similares, bem como qualquer outra medida que vise reduzir o valor das prestações ou do saldo devedor avençados.

IV- o valor de cada uma das prestações em que se subdivide o pagamento do preço convencionado da venda será atualizado mensal e monetariamente, de acordo com a variação percentual

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SANDRA APARECIDA SANTOS FERREIRA DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2019 às 14:09 , sob o número 10029511820198260152.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002951-18.2019.8.26.0152 e código IUAJB6iw.

acumulada do Índice Geral de Preços no Mercado da Fundação Getúlio Vargas (IGP-M da FGV), utilizando-se como índice base o constante no item 4.4 do Quadro Resumo deste contrato e como índice de reajuste o do mês anterior ao do vencimento de cada parcela.

4.5.1)- O **VENDEDOR** poderá aceitar, temporariamente, por sua mera liberalidade, o congelamento do valor de algumas prestações, hipótese em que fica, desde já, convencionado que:

I)- tal fato não caracteriza novação ou modificação nas condições de pagamento estipuladas neste instrumento

II)- o saldo devedor continuará sendo sempre atualizado monetariamente

III)- a diferença entre o valor cobrado e o valor de cada prestação atualizada monetariamente será apropriada tão logo se encerre, de modo direto ou indireto, a causa e o próprio congelamento, na primeira prestação em que seja possível fazer o ajuste da atualização monetária ou quando da liquidação do saldo devedor

4.6) Nas hipóteses de desvalorização e/ou mudança do padrão monetário do País e/ou cancelamento dos índices eleitos neste contrato, ou ainda, na hipótese de ocorrer proibição legal do reajustamento dos valores das obrigações dos contratos imobiliários e, ainda, medida que implique em deflação, ou outro fator que impeça a recuperação da corrosão inflacionária que se verificar, fica convencionado que não haverá nenhuma redução no preço do lote, podendo o **VENDEDOR** cobrar, nesta hipótese, a diferença apurada e, a forma de pagamento será feita, tomando-se o saldo devedor referente às parcelas ainda vincendas, à época de qualquer uma das ocorrências citadas, corrigido monetariamente e, o valor apurado será objeto de novo pacto entre as partes para formalização da forma de pagamento, o que as partes, desde já, declaram aceitar.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

A correção monetária é calculada pela seguinte equação:

Prestação 2 = Prestação 1 X (IGPM2 : IGPM1) onde,

Prestação 2 = valor da prestação que se quer calcular (prestação a ser paga atualizada monetariamente).

Prestação 1 = Valor da prestação do mês anterior ao do vencimento da Prestação 2

IGPM2 = referente ao mês de vencimento da prestação 2

IGPM1 = referente ao mês anterior ao do vencimento da Prestação 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SANDRA APARECIDA SANTOS FERREIRA DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2019 às 14:09 , sob o número 10029511820198260152.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002951-18.2019.8.26.0152 e código IUAJB6iw.

PARÁGRAFO SEGUNDO

I)- Se o índice IGP-M for extinto ou, por disposição legal, considerado inaplicável a este instrumento, as partes estabelecem, desde já, que as parcelas em que se subdivide o pagamento do preço da alienação, vencido e não pagas, assim como as vincendas, passarão, automaticamente, e de pleno direito, a ser corrigidas monetariamente de acordo com o IPC, publicado pela FIPE/USP, tomando-se como índice base o do mês anterior ao do presente contrato e como índice de reajuste o do mês anterior ao do efetivo pagamento da prestação.

II)- Caso esse índice se torne, também, inaplicável, será escolhido outro que reflita o equilíbrio necessário ao contrato.

CLÁUSULA QUINTA: - DA DEVOLUÇÃO

a) - Se o (s) **COMPRADOR (ES)** após a sua constituição em mora, não vier (em) a purgá-la no prazo legal, consoante indicado no item "3.4" da Cláusula Terceira acima, o presente contrato será considerado rescindido e cancelado o seu registro no Cartório de Registro de Imóveis competente, caso em que :

a .1) O(s) **COMPRADOR(ES)** fará(ão) jus à devolução de parte do valor amortizado do preço do lote. Essa devolução terá como base de cálculo o percentual amortizado do preço do lote, aplicado sobre o valor pago, sendo que, independentemente do resultado dessa operação, a devolução será limitada a 50% (cinqüenta por cento) do valor amortizado, ressalvado o disposto nos artigos 34 e 35 da Lei 6.766/79. A indenização acima aludida, será paga proporcionalmente, ou seja, em igual numero de meses pagos ao **VENDEDOR**.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Em ocorrendo rescisão contratual por inadimplemento exclusivo do (s) **COMPRADOR** (ES), o **VENDEDOR** somente indenizará as benfeitorias úteis ou necessárias que, porventura, tenham sido levadas a efeito no lote.

PARAGRAFO SEGUNDO - A Vendedora, por sua vez, indenizará, se for o caso, apenas e tão somente, as acessões (construções) que venham a ser erigidas no lote se, estrita e devidamente aprovadas pela Prefeitura Municipal e demais órgãos competentes.

PARAGRAFO TERCEIRO - Todavia, do valor da indenização mencionada no parágrafo anterior, serão descontados as perdas e danos que o (s) **COMPRADOR (ES)** tiver (m) dado causa, tais como, vantagem econômica auferida com a fruição, correspondente a cobrança de aluguel e

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SANDRA APARECIDA SANTOS FERREIRA DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2019 às 14:09 , sob o número 10029511820198260152.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002951-18.2019.8.26.0152 e código IUAJB6iw.

equivalente a 0,333% sobre o valor do imóvel, atualizado pelo mesmo índice aqui pactuado, e devida desde o primeiro dia subseqüente ao da inadimplência ate a efetiva desocupação do imóvel, bem como despesas decorrentes do inadimplemento.

b) - Em caso de inadimplência, do(s) **COMPRADOR (ES)**, ter-se-á como vencidas todas as parcelas, de uma única vez, por antecipação, acarretando a este, juros de mora e os reajustes acima convencionados que incidirão sobre o principal, ou seja, o saldo do preço devido, através de ação competente, acarretando a rescisão de "pleno jure" do presente instrumento.

c) - O **VENDEDOR**, por sua mera liberalidade, sem que constitua novação ou alteração contratual, mesmo que reiteradamente, poderão deixar de requerer de imediato a constituição em mora do(s) **COMPRADOR (ES)** inadimplente(s), prevista na letra "a" acima, retardando, a seu critério, tal medida, a fim de se evitar, desde logo, as conseqüências legais e contratuais por eventual não purgação da mora.

CLÁUSULA SEXTA:- DA MUDANÇA DE DOMICÍLIO DO COMPRADOR

O (s) **COMPRADOR**(es) obriga (m)-se a notificar o **VENDEDOR** por escrito, no prazo de 05 (cinco) dias, na hipótese de mudança de domicílio sob pena de não o fazendo, ser(em) considerado(s) como estando em local incerto e não sabido, sofrendo as consequências Judiciais de tal caracterização.

CLÁUSULA SÉTIMA:- DOS IMPOSTOS

a) - O(s) **COMPRADOR**(es) obriga(m)-se a cumprir, a partir desta data, 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, bem como com o pagamento, nas épocas e repartições próprias, de todas as parcelas vincendas do imposto territorial, taxas, contribuições de melhorias ou quaisquer outros tributos que incidam ou venham a incidir sobre o lote, objeto do presente instrumento, ainda que lançados em nome do **VENDEDOR** ou de terceiros;

b) - O(s) **COMPRADOR** (ES) deverá(ão) providenciar a inscrição do lote, objeto deste contrato, junto ao setor de cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal, a fim de que, para o exercício seguinte ao da celebração do presente instrumento, já sejam lançados e expedidos em nome do (s) **COMPRADOR (ES)**, em seu endereço, obrigando-se a retirar diretamente junto à Prefeitura ou Órgão Público Municipal competente, os avisos ou carnês de pagamentos e pagá-los, eximindo-se o **VENDEDOR** do pagamento dos aludidos tributos ou contribuições;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SANDRA APARECIDA SANTOS FERREIRA DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2019 às 14:09 , sob o número 10029511820198260152.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002951-18.2019.8.26.0152 e código 6PD4FXGw.

b.1) Se o(s) **COMPRADOR (ES)** não providenciar(em) a inscrição mencionada no item supra, o **VENDEDOR** terá a faculdade de fazê-la, mediante reembolso de todos os custos e despesas realizadas, inclusive as operacionais realizadas;

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

c.1) Entretanto, se constatado pelo **VENDEDOR** a existência de parcelas ou prestações provenientes dos aludidos tributos ou contribuições não pagas pelo(s) **COMPRADOR (ES)** e já caracterizados como dívida ativa junto à Prefeitura Municipal ou Órgão Público competente, assistirá o **VENDEDOR** a faculdade de efetuar o pagamento dos mencionados tributos ou contribuições, bem como cobrar do(s) **COMPRADOR (ES)**, de imediato, o montante dessa dívida que será líquida e certa, cujo valor será atualizado de acordo com o subi-item 5 do quadro de resumo Condições Gerais, acrescidos de juros de 1% (Hum por cento) ao mês e multa de 2% (Dois por cento), ou o maior percentual a ser definido em lei, a contar da data do pagamento realizado pelo **VENDEDOR** em benefício do (s) **COMPRADOR** (es) que deixou de cumprir inequívoca obrigação contratual.

CLÁUSULA OITAVA:- DOS MELHORAMENTOS

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

a- Locação das ruas;
b- Terraplenagem das vias de circulação;
c- Locação dos lotes e demais áreas;
d- Rede de Abastecimento de Água;
e- Guias e Sarjetas;
f- Cascalhamento das vias;
g- Rede de eletrificaçao domiciliar;
h- Rede de iluminaçao publica.

CLÁUSULA NONA:- DO LOTE

a) – O (s) **COMPRADOR(ES)** declara(m) que percorreu(ram), pessoalmente, as divisas do terreno objeto deste contrato, achando-o conforme as especificações e confrontações estabelecidas no presente, e que o terreno é entregue, nesta oportunidade, devidamente demarcado, ficando estabelecido que toda remarcação futura por desaparecimento dos respectivos marcos ou por qualquer outro motivo, somente será feita mediante solicitação por escrito do(s)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SANDRA APARECIDA SANTOS FERREIRA DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2019 às 14:09 , sob o número 10029511820198260152.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002951-18.2019.8.26.0152 e código 6PD4FXGw.

COMPRADOR (ES) ao **VENDEDOR**, após o pagamento de uma taxa de serviço de valor igual ao cobrado pela loteadora, na ocasião;

b) - Qualquer diferença, a maior ou a menor, superior a admitida em lei (Parágrafo Único, Artigo 1136 do Código Civil), isto é, 1/20 (um, vinte ávos) da extensão total enunciada na metragem do imóvel ora compromissado, deverá ser acusada pelas partes no prazo máximo de seis meses, a contar da data da assinatura do presente, devendo ser compensada tanto em relação ao **VENDEDOR**, como em relação ao(s) **COMPRADOR (ES)**, na base do preço por metro quadrado pelo qual é celebrado o presente negócio sendo que, esta compensação se dará, se em favor do(s) **COMPRADOR (ES)**, mediante abatimento do preço convencionado neste contrato e, se em favor do **VENDEDOR**, mediante o acréscimo no mesmo preço. Tais diferenças assim apuradas serão somadas ou diminuídas, conforme o caso, nas últimas parcelas do pagamento do preço. Após esse prazo, não caberá às partes, ora contratantes, qualquer direito a compensação por diferença de área;

c) - O(s) **COMPRADOR (ES)** obriga (m)-se expressamente a permitir, de forma gratuita, a passagem pelo terreno das canalizações de água, esgoto e águas pluviais que eventualmente sejam realizadas pelos Poderes Públicos ou por terceiros, os quais poderão atravessar o lote na distância de até 1,50 metros das suas divisas laterais, pelo que o(s) **COMPRADOR (ES)**, desde já, se compromete(m) a permití-las quando a conformação dos referidos lotes assim o exigir. O (s) **COMPRADOR (ES)** que utilizar(em)-se da permissão aqui prevista, deverá(ão), após a realização das obras, deixar o lote no estado em que se encontrava - quando do início das mesmas, reparando, repondo e reconstruindo o solo, gramado, jardins ou quaisquer outras benfeitorias existentes. Fica estabelecida a servidão de passagem das canalizações acima mencionadas em conformidade com as leis pertinentes à espécie.

d) - Toda e qualquer obra, serviço ou melhoramento eventualmente exigido pelos Órgãos Públicos, e ainda de modo particular e, em especial as obras que forem necessárias à preservação do meio físico e paisagístico da área do loteamento e da área externa à gleba, como as que referem à erosão do solo e assoreamento dos corpos d'água, quer durante a implantação do loteamento, como após sua conclusão, nos termos da Lei Federal 6766/79, bem como, melhoramentos, obras ou serviços que sejam considerados necessários ou úteis ao loteamento, se vierem a ser implantados, terão o preço de execução suportado pelo(s) **COMPRADOR (ES)** ou possuidores de lotes do loteamento;

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SANDRA APARECIDA SANTOS FERREIRA DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2019 às 14:09 , sob o número 10029511820198260152.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002951-18.2019.8.26.0152 e código 6PD4FXGw.

CLÁUSULA DÉCIMA:- DAS LEIS, REGULAMENTOS E POSTURAS DOS PODERES PÚBLICOS

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA:- DAS RESTRIÇÕES IMPOSTAS AO IMÓVEL OBJETO DO PRESENTE

Além da observância das leis, regulamentos e posturas referidas na cláusula anterior, deverá(ão) ainda o (s) **COMPRADOR (ES)** observar(em), supletiva e cumulativamente, o regulamento de ordem específica estabelecido para o loteamento **"PORTAL ALTO DE CAUCAIA"**, o qual será integralmente transcrito na escritura definitiva de venda e compra, devendo ser cumprido pelo(s) **COMPRADOR (ES)**, herdeiros, cessionários ou sucessores, sejam a que título forem, de vem que todas as transações futuras, que tenham por objeto o presente imóvel, e cujos direitos, ora prometidos, visando os proprietários contra o uso indevido e danoso dos imóveis.

REGULAMENTO DAS RESTRIÇÕES DO LOTEAMENTO "PORTAL ALTO DE CAUCAIA"

1.0) Generalidades:

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SANDRA APARECIDA SANTOS FERREIRA DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2019 às 14:09 , sob o número 10029511820198260152.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002951-18.2019.8.26.0152 e código SMuNVAYj.

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

b) Assegurar um adequado e razoável uso da propriedade.

2.0) RESTRIÇÕES AO USO DO LOTE

2.1) Não será admitido o desdobro do lote.

2.2) Não será permitida a construção de mais de uma residência e respectiva edícula por lote, cujo projeto deverá ter a aprovação da Prefeitura Municipal e demais órgãos dos Poderes Públicos competentes, e se destinará exclusivamente à habitação e moradia de uma única família e seus empregados.

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

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

2.5) Tais providências deverão ser tomadas pelo(s) **COMPRADOR** (ES)dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da assinatura do presente;

2.6) Fica expressamente proibida a habitação no loteamento antes da concessão do "auto de conclusao de obra" a ser expedido pela Prefeitura Municipal, bem como antes da ligação de água na rede pública, mesmo que a construção tenha sido licenciada pela Prefgeitura Municipal;

2.7) Não será admitida construção nas divisas dos lotes.

3.0) AFASTAMENTO DE DIVISAS

3.1) A construção principal obedecerá aos seguintes recúos mínimos obrigatórios:

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

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SANDRA APARECIDA SANTOS FERREIRA DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2019 às 14:09 , sob o número 10029511820198260152.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002951-18.2019.8.26.0152 e código SMuNVAYj.

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

3.2) Em lotes de esquina, a construção principal obedecerá aos seguintes recúos mínimos obrigatórios:

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

Para a rua secundária - 2.00 (dois) metros;

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

3.2.2) Nos fundos - 3,00 (tres) metros;

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

3.3)

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

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

c) Todos os lotes situados nos extremos das quadras e que fazem divisa lateral com jardim público, terão, nesta divisa, recuo mínimo de 1,50 (um e meio) metro, a contar da aludida divisa, e no restante, os recuos obedecerão ao disposto no item 3.1.

c.1) Nos lotes localizados nos extremos das quadras, somente serão permitidas edículas respeitando o afastamento mínimo da divisa lateral com o jardim público, equivalente a 30% (trinta por cento) da extensão do fundo do lote, podendo a mesma encostar na divisa oposta.

4.0) RESTRIÇÕES QUANTO A CONSTRUÇÃO

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SANDRA APARECIDA SANTOS FERREIRA DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2019 às 14:09 , sob o número 10029511820198260152.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002951-18.2019.8.26.0152 e código SMuNVAYj.

constituir qualquer incômodo ou embargo para os ocupantes das propriedades vizinhas e para a população em geral;

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

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

4.4) A edícula terá sempre sua construção térrea, não podendo ultrapassar a altura de 4.50 (Quatro e Meio) metros, incluindo o ponto mais alto do telhado. Deverá ser construída na faixa de recúo dos fundos, afastada,no mínimo,3.00 (três) metros da construção principal, podendo estar encostada em uma das laterais, e, na outra afastada, do recuo lateral mínimo exigido no lote.

4.5) Nenhuma habitação poderá ter mais que dois pavimentos (térreo e superior) acima do nível da rua.

4.5.1) Para o caso de dois pavimentos acima do nível da rua, o nível da face superior do primeiro piso terá, no máximo, 1,00 (hum) metro acima do ponto médio da guia fronteira ao lote.

4.5.2) Além dos dois pavimentos mencionados no item 4.5 poderá, a critério do **VENDEDOR**, e posteriormente da **"ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM PORTAL ALTO DE CAUCAIA"**, ser permitida a construção de outras dependências, quando o estilo da edificação e a topografia do terreno assim o exigirem.

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

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

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

4.9) As edículas não poderão ser edificadas antes do início da construção principal. Todavia, após a expedição do Alvará de licença do Poder Público, será permitida a construção de um barracão provisório para depósito de materiais de construção ou uso do guarda da obra, cujo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SANDRA APARECIDA SANTOS FERREIRA DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2019 às 14:09 , sob o número 10029511820198260152.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002951-18.2019.8.26.0152 e código dLTaVkAW.

barracão deverá ser demolido caso a obra não seja iniciada no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de expedição do referido Alvará.

4.10) No caso de paralização da obra, o **VENDEDOR**, e posteriomente a **"ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM PORTAL ALTO DE CAUCAIA"**, decidirão e tomarão as medidas cabíveis, visando a demolição do barracão provisório.

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

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

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

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

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

e) Não será permitida, em hipótese alguma, a abertura de vielas, ruas, praças, ou passagens de pedestres, quando da união ou recomposição de lotes.

6.0) É proibida a coloação de letreiros e anúncios de qualquer natureza nos terrenos e nas edificações.

7.0) Não poderá ser feita no terreno qualquer terraplenagem, desaterro ou extração de material, sem prévio e expresso consentimento dos **VENDEDOR**, e posteriomente pela **"ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM PORTAL ALTO DE CAUCAIA"**.

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

17

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SANDRA APARECIDA SANTOS FERREIRA DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2019 às 14:09 , sob o número 10029511820198260152.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002951-18.2019.8.26.0152 e código dLTaVkAW.

9.0) APROVAÇÃO DE PLANTAS

a) Todas as construções deverão ainda obedecer a legislação especifica, atos, decretos, regulamentos e leis municipais aplicáveis, só podendo ser iniciadas após a obtenção do devido alvará de licença junto a Prefeitura Municipal;

b) Os projetos necessários às construções deverão ser elaborados por profissionais habilitados (arquitetos, engenheiros), que se responsabilizarão pelos atos praticados, bem como pelo acompanhamento da obra. Esses projetos, assim como todas as plantas, construções, modificações ou acréscimo, deverão ser previamente apresentados e aprovados pelo **VENDEDOR**, e posterior pela **"ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM PORTAL ALTO DE CAUCAIA"** que verificará obediência aos afastamentos de divisas, uso adequado da área ocupada e aspecto geral arquitetônico, observando-se as restrições impostas neste contrato. O encaminhamento dos projetos para a **ASSOCIAÇÃO** se dará após a aprovoção da Prefeitura Municipal e demais Órgãos Públicos competentes;

c) Para a aprovação pelo **VENDEDOR**, e posteriormente pela **"ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM PORTAL ALTO DE CAUCAIA"**, serão fornecidas as respectivas plantas, acompanhadas das considerações julgadas necessárias ao perfeito entendimento do projeto e memorial descritivo.

d) Aprovada a planta, pelo **VENDEDOR**, e posteriomente pela **"ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM PORTAL ALTO DE CAUCAIA"**, serão retidas duas cópias e devolvidas as demais devidamente certificadas.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA:- DA POSSE

O(s) **COMPRADOR (ES)** entra(m) neste ato, na posse do imóvel, podendo nele executar benfeitorias, respeitadas as restrições retro mencionadas, posse esta, no entanto, que exercerá(ao) em carater precário, por conta e em nome do **VENDEDOR**, até que esteja plenamente cumprido este Contrato. Caso ocorra a interrupção do pagamento das prestações mensais avençadas, o(s) **COMPRADOR (ES)** devolverá(ão), no prazo máximo de 90 (noventa) dias a posse do lote para o **VENDEDOR,** mediante têrmo expresso, obrigação esta extensiva a herdeiros e sucessores.
Decorridos os 90 (noventa) dias e, não havendo a expressa devolução da posse, fica desde já convencionado que o (s) **COMPRADOR (ES)** indenizarão o **VENDEDOR** pelas perdas e danos e lucros cessantes previstos nos artigos 1.059 a 1.061 do Código Civil Brasileiro.

PARÁGRAFO ÚNICO - Caso o (s) **COMPRADOR (ES)** persista(m) na ocupação do lote ora compromissado, mesmo após decisão do Poder Judiciário, oriunda de ação própria e sem prejuizo das demais sanções estabelecidas neste Contrato e nesta cláusula, pagará (ão) ao (s)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SANDRA APARECIDA SANTOS FERREIRA DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2019 às 14:09 , sob o número 10029511820198260152.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002951-18.2019.8.26.0152 e código dLTaVkAW.

COMPRADOR (ES) pena pecuniária nos termos do previsto nos artigos 644 e 645 do Código de Processo Civil.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA:DA CESSÃO E TRANSFERÊNCIA

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

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

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

III - A cessão e transferência deste contrato poderá ser feita pelo(s) **COMPRADOR (ES)** conforme o disposto no parágrafo 1º. (pri meiro), do artigo 31, da Lei nº 6.766/79, Entretanto, os efeitos dessa cessão e transferência só se produzirão depois que o **VENDEDOR** for cientificado , por escrito, ou quando registrada a cessão, atendido, neste último caso, ao estabelecido no parágrafo 2º (segundo) do artigo 1º (primeiro) da citada Lei:

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

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

c) - Na hipótese do(s) **COMPRADOR (ES)**, apesar do disposto no item precedente, solicitar(em) a anuência do **VENDEDOR** em eventual cessão do presente contrato, tal anuência será dada pelo **VENDEDOR** desde que o(s) **COMPRADOR (ES)** venha (m)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SANDRA APARECIDA SANTOS FERREIRA DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2019 às 14:09 , sob o número 10029511820198260152.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002951-18.2019.8.26.0152 e código dkNIYvwv.

cumprindo com suas obrigações contratuais, e desde que esteja(m) em dia com os pagamentos das taxas ordinárias e extraordinárias devidas para a **ASSOCIAÇÃO.**

d) - Fica terminantemente vedado ao(s) **COMPRADOR (ES)** transferir parte do lote compromissado, sob pena de rescisão do presente contrato. Fica ainda pactuado que o **VENDEDOR** não outorgará a escritura de venda e compra do (s) lote (s) compromissado (s) em parte da área, mas, unicamente, a sua totalidade;

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: DA OUTORGA DA ESCRITURA DEFINITIVA

a) – O **VENDEDOR** obriga-se a outorgar ao(s) **COMPRADOR (ES)**, ou a quem este (s) indicar (em), a escritura pública definitiva de compra e venda, quando houver recebido o total do preço estipulado e estiverem cumpridas todas as demais obrigações contidas neste contrato e desde que esteja(m) em dia com os pagamentos e taxas ordinárias e extraordinária, inclusive as devidas à **ASSOCIAÇAO.** Todas as despesas com escrituras, registros, impostos de transmissão inter-vivos (SISA), emolumentos notariais e outros existentes ou que, eventualmente, forem criados durante a vigência deste contrato necessarios ao registro deste compromisso, inclusive do titulo aquisitivo do **VENDEDOR**, mencionado na Cláusula Primeira retro, em proporção e à final regularização da posse e propriedade definitivas em nome do (s) **COMPRADOR(ES)**, correrão por conta exclusiva deste (s), como condição deste contrato, ora expressamente ajustada pelas partes.

b) - No prazo de 08 (oito) dias, antes da lavratura da escritura, o(s) **COMPRADOR (ES)** deverá(ão) apresentar as Certidões Negativas de todos os impostos e taxas incidentes sobre o imóvel, desde a data e aquisição e apresentar os demais documentos exigidos por Lei à epoca da lavratura do mencionado instrumento público.

c) - O **VENDEDOR** fornecerá ao(s) **COMPRADOR (ES)** minuta da escritura pública, contendo todos os requisitos exigidos por lei, cuja lavratura, obedecendo o modelo fornecido, será providenciada pelo(s) **COMPRADOR (ES)**, junto ao Cartório de Notas de sua escolha.

d) - Decorrido o prazo de 30 (trinta) dias, a contar do pagamento da última prestação pactuada, e também satisfeitas todas as cláusulas e condições do presente contrato, poderá o **VENDEDOR** notificar o(s) **COMPRADOR (ES)**, através de carta com entrega comprovada, para receber a escritura definitiva de venda e compra no prazo de 30 (trinta) dias e, em não sendo atendida neste prazo, poderá ser depositado judicialmente o lote compromissado por conta e risco do(s) **COMPRADOR (ES)**, respondendo este(s) pelas despesas decorrentes. Independentemente do depósito aqui previsto e suas consequentes despesas incorrerá (ão) o(s) **COMPRADOR (ES)** em multa mensal, equivalente a R$ 450,00 (Quatrocentos e cinquenta reais), reajustados pela variação do Índice Geral de Preços no Mercado (IGP-M), a título de multa moratória em favor do **VENDEDOR**, a contar do vencimento do prazo de 30

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SANDRA APARECIDA SANTOS FERREIRA DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2019 às 14:09 , sob o número 10029511820198260152.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002951-18.2019.8.26.0152 e código dkNIYvwv.

(trinta)dias, contados da notificação supra mencionada até o dia do efetivo recebimento da escritura definitiva.

e) Em ocorrendo recusa do **VENDEDOR** na outorga da escritura definitiva, após cumpridas, pelo (s) **COMPRADOR (ES)**, as exigências dos itens "a" e "d" supra e artigo 25 da Lei 6.766/79, e devidamente notificado, ficará aquele sujeita a responder pela adjudicação compulsória, sem prejuízo de pleito de indenização por perdas e danos.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE

O presente contrato é pactuado com a cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade, dele não podendo, pois, as partes se arrependerem, obrigando-se por si, seus herdeiros ou sucessores.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA:- DA FACULDADE DE INSTITUIÇAO DA ALIENAÇAO FIDUCIARIA

É FACULTADO AO **VENDEDOR**, DURANTE A VIGÊNCIA DESTE CONTRATO, OPTAR POR OUTORGAR, ANTECIPADAMENTE, A PROPRIEDADE DEFINITIVA, SOBRE O IMÓVEL, OBJETO DO PRESENTE, AO COMPROMISSARIO-**COMPRADOR**, QUE SE OBRIGA A RECEBER TODA A POSSE E PROPRIEDADE SOBRE O REFERIDO IMOVEL E, NO MESMO ATO, OUTORGAR AO **VENDEDOR**, OU A ENTIDADE AUTORIZADA A OPERAR NO SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO, A CRITÉRIO DO **VENDEDOR**, NA QUALIDADE DE CREDORA FIDUCIÁRIA, A PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA DO IMÓVEL EM GARANTIA DO SALDO DEVEDOR DO PREÇO DO IMOVEL AJUSTADO NO PRESENTE, APURADO NA DATA DA OUTORGA DA PROPRIEDADE IMÓVEL.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: PARA A CONSECUÇÃO DOS ATOS PREVISTOS NO CAPUT DESTA CLÁUSULA, OBRIGA-SE O COMPROMISSÁRIO-**COMPRADOR**, SOP PENA DE INADIMPLEMENTO DESTE CONTRATO, A ASSINAR QUAISQUER INSTRUMENTOS PÚBLICOS OU PARTICULARES, NECESSÁRIOS A TRANSFERÊNCIA DE PROPRIEDADE DO IMÓVEL AO COMPROMISSÁRIO-**COMPRADOR** E OUTORGA DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA DO MESMO IMÓVEL AO **VENDEDOR** OU À ENTIDADE AUTORIZADA A OPERAR NO SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO EM GARANTIA DO SALDO DEVEDOR APURADO NOS TERMOS DESTA CLÁUSULA, CORRENDO TODAS AS DESPESAS CONSECUTIVAS POR CONTA EXCLUSIVAS DO COMPROMISSÁRIO-**COMPRADOR**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O **VENDEDOR** SE COMPROMETE A MANTER AS MESMAS CONDIÇÕES FINANCEIRAS DO PRESENTE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA, NO INSTRUMENTO GARANTIDO POR ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA PREVISTA NESTA CLÁUSULA, DEVENDO CONSTAR TAIS CONDIÇÕES DO RESPECTIVO CONTRATO DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SANDRA APARECIDA SANTOS FERREIRA DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2019 às 14:09 , sob o número 10029511820198260152.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002951-18.2019.8.26.0152 e código dkNIYvwv.

PARÁGRAFO TERCEIRO: UMA VEZ FIRMADOS OS RESPECTIVOS INSTRUMENTOS MENCIONADOS NO PARÁGRAFO SUPRA, ANTES DA DATA DA PRÓXIMA APURAÇÃO DO SALDO DEVEDOR, A PERIODICIDADE ANUAL PRESVISTA ACIMA, NÃO TERÁ SEU TERMO INICIAL DESLOCADO, DE MODO QUE, A PRÓXIMA APURAÇÃO E AS SUBSEQUENTES TERÃO COMO DATA BASE A MESMA DO PRESENTE CONTRATO, JÁ QUE SERÃO RATIFICADAS AS OBRIGAÇÕES ASSUMIDAS.

PARÁGRAFO QUARTO: PARA FINS DE EXECUÇÃO DOS CRÉDITOS E OBRIGAÇÕES PREVISTAS NESTE INSTRUMENTO, CONSIDERA-SE ESTE INSTRUMENTO TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL, DE ACORDO COM O ARTIGO 585, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL BRASILEIRO.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: - DA ASSOCIAÇÃO DE MORADORES

A implantação e manutenção do sistema de segurança e a manutenção das obras e benfeitorias existentes no loteamento e as que vierem a ser executadas e implantadas, serão realizadas através da **"ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM PORTAL ALTO DE CAUCAIA"**, denominada simplesmente **ASSOCIAÇÃO**, cujo estatuto social é do inteiro conhecimento do(s) **COMPRADOR**(es) e acha-se registrado no Cartorio de Registro Civil das Pessoas Jurídicas de Cotia sob nº _____, tendo seu quadro associativo composto pelos proprietários e possuidores de lotes do empreendimento.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA:- DAS CONDIÇÕES GERAIS

a) - No caso de extinção do índice pactuado e indicado neste contrato ou, se por qualquer motivo, deixarem de ser publicados, ajustam os contratantes que a partir da data desse evento os reajustes previstos para as prestações do saldo do preço e demais obrigações, se darão automaticamente pelo I.G.P.-M da F.G.V., índice este livremente e de comum acordo pactuado, neste ato, pelas partes.

b) - O presente contrato, por ser retificação e ratificação de entendimentos anteriores, resultantes de aproximação das partes e que tiveram caráter transitório, torna sem efeito quaisquer outros impressos ou documentos eventualmente assinados, destituídos, assim, de força probante ou efeito jurídico, não podendo ser invocados para eventual alteração do ora pactuado pelas partes, por se tratar de contrato definitivo que anula quaisquer ajustes anteriores.

c) – O (s) **COMPRADOR (ES)** se compromete(m) a providenciar o registro do presente contrato, perante o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cotia - SP, no prazo de 90

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SANDRA APARECIDA SANTOS FERREIRA DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2019 às 14:09 , sob o número 10029511820198260152.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002951-18.2019.8.26.0152 e código EPOgLQjc.

(noventa) dias, contados a partir da assinatura do presente, entregando uma via do mesmo para o **VENDEDOR**.
No caso de não cumprimento do que aqui pactuado, poderá **VENDEDOR** promover o referido registro, tendo direito ao imediato reembolso das despesas correspondentes.O(s) **COMPRADOR (ES)** desde já, compromete(m)-se a realizar referido reembolso, tão logo seja intimado pelo **VENDEDOR** da realização do registro e mediante apresentação dos respectivos comprovantes das despesas.

d) - As partes autorizam o Sr. Oficial de Registro de Imóveis de Comarca da situação do imóvel, objeto deste contrato, a proceder ao registro do presente contrato, podendo fazer todas as averbações e anotações cabíveis e 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) Os contratantes convencionam que os prazos de pagamento das prestações do saldo do preço são estabelecidos em favor do **VENDEDOR**, razão pela qual não se admitirá a antecipação, total ou parcial, do pagamento do saldo do preço, salvo se houver acordo entre os contratantes quanto aos índices e critérios a serem adotados na oportunidade para preservação do valor efetivo e atualizado do preço de venda em respeito a condição estabelecida no ítem "b" da Cláusula Segunda deste instrumento;

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

e.3) Ressalvado o disposto no ítem "e.1" acima e nas hipóteses de vencimento antecipado da dívida prevista neste contrato e na legislação em vigor, fica vedado ao(s) **COMPRADOR (ES)** promover em), por qualquer meio, o pagamento de uma ou mais prestações do saldo do preço, enquanto não tiverem sido pagas e quitadas aquelas que estiverem vencidas anteriormente.

f) - Ocorrendo a hipótese de haver mais de um **COMPRADOR** constante no ítem 01 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) - O **VENDEDOR** declara, sob as penas da Lei que o imóvel, objeto deste empreendimento, não pertence ao ativo permanente.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SANDRA APARECIDA SANTOS FERREIRA DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2019 às 14:09 , sob o número 10029511820198260152.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002951-18.2019.8.26.0152 e código EPOgLQjc.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA:- DO FORO

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

E, por estarem assim justos e contratados, assinam o presente instrumento em 04 (quatro) vias digitadas somente no anverso, de um só teor e forma, juntamente com as duas testemunha abaixo indicadas, todas rubricadas e a última assinada e que o comprador leu detalhada e minuciosamente todo o conteúdo deste contrato, não tendo dúvida alguma sobre qualquer cláusula nele contida.

Cotia, 5 de Novembro de 2005

IVO MARIO ISAAC PIRES

VERA LÚCIA DE SOUZA ALVES

Testemunhas:

Espaço reservado para reconhecimento de firma e autenticação.

Espaço reservado para Cartório de Registro de Imóveis.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SANDRA APARECIDA SANTOS FERREIRA DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2019 às 14:09 , sob o número 10029511820198260152.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002951-18.2019.8.26.0152 e código NgjSJ5Hr.

ANEXO AO CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE DE LOTE DE TERRENOS E OUTRAS AVENÇAS		
QUADRO RESUMO		
ITEM 01 – COMPRADOR (ES)		Nº: 0025/05
NOME: VERA LÚCIA DE SOUZA ALVES		
NACION.: BRASILEIRA	DATA NASC.: 16/11/56	FONE: 9711-7063
RG. Nº: 13.013.189	CPF/MF Nº: 068.236.688-90	PROFISSÃO: DOMÉSTICA
FILIAÇÃO: MESSIAS PACHECO / BENEDITA ALMEIDA PRADO SOUZA		
EST. CIVIL: SOLTEIRA	REGIME:	
END. RESIDENCIAL: PROFESSOR ZOÉ PEREIRA BENAMINO, 491 - JARDIM LEONOR - COTIA - SP – CEP: 06702-208		
END. COM.: CONDOMINIO DOM HENRIQUE II / - COTIA - SP		

ITEM 02 - IMÓVEL:

Quadra "D", Lote nº "18" do Loteamento " PORTAL ALTO DE CAUCAIA"

ITEM 03 – VALOR DO LOTE:

a) R$ 27.111,00 (vinte e sete mil e cento e onze reais), à vista;

b) R$ 40.125,00 (quarenta mil e cento e vinte e cinco reais), valor do contrato;

ITEM 04 – FORMA DE PAGAMENTO

( ) À VISTA (X) À PRAZO

ITEM 4.2 – SALDO DEVEDOR

4.2-CONDIÇÃO/OPÇÃO B: 150 (cento e cinqüenta) prestações mensais, que serão pagos da seguinte forma: 6 (seis) prestações de R$ 180,74 (cento e oitenta reais e setenta e quatro centavos), mais 6 (seis) prestações de R$ 187,97 (cento e oitenta e sete reais e noventa e sete centavos), mais 6 (seis) prestações de R$ 195,20 (cento e noventa e cinco reais e vinte centavos), mais 6 (seis) prestações de R$ 202,43 (duzentos e dois reais e quarenta e três centavos), mais 6 (seis) prestações

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SANDRA APARECIDA SANTOS FERREIRA DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2019 às 14:09 , sob o número 10029511820198260152.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002951-18.2019.8.26.0152 e código qOcAVTku.

de R$ 209,66 (duzentos e nove reais e sessenta e seis centavos), mais 6 (seis) prestações de R$ 216,89 (duzentos e dezesseis reais e oitenta e nove centavos), mais 6 (seis) prestações de R$ 224,12 (duzentos e vinte e quatro reais e doze centavos), mais 6 (seis) prestações de R$ 231,35 (duzentos e trinta e um reais e trinta e cinco centavos), mais 6 (seis) prestações de R$ 238,58 (duzentos e trinta e oito reais e cinquenta e oito centavos), mais 6 (seis) prestações de R$ 245,81 (duzentos e quarenta e cinco reais e oitenta e um centavos), mais 6 (seis) prestações de R$ 253,04 (duzentos e cinquenta e três reais e quatro centavos), mais 6 (seis) prestações de R$ 260,27 (duzentos e sessenta reais e vinte e sete centavos), mais 6 (seis) prestações de R$ 267,50 (duzentos e sessenta e sete reais e cinquenta centavos), mais 6 (seis) prestações de R$ 274,73 (duzentos e setenta e quatro reais e setenta e três centavos), mais 6 (seis) prestações de R$ 281,96 (duzentos e oitenta e um reais e noventa e seis centavos), mais 6 (seis) prestações de R$ 289,19 (duzentos e oitenta e nove reais e dezenove centavos), mais 6 (seis) prestações de R$ 296,42 (duzentos e noventa e seis reais e quarenta e dois centavos), mais 6 (seis) prestações de R$ 303,65 (trezentos e três reais e sessenta e cinco centavos), mais 6 (seis) prestações de R$ 310,88 (trezentos e dez reais e oitenta e oito centavos), mais 6 (seis) prestações de R$ 318,11 (trezentos e dezoito reais e onze centavos), mais 6 (seis) prestações de R$ 325,34 (trezentos e vinte e cinco reais e trinta e quatro centavos), mais 6 (seis) prestações de R$ 332,57 (trezentos e trinta e dois reais e cinquenta e sete centavos), mais 6 (seis) prestações de R$ 339,80 (trezentos e trinta e nove reais e oitenta centavos), mais 6 (seis) prestações de R$ 347,03 (trezentos e quarenta e sete reais e três centavos) e mais 6 (seis) prestações de R$ 354,26 (trezentos e cinquenta e quatro reais e vinte e seis centavos), para cada uma, vencendo-se a primeira em 11/04/06 e as demais, em igual dia dos meses subsequentes, sujeitas ao reajuste e forma de pagamento constante das letras seguintes e demais disposições do Contrato:

A N E X O - I

PORTAL ALTO DE CAUCAIA- QUADRA: "D" - LOTE: "18"
DESCRIÇÃO, MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES, que fazem parte do presente Contrato. Um terreno urbano designado por **Lote 18 da Quadra D** do loteamento denominado " **PORTAL ALTO DE CAUCAIA**, situado em Caucaia do Alto, Município e Comarca de Cotia, Estado de São Paulo, mede 15.08m de frente em curva para a Rua Ivani Isaac Pires, do lado direito mede 28.23m, confrontando com o Lote "19", do lado esquerdo mede 25.29m, confrontando com o Lote "17"; ao fundo mede 6.36m, confrontando com o Lote "13", todos os lotes pertencentes a Quadra "D", perfazendo 280.55m2

CONDIÇÕES GERAIS:

1)- As partes contratantes declaram, expressamente, que adotam no cumprimento de suas obrigações contratuais, o princípio da preservação do equilíbrio econômico-financeiro, face a estabilização do poder aquisitivo da moeda em curso no País.

2)- O saldo devedor será apurado pelo sistema de "conta corrente", cuja amortização será efetuada da seguinte forma:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SANDRA APARECIDA SANTOS FERREIRA DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2019 às 14:09 , sob o número 10029511820198260152.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002951-18.2019.8.26.0152 e código qOcAVTku.

3)- O saldo das obrigações pactuadas, representado pela somatória das prestações a serem pagas mensalmente com base no I.G.P-M da F.G.V., até o final do período considerado.

4) Dedução das parcelas pagas no período, corrigidas a partir do vencimento pelo índice do I.G.P-M da FGV até o final do período considerado.

5) As parcelas pagas em atraso terão o seu valor nominal trazido ao valor presente (valor corrigido) e incorporar-se-á a correção monetária, positiva ou negativa, que for apurada no período, valor esse se contar da data da contratação até a data de seu efetivo pagamento.

5.1) O saldo apurado nas condições acima será confrontado com o saldo nominal e, a diferença positiva ou negativa que dai resultar, será quitada conforme Cláusula 2.5) do Contrato.

5.1.2)- O saldo devedor, calculado mensalmente pela variação positiva ou negativa do IGP-M da FGV, será apurado através da dedução de todas as parcelas pagas, conforme item anterior, do preço estabelecido na Cláusula 2 do contrato particular.

5.1.3.) - Serão excluídos da conversão referida no item 5.1.2 supra, todos os valores acrescidos a título de multas, juros e encargos de mora e juros financeiros.

6.1.)– O estado da dívida do (s) compromissário (s) **COMPRADOR (ES)**, entretanto será apurado pela aplicação dos índices de reajuste pelo critério, *pro rata temporae*, toda vez que ocorrer qualquer das seguintes hipóteses:

a) Houver cessão e transferência dos direitos e obrigações;

b) Houver liquidação antecipada do débito.

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

7.1.1)- O índice apurado cumulativamente será aplicado por periodicidade mensal, tomando-se por base a data da venda.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SANDRA APARECIDA SANTOS FERREIRA DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2019 às 14:09 , sob o número 10029511820198260152.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002951-18.2019.8.26.0152 e código qOcAVTku.

7.1.2)- Se, até a data do vencimento da prestação subsequente ao período não tiver sido divulgado o índice adotado, valerá o índice substituto I.P.C. da F.I.P.E.-U.S.P. , ou ainda na sua falta, será repetido o último índice conhecido, compensando-se eventuais diferenças nas primeiras prestações a se vencerem.

7.2)- A quitação total fica condicionada à apuração e pagamento do eventual resíduo, se houver, verificado após a liquidação da última parcela do preço, no prazo a ser estipulado pelos **VENDEDOR (ES)**, o mesmo para o caso de resíduo negativo.

CONDIÇÃO/OPÇÃO ADOTADA PELO(S) COMPRADOR(ES): " Opção: PAGAMENTO A PRAZO

ITEM 05 - LOCAL DE RETIRADA DE CARNÊS DE PAGAMENTO: Av. Elias Alves da Costa, 411 - 2º And. - Cj. 24/25 - Vargem Gde. Paulista - SP.

Cotia, 5 de Novembro de 2005

IVO MARIO ISAAC PIRES

VERA LÚCIA DE SOUZA ALVES

28

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SANDRA APARECIDA SANTOS FERREIRA DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2019 às 14:09 , sob o número 10029511820198260152.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002951-18.2019.8.26.0152 e código RzFP6oar.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE TRANSAÇÃO

Pelo presente instrumento particular de transação, de um lado,

CLÁUDIO APARECIDO PIRES, brasileiro, funcionário público, portador da cédula de identidade RG nº 3.317.734-SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob nº 212.978.198-53 e sua esposa ***ISAURA BENTO PIRES***, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade RG nº 7.663.618-SSP-SP, inscrita no CPF/MF sob nº 086.566.708-08, residentes e domiciliados na Estrada da Estação, nº 305, Bairro de Caucaia do Alto, Cotia - SP, CEP 06727-127; ***MAURO ISAAC PIRES***, brasileiro, advogado, portador da cédula de identidade RG nº 3.951.165-SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob nº 160.528.628-15 e sua esposa ***VERA LÚCIA ISAAC PIRES***, brasileira, advogada, portadora da cédula de identidade RG nº 5.896.893-SSP-SP, inscrita no CPF/MF sob nº 009.328.588-48, residentes e domiciliados na Rua Topázio, nº 470, Bairro Jardim Nomura, Cotia-SP, CEP 06717-235; ***RENATO ISAAC PIRES***, brasileiro, comerciante, portador da cédula de identidade RG nº 4.396.409-SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob nº 444.786.588-20 e sua esposa ***MARIA TEREZA MENDES ISAAC PIRES***, brasileira, comerciante, portadora da cédula de identidade RG nº 4.599.122-SSP-SP, inscrita no CPF/MF sob nº 052.323.048-60, residentes e domiciliados na Estrada dos Pires, nº 282, Bairro de Caucaia do Alto, Cotia - SP, CEP 06728-100; ***MARIA IRENE ISAAC PIRES MURARO***, brasileira, comerciante, portadora da cédula de identidade RG nº 5.482.289-SSP-SP, inscrita no CPF/MF sob nº 463.989.708-10 e seu marido **JOSÉ CARLOS MURARO**, portador da cédula de identidade RG nº 8.415.231-SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob nº 629.493.738-87, residentes e domiciliados na Estrada da Estação, nº 01, Bairro de Caucaia do Alto, Cotia - SP, CEP 06727-217; ***CARLOS ISAAC PIRES***, brasileiro, divorciado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 10.552.675-SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob nº 034.939.178-56, residente e domiciliado na Avenida Professor Manoel José Pedroso, nº 1.611, sala 101, Centro, Cotia - SP, CEP 06700-000; ***RAFAEL ISAAC PIRES ALBANO***,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SANDRA APARECIDA SANTOS FERREIRA DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2019 às 14:09 , sob o número 10029511820198260152.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002951-18.2019.8.26.0152 e código XCPT64WH.

brasileiro, solteiro como declarou, maior, estudante, portador da cédula de identidade RG nº 43.724.344-8-SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob nº 331.021.238-64, residente e domiciliado na Rua Topázio, nº 30, Bairro Jardim Nomura, Cotia - SP, CEP 06717-235; ***RICARDO ISAAC PIRES ALBANO***, brasileiro, solteiro, emancipado, residente e domiciliado na Rua Topázio, nº 30, Bairro Jardim Nomura, Cotia - SP, CEP 06700-000; ***RENATA ISAAC PIRES RUSSO***, brasileira, agente de viagens, portadora da Cédula de Identidade RG n. 24.949.415-2, inscrita no CPF/MF sob o n. 250.331.678-63 e seu marido ***FERNANDO DE ALMEIDA RUSSO***, brasileiro, portador da Cédula de Identidade RG n. 20.073.640-1, inscrito no CPF/MF sob o n. 179.809.088-05, residentes e domiciliados à Rua Conselheiro Brotero, n. 730, apto. 84, no Bairro de Santa Cecilia, na cidade de São Paulo-SP, CEP: 01232-010 ambos representados por sua procuradora ***MARA ISAAC PIRES***, brasileira, solteira, maior, estudante, portadora da Cédula de Identidade RG n. 30.273.348-6, e inscrita no CPF/MF sob o n. 285.670.038-14, residente e domiciliada na cidade de Cotia - SP, na Estrada de Caucaia do Alto, n. 8.550, no Bairro de Caucaia do Alto, CEP: 06720-000, conforme procuração pública lavrada no Consulado Geral do Brasil em Miami – Termo n.25492 – Livro 130 – Fls.35/36; e ***MARA ISAAC PIRES***, brasileira, solteira, maior, estudante, portadora da Cédula de Identidade RG n. 30.273.348-6, e inscrita no CPF/MF sob o n. 285.670.038-14, residente e domiciliada na cidade de Cotia - SP, na Estrada de Caucaia do Alto, n. 8.550, no Bairro de Caucaia do Alto, CEP: 06720-000,

VERA LUCIA DE SOUZA ALVES, brasileira, solteira, maior, doméstica, portadora da Cédula de Identidade RG n. 13.013.189, inscrita no CPF/MF sob n. 068.236.688-90, residente e domiciliada na Rua Ivani Isaac Pires, 85, Portal Caucaia, na cidade de Cotia -SP, de ora em diante denominada **COMPRADORA**, tem, entre si, como justo, transacionado e acordado o que segue:

CLÁUSULA PRIMEIRA

Por força do instrumento particular de promessa de venda e compra, firmado em 05 de novembro de 2015, a **COMPRADORA** comprometeu-se a adquirir dos **VENDEDORES** e estes a vender-lhe, o lote n.18, da quadra "D", do loteamento denominado **"PORTAL ALTO DE CAUCAIA"**, localizado na cidade de Cotia-SP, pelo preço e condições mencionadas no referido contrato.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SANDRA APARECIDA SANTOS FERREIRA DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2019 às 14:09 , sob o número 10029511820198260152.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002951-18.2019.8.26.0152 e código uScWH9e2.

Parágrafo único

É certo também que em 18 de janeiro de 2016, a cliente firmou instrumento de transação, época em que estava inadimplente com as parcelas de n.13 á 20/109, e comprometeu-se a quitá-las mediante a 10(dez) prestações mensais e consecutivas no valor de R$ 597,92 (quinhentos e noventa e sete reais e noventa e dois centavos) cada uma, **vencendo-se a primeira delas em 30 de janeiro de 2016**, e as demais em igual dia dos meses subsequentes até final quitação.

CLÁUSULA SEGUNDA

A **COMPRADORA** reconhece expressamente, nesta oportunidade, estar inadimplente com 14 (quatorze) prestações, ou seja, as parcelas de nºs. 01 á 08/10 do instrumento mencionado na cláusula supra, e com as parcelas de n.29 á 36/109, vencidas entre 29/02/16 e 30/10/16, totalizando a dívida de R$ 9.533,89 (nove mil, quinhentos e trinta e três reais e oitenta e nove centavos), em razão do não pagamento em seus respectivos vencimentos.

CLÁUSULA TERCEIRA

Assim sendo, a **COMPRADORA** confessa o débito acima apontado, mas, pretendendo prosseguir na aquisição do lote, se comprometem a quita-lo, juntamente com as parcelas vincendas do instrumento originário, mediante novo reparcelamento, este em 150 (cento e cinquenta) prestações mensais e consecutivas com valor inicial de R$ 366,12 (trezentos e sessenta e seis reais e doze centavos) para cada uma, **vencendo-se a primeira em 30 de janeiro de 2017, e as demais, em igual dia dos meses subsequentes, até final liquidação.**

PARÁGRAFO ÚNICO

As parcelas ajustadas nesta Cláusula serão corrigidas mensalmente pela variação do IGP-M, da Fundação Getúlio Vargas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SANDRA APARECIDA SANTOS FERREIRA DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2019 às 14:09 , sob o número 10029511820198260152.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002951-18.2019.8.26.0152 e código VPdKVMe4.

CLÁUSULA QUARTA

Convencionam as partes que, caso os pagamentos referidos na cláusula terceira acima não sejam efetuados em seus respectivos vencimentos, seus valores serão corrigidos e acrescidos dos encargos contratuais moratórios previsto no instrumento particular de promessa de compra venda.

CLÁUSULA QUINTA

O não pagamento da prestação alinhada na Cláusula Terceira supra, implicará no vencimento das demais, ensejando a tomada das medidas judiciais necessárias para rescisão do instrumento particular e, consequentemente, a reintegração na posse do aludido lote, ou, a critério dos **VENDEDORES**, para a execução do presente título extrajudicial.

CLÁUSULA SEXTA

O quanto ora transacionado não implica em novação contratual mas, apenas e tão somente, regula a forma e condições de pagamento das prestações vencidas e não pagas mencionadas na Cláusula Segunda acima, bem como das parcelas vincendas, permanecendo inalteradas as demais cláusulas contratuais do instrumento originário, bem como, os eventuais aditamentos.

CLÁUSULA SÉTIMA

Para fins de execução dos créditos e obrigações previstas neste instrumento, considerar-se este instrumento título executivo extrajudicial de acordo com o artigo 585 do Código de Processo Civil Brasileiro.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SANDRA APARECIDA SANTOS FERREIRA DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2019 às 14:09 , sob o número 10029511820198260152.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002951-18.2019.8.26.0152 e código 31ZES5dy.

E, por estarem justos e acordados, firmam o presente em 03 (três) vias de igual teor e forma, digitadas somente no anverso, todas rubricadas nas primeiras páginas e assinadas nas últimas, para que produza os efeitos jurídicos.

Vargem Grande Paulista, 24 de janeiro de 2017.

VERA LUCIA DE SOUZA ALVES

CLÁUDIO APARECIDO PIRES

ISAURA BENTO PIRES

MAURO ISAAC PIRES

VERA LÚCIA ISAAC PIRES

RENATO ISAAC PIRES

MARIA TEREZA MENDES ISAAC PIRES

MARIA IRENE ISAAC PIRES MURARO

CARLOS ISAAC PIRES

RAFAEL ISAAC PIRES ALBANO

RICARDO ISAAC PIRES

RENATA ISAAC PIRES RUSSO

JOSÉ CARLOS MURARO

FERNANDO DE ALMEIDA RUSSO

MARA ISAAC PIRES

Testemunhas:

1) Nome Katia de Souza
RG. 32.051.222-6

2) Nome Micaela Canesi de Paiva Santos
RG. 52.070.600-6

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SANDRA APARECIDA SANTOS FERREIRA DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2019 às 14:09 , sob o número 10029511820198260152.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002951-18.2019.8.26.0152 e código eojlFLRC.