**O INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS**

**A – QUADRO RESUMO**

**QUADRA “${@quadra}” LOTE “${@lote}”**

**LOTEAMENTO JARDIM BILLABONG**

Por este instrumento particular, em caráter de escritura pública, nos termos do artigo 108 do Código Civil, a parte adiante qualificada tem entre si justo e pactuado um contrato de venda e compra, mediante as cláusulas e condições adiante estipuladas:

**1) DAS PARTES**

**1.1)** De um lado, como **OUTORGANTE VENDEDOR E CREDOR FIDUCIÁRIO** **FABIO DIAS BAPTISTA**, brasileiro, empresário, portador do RG nº 53.739.437-0 -SSP-SP, inscrito no CPF nº 183.257.948-44, casado sob regime participação final nos aquestos, **ISIS GOMES REGISTRO BAPTISTA**, advogada, portadora do RG nº 26.712.518-5 -SSP-SP, inscrito no CPF nº 278.429.278-98, com endereço Rua Serafim do Bem, nº 309, Serrana Estado de São Paulo.

**1.2.)** De outro lado, como **OUTORGADO (A, AS)** **COMPRADOR (ES, A, AS)** e **DEVEDOR (ES, A, AS) FIDUCIANTE (ES)**, doravante denominado simplesmente **COMPRADOR (ES):**

COMPRADOR – 1

**NOME: ${@nome\_cli}**

**NACIONALIDADE: ${@nacionalidade\_cli}**

**PROFISSÃO: ${@profissao\_cli}**

**PORTADOR(a)DO RG n.º ${@rg\_cli} , CPF/MF sob o n.º ${@cpf\_cli}**

**ESTADO CIVIL: ${@estadocivil\_cli}**

**CONJUGE:**

**NOME: ${@nome\_con}**

**NACIONALIDADE: ${@nacionalidade\_con} PROFISSÃO: ${@profissao\_con}**

**PORTADOR(a)DO RG n.º :${@rg\_con}, CPF/MF sob o n.º ${@cpf\_con}**

**REGIME DE CASAMENTO: ${@estadocivil\_cli}**

**ENDEREÇO:${@endereco\_cli},${@numero\_cli},${@bairro\_cli},CEP ${@cep\_cli}-${@cidade\_cli}/${@estado\_cli}**

COMPRADOR – 2

**NOME: ${@nome2\_cli}**

**NACIONALIDADE: ${@nacionalidade2\_cli}**

**PROFISSÃO: ${@profissao2\_cli}**

**PORTADOR(a)DO RG n.º ${@rg2\_cli} , CPF/MF sob o n.º ${@cpf2\_cli}**

**ESTADO CIVIL: ${@estadocivil2\_cli}**

**CONJUGE:**

**NOME: ${@nome2\_con}**

**NACIONALIDADE: ${@nacionalidade2\_con} PROFISSÃO: ${@profissao2\_con}**

**PORTADOR(a)DO RG n.º :${@rg2\_con}, CPF/MF sob o n.º ${@cpf2\_con}**

**REGIME DE CASAMENTO: ${@estadocivil2\_cli}**

**ENDEREÇO:${@endereco2\_cli},${@numero2\_cli},${@bairro2\_cli},CEP ${@cep2\_cli}-${@cidade2\_cli}/${@estado2\_cli}**

**2.) DO IMÓVEL E DO LOTEAMENTO**

2.1) O **VENDEDOR** é senhor legitimo possuidor, completamente livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais judiciais ou extrajudiciais e impostos de quaisquer naturezas, de uma gleba de terra situada nesta cidade e comarca de Serrana, Estado de São Paulo, cujas medidas, rumos, confrontações e demais características encontram-se registradas na matrícula número **${@matricula},** do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Serrana/SP.

**2.2)** O Loteamento denominado **LOTEAMENTO “JARDIM BILLABONG”**, será composto de **CENTO E SETENTA E NOVE (179)** lotes destinado à construção urbana, sendo de uso misto **OBSERVADO O ZONEAMENTO MUNICIPAL**, com área total de **46.459,44** metros quadrados **(47,26%);** contendo, ainda, vias de circulação (sistema viário), com **23.800,91** metros quadrados **(24,21%)**; áreas institucionais (equipamentos urbanos e comunitários), com **4.928,82** metros quadrados **(5,01%)**; áreas verdes, com **22.099,33** metros quadrados **(22,48%)**; área sistema de lazer, com **1.023,84** metros quadrados **(1,04%);** perfazendo uma área total urbanizada de 98.312,34 metros quadrados **(100%).** Empreendimento **REGISTRADO** na **MATRÍCULA nº 12.457,** Livro 2-RG, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Serrana-SP.

**2.3)** O prazo para execução das obras infraestrutura urbanas, exigidos pelo Poder Público Municipal é de **02(DOIS) ANOS** contados a partir do registro do loteamento, podendo ser prorrogado de acordo com a legislação de Loteamentos do Município de Serrana/SP.

**3)** **DO (S) LOTE (S) ALIENADO (S):**

${@confrontacao}, **Matrícula nº ${@matricula} ,** Livro 2-RG do Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Serrana-SP.

**3.1)** O (s) lote(s) descritos(s) na cláusula 3 supra, oriundo (s) do LOTEAMENTO denominado **“JARDIM BILLABONG”**, foi aprovado pela Municipalidade de Serrana/SP, através do **DECRETO MUNICIPAL Nº 25/2018, de 07 de maio de 2.018,** estando livre de quaisquer ônus ou encargos.

**4) DO PREÇO**

**A) Valor Total da Venda e Compra, com toda infraestrutura constante do presente instrumento: ${@valor\_lote}**

**B) Valor de Avaliação para hipótese de público leilão prevista na Lei 9.514/97: ${@valor\_leilao}**

**C) Entrada/Princípio de Pagamento/Arras/Sinal: ${@valor\_entrada}, na seguinte forma de pagamento:**

**${@qtd\_parcelas\_entrada} parcelas no valor de ${@valor\_parcela\_entrada}, sendo a primeira para o vencimento na data ${@vencimento\_primeira}, e as seguintes no mesmo dia dos meses subsequentes;**

**D) Saldo do preço, com GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA Constituída na forma deste Instrumento: O valor de ${@saldo\_devedor};, será pago em ${@qtd\_parcelas\_financiamento} parcelas mensais e sucessivas, no valor de ${@valor\_parcela\_financiamento} cada uma, vencendo-se a primeira delas em ${@data\_financiamento\_venc\_primeira} e as demais em iguais dias dos meses subsequentes, até final de liquidação, já acrescidas dos juros constantes no item 4-E. 1.2 adiante.**

**E) O presente instrumento particular firmado entre partes, tem como CONDIÇÃO que este instrumento SOMENTE TERÁ VALIDADE APÓS A EFETIVAÇÃO DE PAGAMENTO DA PRIMEIRA PARCELA DO SALDO DO PREÇO.**

**F) TAXA DE JUROS E CORREÇÃO DAS PARCELAS MENSAIS:**

**F.1)** O valor do saldo devedor referenciado no campo 4-D supra, foi acrescido de juros de 0,65 % ao mês, calculados pelo Sistema de Amortização Frances – Tabela Price, nos termos da Lei nº 10.931/2004.

**F.2)** O valor das parcelas referenciadas no campo 4-D supra, sofrerá atualização anual pelo Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), calculado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) acumulado nos últimos 12 meses (em %) de cada ano da vigência deste contrato, tendo como base o mês de **${@mes\_contrato} /${@ano\_contrato}**.

**F.3)**  Caso ocorra deflação do índice (IGP-M) não será aplicado na correção das parcelas referenciadas no campo 4-D supra, mantendo-se assim o valor.

**5) ENCARGOS**

**A – IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO (IPTU)**

Todas as despesas com impostos **IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO (IPTU), contribuições, taxas, tarifas vinculadas ao lote, bem como tributos, custas e emolumentos incidentes que recaia sobre o lote** correrão por conta exclusiva do(s) COMPRADOR (ES), como condição do presente instrumento.

**B - EMOLUMENTOS PARA REGISTRO:**

Todas as despesas com impostos de transmissão inter-vivos-ITBI, registro e outras despesas existente, necessárias ao registro deste contrato e transmissão do lote ora adquirido, inclusive multas, juros, correções por eventual atraso no recolhimento de tais emolumentos, correrão por conta exclusiva do(s) COMPRADOR (ES), como condição do presente instrumento.

**6) CORRETAGEM**

Esta venda e compra foi intermediada e paga a corretagem no valor de R$ 1.478,00 (um mil quatrocentos e setenta e oito reais) para o corretor de imóvel Fernando Seixas dos Reis - Creci 193345F.

**7) DA RESOLUÇÃO DO CONTRATO**

**Em caso de RESOLUÇÃO contratual motivada por inadimplemento de obrigação do adquirente, ocorrerá a rescisão contratual entre partes, a qual será mediante distrato formalizado entre as partes, na impossibilidade da formalização do distrato, esta ocorrerá mediante NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL simples entrega através de correios via carta registrada – “AR”, ocorrerá a restituição 50% (cinqüenta por cento) dos valores pagos pelo adquirente, descontado deste valor os seguintes itens:**

**7.1) Encargos moratórios relativos à prestações pagas em atraso pelo adquirente;**

**7.2) Débitos de impostos sobre propriedade predial e territorial urbana (IPTU) devido até a data do distrato, contribuições condominiais, associativas ou outras de**

**igual natureza que sejam a estas equiparadas e tarifas vinculadas ao lote, bem como tributos, custas e emolumentos incidentes sobre restituição e/ou rescisão;**

**7.3) Comissão de corretagem;**

**7.4) O pagamento da restituição ao adquirente ocorrerá em até 12 (doze) parcelas mensais, fica a cargo do loteador se haverá a incidência de carência para pagamento da restituição limitados ao prazo máximo de 12 (doze) meses após a formalização da rescisão contratual/ distrato ou recebimento da carta via “AR”.**

Serrana-SP ${@dia\_contrato}/${@mes\_contrato}/${@ano\_contrato}.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

${@nome\_cli} ${@nome2\_cli}

RG nº ${@rg\_cli} RG nº ${@rg2\_cli}

***Esta é a ultima página do Quadro de Resumo que faz parte integrante e inseparável do Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel e Alienação Fiduciária Em Garantia e Outras Avenças, referente a lotes integrantes do Loteamento “Jardim Billabong”.***

**O INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS**

**B- CONDIÇÕES GERAIS**

Pelo presente instrumento particular firmado nos termos do art. 38 da Lei Federal nº 9.514/1997, com a redação que lhe foi dada pelo art. 53 da Lei 11.076/2004, o VENDEDOR e o (s) COMPRADOR (ES) indicado no Quadro de Resumo que integra o presente instrumento têm entre si, certa, ajustada e contratada a compra e venda a prazo do imóvel e a alienação fiduciária desse imóvel em garantia, tudo subordinado às Clausulas e condições consignadas no Quadro Resumo que integra o presente instrumento, bem como as cláusulas e condições previstas a seguir.

**CAPÍTULO I. DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO**

**CLÁUSULA PRIMEIRA- LOTEAMENTO:** O VENDEDOR desenvolverá o loteamento denominado **“JARDIM BILLABONG”,** cujas características estão descritas no item 2.2 do Quadro Resumo, de acordo com o Memorial registrado na circunscrição Imobiliária competente e projeto aprovado pela Municipalidade local e de demais Órgãos competentes, a urbanização privada da referida área mediante seu parcelamento através de Loteamento nos termos da Lei Municipal que regulamenta a matéria e do artigo 18 e seguinte da Lei federal nº6. 766/79, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.785/99 (“Loteamento”).

**CLÁUSULA SEGUNDA:** O Loteamento será implementado no imóvel de propriedade do VENDEDOR mencionado no item 2.1 do Quadro Resumo.

**CLÁUSULA TERCEIRA:** O VENDEDOR obriga-se a realizar, no empreendimento acima mencionado, os serviços e obras de infraestrutura urbana, exigidas no ato de aprovação do loteamento pela **Prefeitura Municipal de Serrana,** Estado de **São Paulo,** as quais se encontram mencionadas no cronograma físico-financeiro aprovado pela Municipalidade e arquivado no processo do Loteamento.

**Parágrafo Único**: Para garantia do cumprimento das obras de infraestruturas na forma constante do DECRETO MUNICIPAL Nº 25/2018, de 07 de maio de 2.018 e instrumento particular de caução de lotes e compromisso e garantia de execução de obras de infraestrutura urbana, foi lavrada escritura pública de hipoteca nas notas do Tabelião de Notas da Cidade de e comarca de Serrana-SP.

**CAPÍTULO II. DA VENDA E COMPRA**

**CLÁUSULA QUARTA– OBJETO:** Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, o VENDEDOR vende ao COMPRADOR (ES) o Lote descrito e caracterizado no item 3 do Quadro de Resumo, como, de fato, vendido tem, pelo preço, prazo, forma e condições de pagamento convencionadas no item 4 do Quadro Resumo e na Cláusula Quinta, adiante, transferindo-lhe a titularidade, jus, direitos e ação que sobre ele detinha, passando o COMPRADOR a ser legitimo proprietário.

**Parágrafo Primeiro:** O (S) COMPRADOR (ES) declara (m) ter ciência e concordar, sem restrições de qualquer natureza:

**(a)** Em respeitar as restrições urbanísticas constantes no Registro do Loteamento e na Cláusula Vigésima Segunda adiante, sob pena arcar com as multas e penalidade a serem imputadas, sem prejuízo das demais cominações decorrentes do descumprimento destas obrigações previstas neste Contrato;

**(b)** Que, em razão da conformação, das características e especificações próprias do Lote, deverá analisar e providenciar, às próprias expensas, as sondagens do solo necessárias à elaboração do projeto de fundações e de escoamento de água pluviais, tomando todas as demais medidas pertinentes, com vista a evitar prejuízo à edificação que implantará no Lote e aos Lotes vizinhos.

**Parágrafo Segundo:** Qualquer diferença a maior ou a menor, superior à admitida em lei (Art. 500, Parágrafo Primeiro da lei 10. 406 /02 - Código Civil Brasileiro), isto é, 1/20 ou 5% (cinco por cento), da extensão total enunciada na metragem do (s) do imóvel (eis) ora compromissado (s), deverá ser compensada tanto em relação o (s) 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 em favor do (a) (s) COMPRADOR (A) (ES) mediante abatimento do preço e em favor do VENDEDOR mediante acréscimo ao preço. Tais diferenças apuradas serão somadas ou diminuídas, conforme o caso, nas três ultima parcelas do pagamento do preço.

**Parágrafo Terceiro:** O (s) **COMPRADOR** (ES) declara (m) que tomou (ram) conhecimento do perfil topográfico do (s) lote (s) ora adquirido, descrito e caracterizado no item três do Quadro Resumo, percorrendo pessoalmente suas divisas, e achando-as conforme as especificações e confrontações constantes do presente e que o (s) terreno (s) são entregue (s) devidamente demarcado (s). No caso de desaparecimento do (s) marcos, O (S) **COMPRADOR (ES)** se obriga (m) a providenciar, **às suas expensas**, a (s) remarcação (oes) antes de iniciar qualquer construção no (s) lote (s), devendo solicitar ao VENDEDOR (S) os elementos geométricos necessários para nova demarcação de lote por profissional habilitado, sob pena de sujeitarem-se as consequências decorrentes do não cumprimento desta obrigação.

**CLAUSULA QUINTA - PREÇO:** As partes, livres, capazes e de comum acordo, estabelecem para o presente compra e venda o preço constante no item quatro do Quadro Resumo, cujo saldo devedor indicado em tal item o (s) COMPRADOR (ES) RECONHECE como sua dívida líquida e certa, dela confessando-se devedor do VENDEDOR e obrigando a efetuar seu pagamento integral nos valores e vencimentos fixados no item acima referido e nos dispositivos a seguir.

**Parágrafo Único:** A PARTE estabelece a manutenção do preço estipulado no item 4 do Quadro Resumo como condição resolutiva deste Contrato, esclarecendo que a fixação do mesmo decorre do amplo exercício da liberdade de negociação e contratação e constitui elemento essencial ou equilíbrio econômico-financeiro do Contrato ora firmado, renunciando expressamente ao direito de discutir os valores, forma de pagamento e formas de atualização monetária e acréscimos legais ou pactuados, mesmo que sobrevenham modificações substanciais no mercado de trabalho, imobiliário e /ou financeiros ou, ainda deflação.

**CLÁUSULA SEXTA- REAJUSTE:** O (s) COMPRADOR (ES), se obriga (m) a pagar (em) o VENDEDOR, o preço total estabelecido no item 4 do Quadro Resumo, sendo

que as parcelas serão corrigidas pelo índice inflacionário apurado pelo IGP –M (FGV) ou outro índice que venha a substitui – lo ou ainda por outro índice que espelhe a inflação real, até a data de efetivação da totalidade de seu pagamento, tomando – se como termo inicial o respectivo índice publicado com vigência acumulado nos últimos 12 meses (em %) de cada ano da vigência deste contrato, tendo com mês da base constante no item 4 –E . 2, do Quadro Resumo deste instrumento. Todavia em virtude do atraso na publicação e divulgação do referido índice, o VENDEDOR poderá retroagir até dois meses em relação ao mês base (constante no item 4-E. 2. do Quadro Resumo), na adoção do índice inicial de atualização, como também até dois (2) meses em relação ao índice de pagamento de qualquer parcela prevista neste contrato.

Caso ocorra deflação do índice (IGP-M) não será aplicado na correção das parcelas referenciadas no campo 4-D supra, mantendo-se assim o valor.

**Parágrafo Primeiro:** A atualização monetária da prestação será apurada anualmente, desde a primeira até a última prestação e será cobrada conforme o número de meses de parcelamento contratado, devendo o reajuste das parcelas ocorrerem na forma da legislação atual.

**Parágrafo Segundo:** Para o pagamento parcelado em 36 (trinta e seis) meses ou mais prestações, o valor da parcela será atualizado mensalmente e cobrado a cada ano, desde a primeira até a última prestação, conforme assegura o artigo 46 da lei Federal Número 10.931, de 02 de agosto de 2004.

**Parágrafo Terceiro:** Para o pagamento parcelado em período inferior ao de 36 (trinta e seis) prestações, o reajuste das parcelas ocorrerá na forma da legislação atual, ou seja, a cada período de 12 (doze) meses, a partir da assinatura do presente instrumento.

**Parágrafo Quarto:** Ocorrendo a hipótese constante do parágrafo anterior, em face do que dispõe nas atuais medidas legais complementares ao Plano Real, a aplicação e cobrança dos reajustes pela variação do índice pactuado neste instrumento, nas hipóteses de antecipação de pagamento de parcelas vincendas será efetuada anualmente ou na menor periodicidade admitida por legislação que regulamenta a matéria.

**Parágrafo Quinto:** Fica convencionado entre as partes, como condição essencial do presente negocio, que as parcelas já pagas dentro da periodicidade de que trata o parágrafo quatro supra, desta clausula, nos termos da legislação vigente, terão também seus valores corrigidos pelo mesmo índice de correção previsto neste contrato, sendo que a eventual diferença (residual) existente entre os valores efetivamente pagos e os valores que deveriam ter sido pagos, se o reajuste das prestações for maior que os reajustes dos valores já pagos, o (s, a, as) COMPRADOR (ES, A, AS) DEVERÁ (ão) liquidá - la em única parcela, com vencimento na mesma data da primeira parcela do período admitido subsequente ao objeto da purção, e se menor, havendo crédito favorável ao (os, a, as) COMPRADOR (RES, A, AS), deverá ser utilizado para abastecimento do valor da primeira parcela do período admitido subsequente ao objeto da apuração.

**Parágrafo Sexto**: Quando da apuração do ultimo saldo residual, a diferença computada deverá ser paga em uma única parcela, no prazo de 30 (trinta) dias contados do vencimento da última prestação. Tal diferença, se não for paga, neste prazo, será sempre corrigida ”pro rata tempore die” entre a data da apuração e do efetivo pagamento, pelo mesmo índice previsto neste contrato, sem o que não será dada a quitação do lote de terreno objeto desta avença com a outorga da escritura publica definitiva de compra e venda.

**Parágrafo Sétimo:** Caso a periodicidade mínima prevista na atual legislação, para o reajuste das parcelas e aplicabilidade da respectiva cobrança, seja alterada por qualquer forma, será utilizada a menor periodicidade admitida e a modificação aplicará de imediato aos termos deste contrato.

**Parágrafo Oitavo:** As partes contratantes reconhecem expressamente que a correção de todas as parcelas pelo índice contratado e dos que o sucederem ao longo de toda vigência deste instrumento é condição essencial do presente negócio, necessária ao equilíbrio econômico e financeiro desta avença, de modo que o presente instrumento reveste–se de ATO JURÍDICO PERFEITO de expressa manifestação de vontade entre as partes.

**Parágrafo Nono:** O (s, a, as) COMPRADOR (ES, A, AS) poderá optar por efetuar o pagamento das parcelas com correção mensal visando evitar o acumulo de resíduo, bastando, para tanto, solicitar “por escrito” ao VENDEDOR e este, uma vez autorizado promoverá a cobrança na forma pretendida por aquele.

**Parágrafo Décimo**: Para todos os efeitos legais, a atualização monetária estipulada na presente avença implicará automaticamente no reajuste do valor sobre o qual incidir e no saldo devedor em aberto, atingindo não só as prestações vincendas, assim como aquelas ainda não tenham sido solvidas.

**Parágrafo Décimo Primeiro**: Fica estabelecido e ajustado que o presente contrato não sofrerá os efeitos de eventuais planos de ajustes econômicos governamentais, não se aplicando, pois, nenhuma medida restritiva ao reajustamento das parcelas, como congelamento, deflatores desindexadores etc.

**Parágrafo Décimo Segundo**: As partes reconhecem que a atualização monetária prevista neste Contrato não caracteriza qualquer pena ou remuneração, mas significa apenas o restabelecimento do poder de compra da moeda diante dos efeitos da inflação, tendo em vista preservar o equilíbrio econômico-financeiro deste contrato.

**CLÁUSULA SÉTIMA - PAGAMENTO:** As prestações mensais serão pagas pelo (os, a, as) COMPRADOR (ES, A, AS), através de Boletos Bancários.

Fica expressamente proibido o deposito em conta corrente das parcelas devidas, bem como que o pagamento seja efetuado junto ao escritório de apoio que por ventura esteja instalado na cidade do empreendimento.

**Parágrafo Primeiro:** Caso o (s) COMPRADOR (ES) não receba ou retire o boleto bancário através do site da instituição financeira em 3 (três) dias uteis anteriores à data de vencimento, este (s) deverá (ao) solicitar através do site do banco responsável pelo recebimento.

**Parágrafo Segundo**: Eventuais créditos que sejam lançados na conta bancária indicada pelo VENDEDOR sem a prévia e expressa autorização desse e sem o uso dos boletos bancários por ela fornecidos, serão considerados pagamentos genéricos, não quitados parcela específica deste Contrato e nem servirão para purgar a mora.

**Parágrafo Terceiro:** O (S) COMPRADOR (ES) somente poderá efetuar o pagamento de qualquer parcelado preço após a quitação das parcelas vencidas anteriormente. Em nenhuma hipótese, pagamentos posteriores presumirão quitação de débitos anteriores, ainda que não haja ressalva.

**Parágrafo Quarto:** Eventuais diferenças de parcelas pagas serão satisfeitas conforme segue:

**(a)** Caso tenha havido pagamento de quantia inferior à devida, O (S) COMPRADOR (ES) devera (ao) efetuar o pagamento da diferença, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas contadas da respectiva apuração; ou,

**(b)** Caso tenha havido pagamento de parcelas em quantia superior à devida, o excedente será compensado com as parcelas vincendas ou caso ultrapasse o valor do saldo devedor, será devolvido ao (s) COMPRADOR (ES) no prazo de 48 (quarenta e oito) horas contado da apuração da diferença.

**Parágrafo Quinto:** A quitação de todo e qualquer pagamento será dada sob-ressalva de eventual constatação e cobrança posterior de qualquer diferença apurada pelo VENDEDOR seja por mero lapso no recebimento seja em razão de reajustamento ou decorrente de encargos e demais obrigações estabelecidas neste contrato, diferenças estas que constituem obrigações unas e indivisíveis das prestações do preço ajustado, e, portanto, líquidas e certas.

**CLÁUSULA OITAVA - ANTECIPAÇÃO DE PAGAMENTOS:** O (s) COMPRADOR (ES) poderá pagar parcelas futuras do preço, desde que:

**(a)** O pagamento seja realizado em ordem decrescente de vencimento, ou seja, da última para a primeira;

**(b)** Comprove a inexistência débitos tributários, pagamento de água em relação ao Lote;

**(c)** Comunique tal intenção por escrito ao VENDEDOR até o dia 20 (vinte) do mês em curso;

**(d)** Efetue o pagamento até o último dia útil do mesmo mês.

**Parágrafo Primeiro:** As parcelas pagas antes da data do respectivo vencimento serão atualizadas na forma da Clausula Sexta acima se realizando os cálculos proporcionalmente entre a data assinatura deste Contrato e a data do efetivo pagamento antecipado.

**Parágrafo Segundo:** O pagamento antecipado das parcelas não afasta a incidência dos reajustes previstos até a data da quitação das respectivas parcelas, sendo que qualquer forma de antecipação diversa da aqui prevista somente será aceita se decorrer de acordo com o expresso das partes.

**Parágrafo Terceiro:** À exceção do expurgo dos encargos previstos no item 4-E. 1do Quadro resumo deste instrumento, a antecipação do pagamento das parcelas não ensejará a concessão de nenhum outro tipo de desconto, índice de deflação ou redutor, tendo em vista a eventual securitização dos creditos decorrentes deste Contrato e, portanto o pagamento do preço, na forma e condições ora pactuadas, ser condição essencial para o equilíbrio econômico-financeiro deste Contrato com força de e Escritura.

**CLÁUSULA NONA - MORA DE INADIMPLENTE:** Em caso de atraso no pagamento das parcelas do preço ficam desde logo ajustado os seguintes procedimentos:

**(a)** Vencida e não paga qualquer das parcelas do preço terá o (s) COMPRADOR (ES), o prazo de carência de 60 (sessenta) dias corridos, a partir da data de vencimento da parcela em atraso para quitar o débito, inclusive encargos;

**(b)** O vencimento de três parcelas sem pagamento implicará no vencimento antecipado da dívida, o que será objeto de notificação do (s) COMPRADR (ES), indicando o valor atualizado da dívida.

**(c)** Vencidas e não pagas três parcelas do saldo do preço, após a notificação indicada no item anterior para constituição em mora do (s) COMPRADOR (ES), consolidar-se-á a propriedade do lote em nome do CREDOR FIDUCIÁRIO, nos termos dos artigos 26 e 27 da lei de 9514/97;

**Parágrafo Único:** O presente Contrato é um título executivo extrajudicial, nos termos do dispositivo no inciso II, do art. 585 do Código de Processo Civil Pátrio. Assim, as parcelas do preço inadimplidas poderão ser protestadas.

Parágrafo Segundo: As partes estabelecem a comarca de Serrana/SP como praça de pagamento, bem como para fins de protesto.

**CAPÍTULO III. DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA**

**CLÁUSULA DÉCIMA - ALIENAÇÃO FIDUCÍARIA EM GARANTIA**

Em garantia do pagamento das parcelas do preço aludidas no item 4 do Quadro Resumo, o (s) COMPRADOR (ES), doravante denominado (s) (a) (as) DEVEDOR (ES) (A) (AS) FIDUCIANTES, aliena (m) fiduciariamente ao CREDOR VENDEDOR doravante denominado CREDOR FIDUCIÁRIO, nos termos e para os efeitos do art. 22 e seguintes da lei nº 9514, de 20 de novembro de 1997, modificada pelas disposições da lei n.10931, de 02 de agosto de 2004, com as seguintes condições.

**Parágrafo Primeiro:** Por força da presente, o (a) (s) DEVEDOR (ES) (A) (AS) FIDUCIANTE (S) cedem e transferem ao CREDOR FIDUCIÁRIO, sem reserva alguma a propriedade fiduciária e a posse indireta, reservando-se a posse direta que futuramente receberá quando da entrega do empreendimento, na forma da lei obrigando-se por si, seus herdeiros e sucessores, a fazer esta alienação sempre boa, firme e valiosa, e responder pela evicção, tudo na forma da lei.

**Parágrafo Segundo:** A garantia constituída vigerá até a quitação integral da dívida confessada no que se refere ao saldo do preço do lote.

**Parágrafo Terceiro:** O (A) (S) DEVEDOR (ES) (A) (AS) FIDUCIANTE (S) concordam que o CREDOR FIDUCIARIO ceda ou transfira, no todo ou em parte, o crédito decorrente deste instrumento, hipótese em que o cessionário se sub-rogará em todos os direitos e obrigações tituladas pelo CREDOR FIDUCIÁRIO.

**Parágrafo Quarto:** O (A) (S) DEVEDOR (ES) (A) (AS) FIDUCIANTE (S) por força da compra e venda que antecede esta alienação fiduciária e já como titular do domínio declara expressamente que o imóvel se encontra livre e desembaraçado de qualquer ônus real, judicial ou extrajudicial e que desconhece a existência de ações reais e pessoais reipersecutórias relativas ao imóvel ou outros ônus sobre ele incidente.

**Parágrafo Quinto:** Uma vez imitido na posse direita do imóvel, será assegurado ao (s) DEVEDOR (ES) (AS) FIDUCIANTES, enquanto estiver adimplente com as obrigações que ora assume, o seu uso e gozo.

**Parágrafo Sexto:** Qualquer acessão ou benfeitoria, não importa de que espécie ou natureza, somente poderá ser introduzida pelo (a) (s) DEVEDOR (ES) (A) (AS) FIDUCIANTE (S) no imóvel, desde que obtidas às licenças administrativas necessárias, sendo que, em qualquer hipótese, os acréscimos ocorridos se incorporarão ao imóvel ao seu valor, para fins de realização do leilão extrajudicial, não podendo o (a) (s) DEVEDOR (ES) (A) (AS) FIDUCIANTE (S) invocar (em) direito de indenização ou de retenção, não importa a que título ou pretexto.

**Parágrafo Sétimo:** Uma vez imitado (a) (s) na posse direta do imóvel, poderá o (a) (s) DEVEDOR (ES) (A) (AS) FIDUCIANTE (S) locá-lo a terceiros caso em que se obriga (m), sob pena de vencimento antecipado da divida, a incluir no contrato de locação que vier a celebrar, o que o locatário toma conhecimento de que:

**(a)** propriedade fiduciária do imóvel é titulada pelo CREDOR FIDUCIÁRIO;

**(b)** eventual valor de acessões ou benfeitorias, de qualquer espécie ou natureza, introduzida no imóvel passará a integrar o valor do lance vencedor em leilão não podendo ser pleiteado qualquer direito de indenização ou de retenção não importa a que título ou pretexto;

Sujeitar-se-á o locatário aos efeitos da ação de reintegração na posse prevista no artigo 30 da lei n° 9514/97, independente de sua citação ou intimação;

**(c)** de que inexistira qualquer direito de preferência e /ou de continuidade da locação, caso ocorra à consolidação da propriedade plena em nome do CREDOR FIDUCIARIO e/ou a alienação dos imóveis a terceiros em leilão público extrajudicial.

**Parágrafo Oitavo:** O (A) (S) DEVEDOR (ES) FIDUCIANTE (S), sempre que lhe (s) for solicitado deverá (ao) entregar ao CREDOR FIDUCIÁRIO cópia do contrato de locação, ***restando certo que será facultado ao CREDOR FIDUCIÁRIO denunciar a locação, com o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação, denúncia a ser realizada no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data da consolidação na propriedade em nome do CREDOR FIDUCIÁRIO***, na conformidade do disposto no artigo 27, parágrafo sétimo, da lei nº 9514/97 com a redação da lei nº 10.931 de 02de agosto de 2004.

**Parágrafo Nono:** (O) (A) (S) DEVEDOR (ES) (A) (AS) FIDUCIANTE (S) poderá (ao) ceder e transmitir os direitos de que seja titular sobre o imóvel, desde que o presente instrumento encontre-se registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente bem como haja a expressa concordância do CREDOR FIDUCIÁRIO, e ainda que o adquirente se sub-rogue integralmente em todos os direitos e obrigações estabelecidos neste Contrato com força da Escritura, para tanto, será cobrada pela (s) VENDEDOR uma taxa administrativa pelas providências cabíveis, que desde já estabelecem em até 02 (dois) salários mínimos vigentes à época da elaboração do documento.

**Parágrafo Décimo:** No prazo de 30 (trinta) dias, contados da data em que se efetivar a liquidação total da dívida, a CREDOR FIDUCIÁRIO outorgará ao (á) (s) DEVEDOR (ES) (A) (AS) FIDUCIANTE (S) o pertinente Termo de Quitação.

**Parágrafo Décimo Primeiro:** O cancelamento imobiliário do registro da propriedade fiduciária, com a consequente liquidação na pessoa do (a) (s) DEVEDOR (ES) (A) (AS) FIDUCIANTE (S) da plena propriedade do imóvel, far-se-á à luz do aludido Termo de Quitação.

**Parágrafo Décimo Segundo:** Considerando a alienação fiduciária em garantia, acima pactuada, o (a) (s) DEVEDOR (ES) (A) (AS) FIDUCIANTE (S) não poderá (ão) constituir ônus sobre o imóvel, que, por tal razão, é insuscetível de penhora, pois se constitui patrimônio afetado exclusivamente ao objeto do presente instrumento.

**Parágrafo Décimo Terceiro:** Como alienante(s), em caráter fiduciário o (a) (s) DEVEDOR (ES) (A) (AS) FIDUCIÁNTE (S):

**(a)** se pessoa física, solteira, viúva divorciada ou separada judicialmente declara sob-responsabilidade civil e criminal, que o Lote aqui objetivado não foi adquirido na Constancia de união estável, razão pela qual é seu único e exclusivo proprietário, caso contrário, tem eficácia o disposto no parágrafo décimo quarto, abaixo;

**(b)** se pessoa física, declara não estar sujeito à apresentação da CND-INSS, por não ser contribuinte desse órgão;

**(c)** se pessoa jurídica, apresenta neste ato, fotocópia autenticada da CND-INSS e da Certidão de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União.

**Parágrafo Décimo Quarto:** Não se verifica a hipótese da alínea “a” do parágrafo décimo terceiro supra, comparece neste ato a (o) companheiro (a) do (a) (s) DEVEDOR (ES) (A) (AS) FIDUCIANTE (S), qualificado (a) no introito, com quem vive em regime de união estável dando sua integral anuência à alienação fiduciária em garantia, sem que tal concordância tenha qualquer reflexo de caráter registral, pois não infringe os princípios da especialidade subjetiva e da continuidade.

**Parágrafo Décimo Quinto:** O CREDOR FIDUCÍARIO poderá ceder seus creditos, implicando essa cessão na transferência da propriedade fiduciária para o cessionário nos termos do artigo 28 da Lei Federal nº 9514/97, não havendo necessidade de notificação do devedor-fiduciante, de acordo com as previsões do artigo 35 da Lei Federal 9514/97. Ocorrendo esta hipótese, ficará a cargo do (a) (s) DEVEDOR (ES) (A) (AS) FIDUCIANTE (S) todas as taxas, seguros e demais despesas que venham a ser exigidas pelo Cessionário, em especial a taxa de administração que será atualizada conforme determinar as normas da instituição cessionária como também ao pagamento mensal do seguro de vida e invalidez permanente no percentual máximo de até 0,034% do bem segurado (valor do imóvel).

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA IMPONTUALIDADE:** A impontualidade no pagamento de qualquer das prestações deste instrumento importará na cobrança do seu valor reajustado/corrigido até a data do efetivo pagamento, acrescido das seguintes penalidades sem prejuízo da constituição em mora e consequente execução da Alienação Fiduciária, conforme o disposto neste instrumento:

**(a)** Reajuste monetário de acordo com os critérios de correção previsto neste contrato e calculado (“pro rata dies”.);

**(b)** juros de mora de 0,034% ao dia limitados a 1%ao mês, calculados dia a dia, que incidirão sobre o valor do principal, reajustado monetariamente, sem prejuízo da incidência dos juros compensatórios, incluídos no valor de cada parcela;

**(c)** Multa de 2 % calculada sobre o valor da prestação em atraso, já acrescido, na hipótese das atualizações previstas nas alíneas “a” e “b” supra;

**(d)** Honorários advocatícios desde já fixados em 10% do valor em atraso na hipótese de atuação de advogado em composição extrajudicial ou procedimento judicial.

**(e)** Despesas com expediente para notificação para purgação da mora, inclusive para intimação prevista no artigo 26, parágrafo 1º e 4º da lei nº9514/97, inclusive emolumentos, bem como com a publicação de editais para leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro, na hipótese de alienação do imóvel em público.

**(f)** Todos os tributos, taxas, tarifas e contribuições incidentes sobre o imóvel e sobre os valores devidos.

**Parágrafo Primeiro:** A mora do (a) (s) DEVEDOR (ES) (A) (AS) FIDUCIANTE (S) verificar-se-á quando transcorrido o prazo de 15 (quinze) dias, contados da data em que for notificado para purgar as quantias em atraso. A notificação ao (a) (s) DEVEDOR (A) (s) (ES) FIDUCIANTE (S) para a purgação da mora será emitida após o prazo de carência de 60 (sessenta) dias a contar da data do vencimento para a parcela em atraso.

**Parágrafo Segundo:** O simples pagamento do principal, sem atualização monetária e sem os demais acréscimos compensatórios e moratórios, não exonerará o DEVEDOR (ES) (A) (AS) FIDUCIANTES da responsabilidade para com a liquidação de tais obrigações, continuando em mora, para todos os legais.

**Parágrafo Terceiro:** A atualização monetária da parcela em atraso será realizada na conformidade dos critérios estabelecidos neste instrumento, na cláusula de pagamento do preço.

**Parágrafo Quarto:** A dívida vencer-se-á, automática e antecipadamente, hipótese em que a CREDOR FIDUCÍARIO enviará notificação ao DEVEDOR (ES) (A) FIDUCIANTES, informando sobre o vencimento da dívida o seu valor atualizado, nos seguintes casos:

**(a)** se o (s) DEVEDOR (ES) (A) (AS) FIDUCIANTE (S) faltar (em) ao pagamento de 03 (três) parcelas consecutivas do saldo do lote;

**(b)** em caso de recuperação judicial, concurso de credores ou insolvência do (a) (s) DEVEDOR (ES) (A) (AS) FIDUCIANTE (S);

**(c)** se caso ocorrer cessão ou transferência pelo (a) (s) DEVEDOR (ES) (A) (AS) FIDUCIANTES (S) de seus direitos e obrigações decorrentes deste instrumento, sem a prévia expressa autorizada do CREDOR FIDUCIÁRIO, ou cessão empréstimo, promessa de venda, alienação do imóvel, ou constituição sobre o mesmo de qualquer ônus, seja de que natureza for.

**Parágrafo Quinto**: Na hipótese de desapropriação do imóvel, total ou parcial o CREDOR FIDUCIÁRIO, como proprietário, ainda que em caráter resolúvel, será a única exclusiva beneficiária da justa e previa indenização paga pelo poder expropriante, até o limite de seu crédito. Assim, se no dia do recebimento da indenização pelo CREDOR FIDUCIÁRIO, for esta:

**(a)** superior ao valor da dívida, tal como definido neste instrumento para fins do leilão extrajudicial, a importância que sobejar será entregue ao (à) (s) DEVEDOR (ES) (A) (AS) FIDUCIANTE (S), na forma disciplinada nesta ESCRITURA;

**(b)** inferior ao valor da dívida, tal como definido nesta Escritura, para fins de leilão extrajudicial, a dívidas perante o CREDOR FIDUCIÁRIO só será considerada extinta com o pagamento de saldo devedor que ainda remanescer.

**Parágrafo Sexto:** A constituição em mora do (a) (s) DEVEDOR (ES) (A) (AS) fará mediante intimação pelo CREDOR FIDUCIÁRIO, com prazo de 15 (quinze) dias para a purga da mora, nos termos do artigo 26 e seus parágrafos, da LEI n° 9514/97.

**Parágrafo Sétimo:** Decorridos 10 (dez) dias, contados do vencimento de cada parcela, o CREDOR FIDUCIÁRIO, ou seu cessionário, poderão iniciarão procedimento de cobrança administrativa, mas para a intimação para os efeitos de constituição em mora será respeitado o prazo de 60 (dias) de carência, sendo que, ainda que não concretizada, a purga da mora deverá se fazer com o pagamento do principal atualizado (prestações vencidas e não pagas e as que se vencerem no curso da intimação), dos juros compensatórios, dos juros moratórios, atualização e multa ajustadas no presente instrumento.

**Parágrafo Oitavo:** O procedimento de intimação obedecerá aos requisitos do artigo 26 e seus parágrafos da Lei nº9514/97, quais sejam:

**(a)** será requerido pelo CREDOR FIDUCIÁRIO, OU SEU CESSIÓNARIO, ao Oficial do competente Registro de Imóvel, indicado o valor vencido e não pago e penalidades moratórias;

**(b)** far-se-á, a critério do Oficial do Registro de Imóveis, por intermédio de seu preposto, ou pelo Oficial do REGISTRO de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la ou pelo correio, com aviso de recebimento firmado pelo (a) (s) DEVEDOR (ES) (S) (AS) FIDUCIANTES, ou por quem deva receber a intimação;

**(c)** realizar-se-á pessoalmente ao (à) (s) DEVEDOR (ES) (A) (AS) FIDUCIANTE (S), ou a procurador regularmente constituído;

**(d)** se o destinatário da intimação encontrar-se em local incerto e não sabido, certificado pelo Oficial do Registro de Imóveis ou pelo de Títulos e Documentos, competirá ao primeiro promover sua intimação por edital com prazo de 10 (dez) dias, contados da primeira divulgação publicados por três dias, ao menos em um dos jornais, pelo menos, de maior circulação no local do imóvel ou outro de comarca de fácil acesso, se, no local do imóvel, não houver, não houver imprensa com circulação diária.

**Parágrafo Nono:** Purgada a mora convalescerá o contrato de alienação fiduciária em garantia, caso em que, nos três dias seguintes, o Oficial entregará ao CREDOR FIDUCIÁRIO as importantes recebidas do (a) (s) DEVEDOR (ES) (A) (AS) FIDUCIANTES, sendo que o reembolso das despesas de cobrança e de intimação será diretamente efetuado pelo (a) (s) DEVEDOR (ES) (A) (AS) FIDUCIANTES AO Oficial, restando certo que eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação será pago pelo (a) (s) DEVEDOR (ES) (A) (AS) FIDUCIANTE (S) juntamente com a primeira ou com a segunda prestação que se vencer após a purgação da mora.

**Parágrafo Décimo:** Não purgada a mora, no prazo assinalado, o Oficial:

**(a)** certificará tal fato; e,

**(b)** promoverá o registro da consolidação da propriedade (que passará a ser plena), em nome do CREDOR FIDUCIÁRIO, mediante a previa apresentação da prova de reconhecimento do imposto de transmissão de bens imóveis ou de direitos a eles relativos.

**Parágrafo Décimo Primeiro:** A tolerância do CREDOR FIDUCIÁRIO no recebimento de qualquer prestação, em datas posteriores aos respectivos vencimentos, a não aplicação imediata das sanções, ou o não exercício das ações que mora ou o inadimplemento do (a) (s) DEVEDOR (ES) (A) (AS) FIDUCIANTES acarretaria, não poderão jamais ser invocados como precedente ou novação, sedo tais fatos levados em conta de mera liberalidade, podendo assim o CREDOR FIDUCIÁRIO, a qualquer tempo, impor as sanções ou ajuizar a interpelação ou ação que lhe competir.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL:**

Consolidada a propriedade em nome do CREDOR FIDUCIÁRIO, o imóvel será alienado a terceiros, mediante publico leilão extrajudicial, sendo que o primeiro público leilão será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da datado registro da consolidação plena propriedade em nome do CREDOR FIDUCIÁRIO e o segundo público leilão, se necessário, realizar-se-á dentro de 15 (quinze) dias, contados da data do primeiro leilão, tendo como referencial o valor da dívida.

**Parágrafo Primeiro:** O público leilão (primeiro e segundo) será anunciado mediante edital com prazo de 10 (dez) dias, contados da primeira divulgação, publicado por três dias, em um dos jornais de maior circulação local dos imóveis ou noutro de comarca de fácil acesso, se, no local dos imóveis, não houver imprensa com circulação diária.

**Parágrafo Segundo:** O CREDOR FIDUCIÁRIO, já como titular da propriedade plena do imóvel, transmitirá o domínio e a posse do imóvel ao licitante vencedor.

**Parágrafo Terceiro:** Para fins do leilão, os contratantes adotam os seguintes conceitos:

**(a)** valor do imóvel é o da compra e venda acima celebrada, que antecede a alienação incluindo o valor das benfeitorias executada a expensas do (a) (s) DEVEDOR (ES) (A) (AS) FIDUCIANTES obedecidos os demais requisitos previstos neste instrumento, atualizado monetariamente de acordo com a variação do percentual acumulado pelo mesmo índice e periodicidade que atualizam o valor do saldo devedor, a partir da presente data;

**(b)** valor da dívida é o saldo devedor da operação da alienação fiduciária, na data do leilão, nele incluídos a atualização monetária, os juros convencionais, prêmio de seguro, mais as penalidades moratórias, taxas (valores vencidos e não pagos até a data do leilão), Imposto de Transmissão que tenha sido pago pelo CREDOR FIDUCIÁRIO, multa, juros, correção por eventual atraso no recolhimento, inclusive àquele que tenha sido pago em razão da consolidação plena propriedade do imóvel pelo inadimplemento do (a) (s) DEVEDORES (ES) (A) (AS) FIDUCIANTES, IPTU e demais tributos, custas, emolumentos, contribuições, e o custeio dos reparos necessários à reposição do imóvel em idêntico estado de quando foi entregue ao (à) (s) DEVEDOR (ES) (A) (AS) FIDUCIANTE (S), a menos que ele já o tenha devolvido em tais condições ao CREDOR FICUIÁRIO ou ao adquirente no leilão extrajudicial; e.

**(c)** valor das despesas, a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação do (a) (s) DEVEDOR (ES) (A) (AS) FIDUCIANTE (S) e as necessárias à realização do público leilão, nestas compreendidas às relativas aos anúncios, à comissão do leiloeiro, ou a qualquer outra contribuição social ou tributo com idêntico fato gerador incidente sobre todos os pagamentos efetuados pelo CREDOR FIDUCIÁRIO, em decorrência da intimação e da alienação e leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia ao (a) (s) DEVEDOR (ES) (A) (AS) FIDUCIANTES(S).

**Parágrafo Quarto:** Os procedimentos acompanharão o disposto no art. 27 da Lei nº9. 514/97: *“Art. 27 Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel. § 1º Se, no primeiro público leilão, o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado na forma do inciso VI do art. 24, será realizado o segundo leilão, nos quinze dias seguintes.§ 1o Se no primeiro leilão público o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado na forma do inciso VI e do parágrafo único do art. 24 desta Lei, será realizado o segundo leilão nos quinze dias seguintes. § 2º No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais.§ 2o-A. Para os fins do disposto nos §§ 1o e 2o deste artigo, as datas, horários e locais dos leilões serão comunicados ao devedor mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico. § 2o-B. Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao devedor fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas de que trata o § 2o deste artigo, aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão inter vivos e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, ao devedor fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, de que trata este parágrafo, inclusive custas e emolumentos. § 3º Para os fins do disposto neste artigo, entende-se por: I - dívida: o saldo devedor da operação de alienação fiduciária, na data do leilão, nele incluídos os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais; II - despesas: a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do público leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro.§ 4º Nos cinco dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, o credor entregará ao devedor a importância que sobejar, considerando-se nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos de que tratam os §§ 2º e 3º, fato esse que importará em recíproca quitação, não se aplicando o disposto na parte final do art. 516 do Código Civil.§ 5º Se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor referido no § 2º, considerar-se-á extinta a dívida e exonerado o credor da obrigação de que trata o § 4º”*.

**Parágrafo Quinto:** Assim, se no primeiro leilão, o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, será realizado o segundo leilão, nos 15(quinze) dias seguintes.

**Parágrafo Sexto:** No segundo leilão:

**(a)** será obrigatoriamente aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, conceituado neste instrumento, hipótese em que, nos 05(cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento, ao CREDOR FIDUCIÁRIO entregará (ao) ao (a) (s) DEVEDOR (ES) (A) (AS) FIDUCIANTES(S) a importância que sobejar, como adiante disciplinado;

**(b)** poderá ser recusado o maior lance oferecido, desde que inferior ao valor da dívida como conceituado no presente instrumento, caso em que a dívida perante CREDOR FIDUCIÁRIO será considerada extinta e exonerada este último da obrigação de restituição ao (a) (s) DEVEDOR (ES) (A) (AS) FIDUCIANTE (S) de qualquer quantia, na forma do §5º, do artigo 27, da Lei nº 9.514/97;

**(b.1)** extinta a divida, dentro de 05 (cinco) dias contados da data da realização do segundo leilão, ao CREDOR FIDUCIÁRIO disponibilizará ao (a) (s) DEVEDOR (ES) (A) (AS) FIDUCIANTE (S) termo de extinção da obrigação; e

**(c)** será extinta a dívida se não houver licitante.

**Parágrafo Sétimo:** Se, no primeiro ou no segundo leilão, sobejar importância a ser restituída ao (a) (s) DEVEDOR (ES) (A) (AS) FIDUCIANTE (S), a mencionada diferença será colocada à sua disposição, considerando nela incluído o valor da indenização das benfeitorias, podendo tal importância ser depositada em conta corrente do (a) (s) DEVEDOR (ES) (A) FIDUCIANTE (S).

**Parágrafo Oitavo:** O CREDOR FIDUCIÁRIO manterá em seu escritório à disposição do (a) (s) DEVEDROES (ES) (A) (AS) FIDUCIANTES, a correspondente prestação de contas pelo período de 90 (noventa) dias, contados da data da realização do leilão (primeiro ou segundo).

**Parágrafo Nono:** O (A) (S) DEVEDOR (ES) (A) (AS) FIDUCIANTE(S) restituirá (ao) o imóvel, livre e desimpedido de pessoas e/ou coisas, dentro do prazo de 10(dez) dias, contados da consolidação da propriedade fiduciária em nome do CREDOR FIDUCIARIO, sob pena de pagamento e estas ou ao adquirente do imóvel em leilão a contar da data da alienação em leilão, até a data em que o CREDOR FIDUCIARIO, ou seus sucessores, for (em) reintegrado (os) na posse do imóvel, da taxa de ocupação mensal ou por fração de mês equivalente a 1% (um por cento) sobre o valor do imóvel, como definido neste instrumento, sem prejuízo de sua responsabilidade pelo pagamento:

**(a)** de todas as despesas de impostos e taxas de água, luz e gás incorridas, ou que venham a incorrer, após a data da realização do publico leilão e até a data em que a CREDOR FIDUCIÁRIO, ou seus sucessores, venha a ser reintegrado na posse plena do imóvel; e.

**(b)** de todas as despesas necessárias à reposição do imóvel ao estado em que o recebeu.

**Parágrafo Décimo:** Não ocorrendo à desocupação do imóvel no prazo e forma ajustados, no parágrafo anterior, o CREDOR FIDUCIÁRIO, seus cessionários ou sucessores, inclusive ao adquirente do imóvel em leilão, poderá requerer a sua reintegração na posse, que será concedida liminarmente, para que o imóvel seja desocupado no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidão da matricula do imóvel, a consolidação da plena propriedade em nome do CREDOR FIDUCIARIO, ou do registro do contrato celebrado em decorrência do leilão, conforme quem seja o autor da reintegração na posse, cumulada com a cobrança do valor da taxa diária de ocupação e demais despesas previstas neste instrumento.

**Parágrafo Décimo Primeiro:** O (A) (S) DEVEDOR (ES) (A) (AS) FIDUCIANTE (S) tem (têm) ciência inequívoca quanto à desnecessidade de sua intimação pessoal, a respeito da data da realização do leilão extrajudicial. Caso ele(s), o (s) DEVEDOR (ES) FIDUCIANTE (S), tenha (m) interesse em acompanhar o leilão extrajudicial, será lhe facultado solicitar, por escrito, informações junto à CREDOR FIDUCIÁRIO, sem prejuízo, evidentemente, da continuidade plena do leilão extrajudicial.

**CAPÍTULO IV. DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA**

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - ACOMPANHAMENTO DAS OBRAS DE INFRAESTURA:** O VENDEDOR disponibilizará ao (s) COMPRADOR (ES) informações sobre o andamento das obras de infraestrutura sempre que solicitado.

**Parágrafo Primeiro:** O (S) COMPRADOR (ES) sempre que desejar informar-se sobre o andamento e estágio das Obras de Infraestrutura, poderá, solicita-las, por escrito, ao VENDEDOR que se compromete a presta-las no prazo de 90 (noventa) dias, contados do recebimento do pedido de informações.

**Parágrafo Segundo:** Todas as Obras de Infraestrutura do Loteamento são de responsabilidade do VENDEDOR em razão do **DECRETO MUNICIPAL Nº 25/2018, de 07 de maio de 2.018,** sendo expressamente vedado ao COMPRADOR ou pessoa por ele indicada:

**(a)** efetuar visitas não autorizadas no local das obras, antes da entrega do Lote, a fim de evitar acidentes ou causar atrasos;

**(b)** interferir direta ou indiretamente no andamento de qualquer das obras, manter qualquer tipo de contato ou realizar qualquer tipo de solicitação aos empregados, mestre de obras, encarregados, engenheiros e demais pessoas prestadoras de serviços no local das obras;

**(c)** executar qualquer tipo de serviço ou determinar a entrega de qualquer material no lote, sem expressa autorização do VENDEDOR.

**Parágrafo Terceiro:** Quando for previamente autorizado, o (s) COMPRADOR (ES), ou pessoa por ele (s) indicada, poderá visitar o local das obras, devendo adotar os cuidados necessários responsabilizando-se diretamente por todos os riscos que tal visita acarretar e, consequentemente, isentado o VENDEDOR por qualquer acidente ou infortúnio.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - CONCLUSÃO DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA DO LOTEAMENTO:** A conclusão das Obras de Infraestrutura do Loteamento dará no prazo estabelecido no item 2.3 do Quadro do Resumo.

**Parágrafo Primeiro:** As partes estabelecem que o loteamento será tido como concluído na data em que for noticiado em veiculo de periódico local, na falta, será publicado em jornal a Cidade na comarca de Ribeirão Preto/SP.

**Parágrafo Segundo**: A responsabilidade do VENDEDOR para com o(s) COMPRADOR (ES) está limitada à execução das obras de Infraestrutura que permitem às concessionárias de serviços públicos a conexão das novas redes e equipamentos às redes gerais a elas pertencentes, independente do momento em que estas venham a ocorrer ou à formalização do seu recebimento pelas mesmas, com vista à realização dos respectivos serviços.

**Parágrafo Terceiro:** O prazo de conclusão do Loteamento, inclusive o da prorrogação, poderá ser dilatado em ocorrendo caso fortuito ou motivo de força maior, que, conforme dispõe o art. 393 do Código Civil, consubstancia-se nos fatos necessários, cujos efeitos não eram possíveis evitar, ou impedir, ou em outra hipótese, mesmo previsíveis porém de consequências incalculáveis ou impeditivas do ajustado, dentre os quais, sem prejuízo de outros, destacam-se:

**(a)** greves gerais ou parciais de órgãos ou autarquias federais, estaduais ou municipais e ainda, da indústria da construção civil que comprovadamente afete o andamento dos serviços e obras, bem como dificuldades comprovadas na contratação de mão de obra.

**(b)** estado de guerra ou de perturbação da ordem pública;

**(c)** demora de Órgãos da administração Pública, ou dos seus concessionários, na aprovação de projeto, expedição de alvará, ou fornecimento de serviços;

**(d)** chuvas intensas que impeçam a execução dos trabalhos nos prazos convencionais, nas fases em que os serviços estiverem sujeito a esta ocorrência;

**(e)** incêndios, explosões ou sinistros fortuitos, que impeçam o trabalho ou venham a paralisar temporariamente as obras;

**(f)** paralisação total ou parcial de transportes públicos;

(g) terremotos e outros motivos causados por desígnios da natureza, que impossibilitem a execução da obra em determinados dias;

**(h)** ocorrência de planos econômicos, ou outras medidas dos Poderes Públicos, que desestruturem o equilíbrio contratual deste negócio;

**(i)** decisões judiciais ou administrativas que determinem a paralisação das Obras de Infraestrutura ou sejam impeditivas de sua execução na forma programada, que não tenham sido causadas pelo VENDEDOR;

**(j)** alterações supervenientes à presente data na legislação federal, estadual ou municipal, ou a falta de regulamentação destas que comprovadamente causem embaraços ou impeçam a execução das obras no prazo programado.

**Parágrafo Quarto:** Ocorrendo motivo de força maior ou caso fortuito, o prazo para conclusão será dilatado na mesma proporção da duração do entrave, sendo acrescido de mais de 30(trinta) dias úteis.

**Parágrafo Quinto:** Caberá ao COMPRADOR solicitar, às suas expensas, as ligações dos serviços públicos (água, luz, esgoto, telefone) em relação ao lote.

**CAPÍTULO V. DA POSSE**

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - POSSE:** O(S) COMPRADOR (ES) será (ão) imitido (s) na posse definitiva do Lote quando do recebimento da carta de que trata a Cláusula Décima quarta, Parágrafo Primeiro.

**Parágrafo Primeiro:** Caso o COMPRADOR esteja em atraso com qualquer das parcelas do preço, ficará facultado ao VENDEDOR não lhe transmitir a posse se até a quitação final das dívidas assumidas neste contrato, o que não eximirá do cumprimento às demais obrigações assumidas neste instrumento, em especial a de efetuar os pagamentos previstos na cláusula adiante.

**Parágrafo Segundo:** O (S) COMPRADOR (ES), quando da imissão na posse do Lote, deverá certifica-se, por meio de profissional habilitado, sobre a correta posição dos marcos demarcatórios do Lote, tendo em vista que eles estão expostos a várias situações (rodas de veículos, escavações próximas, tubos, etc.), as quais, eventualmente, poderão provocar seu deslocamento físico, ocorrências estas impossíveis de serem fiscalizadas, resultando daí a necessidade de conferencia quando da utilização definitiva.

**Parágrafo Terceiro:** Não obstante o disposto no “caput” desta clausula, o VENDEDOR poderá permitir que o(s) COMPRADOR (ES) ingresse no lote para iniciar as obras de edificação desde que:

**(a)** esteja em dia com os pagamentos das parcelas do preço;

**(b)** obtenha as licenças necessárias à aprovação do projeto e à execução da obra pretendida junto às autoridades competentes.

**Parágrafo Quarto:** O(S) COMPRADORE (ES), desde o recebimento do Lote, deverá adotar todas as medidas necessárias para a correta conservação do Lote, respondendo diretamente por qualquer dano causando ao Lote, à construção eventualmente nele realizada ou, ainda às áreas públicas e privativas do Loteamento, sem prejuízo da responsabilidade civil decorrente e prevista em lei.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - TAXAS E TRIBUTOS**: O (S) COMPRADOR (ES) é (são) responsável (is) pelo pagamento de:

**(a)** todas as taxas, impostos, exemplificativos, o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), uma vez lançado pela Prefeitura Municipal de Serrana/SP de forma individualizada ou global e, as contribuições de melhorias (tributos), relativas ao Lote, ainda que tais tributos sejam lançados sobre o Imóvel, em nome do VENDEDOR ou de terceiros, cujas parcelas de pagamento sejam vincendas a partir da assinatura deste Contrato. Caso o tributo não seja individualizado pela Municipalidade, o valor total devido será objeto de rateio entre os adquirentes de lotes, observando–se o valor do metro quadrado; e,

**(b)** todas as demais despesas e custos que incidirem sobre o Lote em especial o pagamento de roçada, se feita pelo VENDEDOR.

**Parágrafo Primeiro:** O (S) COMPRADOR (ES) reconhece (m) que o IPTU é imposto de competência da municipalidade a qual poderá iniciar a cobrança antes da conclusão das obras de infraestrutura, sem que isto altere ou diminua a responsabilidade do mesmo no respectivo pagamento.

**Parágrafo Segundo:** Deixando o (S) COMPRADOR (ES) DEVEDOR (ES) FIDUCIANTE (S), de pagar as parcelas do saldo do preço, após decorrido o prazo da respectiva notificação, nos termos da Lei, o que dará ensejo à retomada do imóvel pelo VENDEDOR (CREDOR FICUIÁRIO), com a consolidação da propriedade do lote em nome do CREDOR FIDUCIÁRIO, o (s) COMPRADOR (ES) (DEVEDOR (ES) FIDUCIANTE (S), repondera (ão) pelo pagamento dos impostos e taxas que recaiam ou venham a recair sobre o Lote, até a data em que o CREDOR FIDUCIARIO for imitido na posse.

**CAPÍTULO V. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - UTILIZAÇÃO DO LOTEAMENTO NOMES COMERCIAIS, PROPAGANDA E MATERIAL PUBLICITÁRIO:** O (S) COMPRADOR (ES) declara (m) se ciente (s) e concorde (s) de que fica facultado ao VENDEDOR utilizar o imóvel no qual poderá ser construído, por estas, como suporte para comercialização de lotes e stand de vendas, até a conclusão/entrega e recebimentos pela municipalidade das obras de infraestrutura.

**Parágrafo Primeiro:** As partes estabelecem, também, que o VENDEDOR poderá manter no empreendimento suas placas e sinais, inclusive luminosos, durante o prazo de 36 (trinta e seis) meses após a conclusão do Loteamento. Após este prazo, deverão retirados as placas e sinais mencionados, a pedido do(s) COMPRADOR (ES), com a exceção de eventual marco com o nome do empreendimento e do VENDEDOR que venha a ser definitivamente instalado no Loteamento.

**Parágrafo Segundo:** O(S) COMPRADOR (ES), desde logo, declara(m) saber que as imagens, as plantas e os desenhos constantes do material publicitário do Loteamento são apenas ilustrativos, servindo tão somente como mecanismo de informação. O (S) COMPRADOR (ES) visitou (aram) o Loteamento, verificando minuciosamente e declarando que o presente negócio lhe(s) interessa na forma e condições em que o mesmo se encontra e será implantado.

**CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – MULTA CONVENCIONAL:** Se outra penalidade mais específica não for prevista neste Contrato, a infração de qualquer cláusula nele contida sujeitará o infrator a multa equivalente a 2% (dois por cento) do valor atualizado do preço de aquisição do Lote, sem prejuízo de a parte inocente exigir, independentemente e simultaneamente, o cumprimento da obrigação específica.

**Parágrafo Primeiro:** Fica expressamente determinado entre as partes, ainda que o lote objeto deste instrumento não tenha sido apresentado a registro junto à serventia imobiliária competente, os contratantes não poderão optar pela rescisão do presente instrumento, haja vista tratar se de contrato na modalidade da alienação fiduciária nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, modificada pelas disposições da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2007.

**Parágrafo Segundo:** Efetuado o pagamento de no mínimo 10% (dez por cento) do preço total da venda ora compromissada, poderá (ã) o (a) (s) COMPRADOR (ES), como expressa anuência escrita do VENDEDOR, transferir os diretos e obrigações oriundas desse contrato, desde que esteja(m) em pontualmente em dia com todos os pagamentos e demais obrigações assumidas, inclusive IPTU e água, e que apresente ao VENDEDOR todos os documentos sobre a transferência que esta última vier a exigir, tronando-se solidário com o cessionário no cumprimento das obrigações deste instrumento. Em cada transferência, o cedente pagará ao VENDEDOR a quantia correspondente a 02 (dois) salário mínimo vigente a época a titulo de atualização de cadastro e ressarcimento de despesas administrativas, além de todas as despesas perante todos os órgãos responsáveis pela lavratura da escritura e/ou registro da alienação fiduciária em nome do novo contratante que figurará como DEVEDOR FIDUCIANTE.

**Parágrafo Terceiro:** O VENDEDOR, por sua vez, poderá ceder os direitos deste contrato, sem a anuência do (a) (s) COMPRADOR (ES), podendo inclusive, usar o presente contrato e, o próprio lote compromissado, para caucionar, hipotecar e garantir obrigações, sem anuência do COMPRADOR (ES).

**CLÁUSULA DÉCIMA NONA - OBRIGAÇÕES RECÍPROCAS:** As partes obrigam-se, reciprocamente, a:

**(a)** comunicar qualquer eventual modificação dos endereços, telefones ou qualificação, constantes do presente instrumento, sob pena de serem consideradas como entregues as correspondências enviadas com base nas informações contidas no Quadro Resumo;

**(b)** respeitar a destinação do Lote, devidamente prevista no item 03 do Quadro Resumo, arcando de forma isolada e exclusiva com as consequências do eventual descumprimento;

**(c)** respeitar as clausula e condições previstas neste contrato, que somente poderão ser alteradas mediante termo aditivo expressamente e por escrito.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA - MANDATOS**

**I. SERVIDÕES:** O(s) COMPRADOR (ES), desde já, nomeia e constitui o VENDEDOR procurador, em caráter irrevogável e irretratável, na forma do art. 684 do Código Civil, para a finalidade específica de instituir as servidões que se fizerem necessárias à implementação do Loteamento e que venham a atingir os recuos ou afastamentos do Lote. Referidas servidões será necessariamente relacionadas ás Obras de Infraestrutura.

**II. ALTERAÇÃO NO MEMORIAL DO LOTEAMENTO:** O (s) COMPRADOR (ES), desde já, nomeia e constitui o VENDEDOR procurador, em caráter irrevogável e irretratável, na forma do art. 684 do Código Civil, com poderes específicos para, em conjunto ou isoladamente, representá-lo (as) perante quaisquer Repartições Públicas Federais, Estaduais e Municipais, Autarquias e Sociedade de Economia Mista ou Paraestatal, Cartórios de Registro de Imóveis e, enfim, perante todos os órgãos pertinentes, para tratar de assuntos relacionados ao Loteamento, podendo, para tal fim, assinar quaisquer requerimentos documentos e tudo o mais que se faça necessário, requerendo, ao Registro de Imóveis competente, o registro de eventuais alterações ao Memorial do Loteamento, inclusive no que se refere a restrições, dimensão e traçado dos lotes, áreas comuns e vias de circulação, respectivas medidas perimétricas e de superfície, desde que não afetem a localização, as dimensões e características do Lote.

**III. SOLIDARIEDADE E MANDATOS RECÍPROCOS:** Havendo mais de um COMPRADOR (ES), para o Lote, ainda que sejam marido e mulher, são solidários nas obrigações assumidas neste contrato, bem como serão considerados procuradores um do outro, por força do mandato que reciprocamente se outorgam neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, na forma do art. 684 do Código Civil, incluindo poderes para receber intimações, notificações e citações, confessar, reconhecer a procedência do pedido, transigir, desistir, renunciar ao direito sobre que se funda a ação, receber, dar quitação, inclusive para que o VENDEDOR possa constituído em mora, tudo relacionado com este contrato. Caso a o(s) comprador (es) seja (m) casado(s) com absoluta separação de bens, mandato, com iguais poderes, ficam atribuídos ao seu cônjuge.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - ASPECTOS AMBIENTAIS:** O(s) COMPRADOR (ES), DEVERÁ UTILIZAR O Lote nos termos permitidos pela legislação obrigando-se pelo cumprimento de todas as disposições federais, estaduais e municipais, e comprometendo-se a:

**(a)** manter quaisquer cursos d’água eventualmente existentes no Lote;

**(b)** não alterar áreas de Preservação Permanente APP eventualmente existentes no lote e/ou áreas verdes do Loteamento;

**(c)** manter e preservar as árvores plantadas na extensão do lote, objeto deste instrumento

**Parágrafo Primeiro:** No caso de descumprimento de tais disposições, o infrator responderá por tais ações aos órgãos ambientais competentes.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - RESTRIÇÕES URBANISTICAS:** O(s) COMPRADOR (ES), assume (m) a obrigação de cumprir (em) todas as normas e regulamentos do direito urbanístico e seus respectivos Código de obras e postura aprovados pelo Município de Serrana, procedendo de acordo com os alvarás de licença concedidos pelo Poder Público e do serviço sanitário, no que interessarem ao lote objeto do presente contrato, não podendo outrossim, fazer instalações prejudiciais ao (s) lote(s) vizinho(s), responsabilizando-se inteiramente por eventuais infrações às leis regulamentos e posturas que devam ser observadas; bem como pagar nas épocas devidas os impostos e taxas relativas ao terreno e as benfeitorias nele realizadas, bem assim, as multas ou penalidade a que der causa. Quando na falta do(s) COMPRADOR (ES), tenha o VENDEDOR de atender qualquer destes encargos, o mesmo VENDEDOR será reembolsado de tudo quando tiver despendido por ocasião do vencimento e consequente pagamento da primeira prestação que se seguir, com acréscimo da multa de 2% (dois por cento) do valor despendido.

**Parágrafo Primeiro:** Além das restrições impostas pelo Município, o (s) COMPRADOR (ES) declara (m) e tem conhecimento, para todos os fins de direito que:

**(a)** As construções a serem realizadas no lote compromissado, deverão ser precedidas de plantas e projeto elaborados por profissionais habilitados (arquitetos, engenheiro) que se responsabilizarão pelos atos praticados, bem como pelo acompanhamento de obras; devendo referidas plantas e projetos estarem devidamente aprovados pelos Poderes Públicos competentes e autorizados pelos respectivos alvarás, tudo de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), objetivando a total segurança da obra.

**(b)** Fica expressamente proibida a habitação no loteamento antes da concessão do Auto de Conclusão (habite-se) emitido pela Prefeitura Municipal, cabendo quaisquer responsabilidades em relação à referida habitação ao(s) COMPRADOR (ES), e aos órgãos responsáveis municipais, não cabendo quaisquer responsabilidades a(s) VENDEDOR.

**(c)** O (s) COMPRADOR (ES) responde (m) por todo e qualquer acidente de que natureza for, que ocorrer as pessoas, animais ou bens, por negligencia sua ou de terceiros contratados, deixando poços abertos, alicerces sem proteção e obras inacabadas, bem como pelos prejuízos que causar (em) ou vier (em) a causar a terceiros e ao meio ambiente, por se localizar (em) em lugar ou terreno diverso do que adquiriu (ram).

**(d)** Que devem manter sempre limpo o terreno e devidamente roçado, sendo que na hipótese de construção e/ou reforma, obriga (m)-se a manter, durante a obra, recipientes próprios para deposito de entulho, sendo proibida a obstrução do leito carroçável das vias publicas e calçadas com qualquer tipo de material.

**(e)** Todos os lotes do loteamento tem destinação de uso misto (OBSERVADO O ZONEAMENTO MUNICIPAL) conforme projeto e memorial aprovados pela Municipalidade.

**(f)** O (s) COMPRADOR (ES) fica (m) proibido(s) de construir barracos de madeira ou semelhantes, ainda que destinados à guarda de materiais de construção ou outros fins, bem como fica proibido a criação de animais de grande porte, tais como bovinos, equinos.

**(g)** O (s) COMPRADOR (ES) só poderá (ão) alterar a topografia do lote aterrando-o ou desaterrando-o, quando se tornar necessário, para atender exigências legais de construção no lote, limitada essa alteração absolutamente indispensável à satisfação dessa finalidade, sob pena de rescisão.

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

**(i)** Se permitido, o desmembramento de lote somente poderá ocorrer após a quitação do preço total estabelecido no item 4 do Quadro Resumo, respeitando-se as exigências contidas nas legislações Municipais, Estaduais e Federais.

**(j)** A unificação de dois ou mais lotes adquiridos pelo (s) mesmo(s) COMPRADOR (ES) só poderá ser feita após quitação total do preço de venda dos lotes.

**(k)** O (s) COMPRADOR (ES) concorda (m), desde já, a dar (em) servidão de passagem para as tubulações de água, esgoto e de escoamento de águas pluviais dos lotes vizinhos, dentro das faixas de recuo, quando a conformação do terreno assim o exigir. Neste caso, correrá, quando a conformação do terreno assim o exigir. Neste caso, correrá por conta do usuário da servidão todas e qualquer despesa inerente a este serviço, bem como as despesas de sua manutenção.

**(l)** O (s) COMPRADOR (ES) não poderá (ão) fazer no terreno qualquer terraplanagem, desaterro ou extração de material, desvios ou encaminhamentos de águas pluviais, nem qualquer movimento de terras, que possam prejudicar os lotes vizinhos, as vias de circulação ou áreas e espaços livres, sem prévio consentimento, emitido por escrito, pelo VENDEDOR.

**(m)** O (s) COMPRADOR (ES) não poderá colocar letreiros ou anúncios no lote, ou suas edificações, sem autorização expressa do PROMITENTE VENDEDOR, em especial comunicado de venda do lote até a conclusão das obras de infraestrutura do loteamento bem como recebimento das mesas.

**Parágrafo Segundo:** O (s) COMPRADOR (ES) tem pleno conhecimento de que responde (m), civil, criminalmente pelos danos que forem causados a terceiros, por si ou por prepostos que contratar, em razão de eventos relacionados com o lote adquirido ou à execução de obras que nele vier a ser edificada.

**Parágrafo Terceiro:** O (s) COMPRADOR (ES) tem pleno conhecimento de que também é (são) responsável (eis) por qualquer ato que implique em dano degradação ambiental, decorrente de ação própria e/ou de terceiros que vier a contratar para execução de serviços e obras no lote ora adquirido, tais como: movimento de terra que implique em erosão ou assoreamento fora dos limites do imóvel, caça, pesca ou erradicação de plantas e apreensões de animais silvestres em áreas comuns, matas, reservas particulares do patrimônio natural, reserva de proteção permanente.

**Parágrafo Quarto:** Nenhum direito assistirá ao (s) COMPRADOR (ES) se o (s) mesmo(s) deixar (em) de atender qualquer disposição constante desta Cláusula.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - REGISTRO DO CONTRATO**: Para fins de registro do presente instrumento junto à serventia imobiliária competente, ficam dispensadas pelas partes a apresentação das certidões forenses e dos distribuidores judiciais bem como a certidão negativa de impostos e taxas que recaiam sobre o imóvel, nos termos da Lei7. 433/85, regulamentada pelo Decreto Federal nº 93.240/86.

**CAPÍTULO VI. DISPOSIÇÕES FINAIS**

**CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA-DISPOSIÇÕES FINAIS:** O presente contrato é o resultado final da vontade de todos os signatários, sendo decorrente de sucessivas negociações, superando e revogando todos os contratos, acordos, instrumentos, acertos, verbais ou expressos, anteriores que sejam concernentes ao mesmo objeto.

**(a)** Os termos, prazos e condições deste contrato são estabelecidos em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes, sucessores ou herdeiros.

**(b)** Caso alguma clausula ou parágrafo deste contrato venha a ser considerado, por autoridade judicial competente, como invalido tal declaração não atingirá as demais clausulas e condições aqui previstas.

**(c)** Na interpretação deste Contrato deverá ser atendida a vontade das partes, reconhecendo-se que as partes, de forma livre e consciente estabeleceram os direitos, termos, condições e prazos especificados neste instrumento, assumindo os riscos do inadimplemento de suas obrigações.

**(d)** O VENDEDOR apresenta Certidão Negativa de Débito do INSS e Certidão Negativa de Débito Conjunta da Secretaria Federal e da Procuradoria Geral da Fazenda Nacional autorizadoras da presente alienação.

**(e)** As Partes contratantes declaram-se cientes cientificadas da possibilidade de obtenção prévia no site do www.tst.jus.br da Certidão Negativa de Débito Trabalhista (CNDT), nos termos do art. 642-A, da CLT, com a redação dada pela Lei nº12. 440/2011.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA - FORO**: Fica eleito o foro da situação do imóvel par dirimir eventuais dúvidas ou lides provenientes deste instrumento, renunciando as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, correndo por conta da parte vencida em caso de decisão judicial todas as custa que o processo ocasionar inclusive honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa.

Por estarem assim justas e combinadas, declaram que aceitam o presente instrumento em todos os seus termos e firma as partes este documento em 02(duas) vias de igual teor e foram, na presença das testemunhas abaixo que também assinaram o presente instrumento.

Serrana-SP ${@dia\_contrato}/${@mes\_contrato}/${@ano\_contrato}.

**OUTORGANTE VENDEDOR E CREDOR FIDUCIÁRIO**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

FABIO DIAS BAPTISTA

**OUTORGADO (ES, A, AS) COMPRADOR (ES, A, AS) DEVEDOR (ES, A, AS) FIDUCIANTE (ES)**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

${@nome\_cli}

RG: ${@rg\_cli}

CPF: ${@cpf\_cli}

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

${@nome2\_cli}

RG: ${@rg2\_cli}

CPF: ${@cpf2\_cli}

**TESTEMUNHAS**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_