**INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA**

**LOTEAMENTO HERMÍNIO MORETTI – RESTINGA/SP**

**LOTE: ${@lote} - QUADRA: ${@quadra} - ÁREA: ${@m2}m²**

Pelo presente instrumento particular de Compromisso de Compra e Venda, de um lado, como outorgante promitente vendedora, doravante denominada simplesmente **VENDEDORA,** **R&W IMOBILIÁRIA LTDA,** pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o número 32.741.739/0001-40, com sede na rua Carlos do Carmo, 148, Cidade Nova, cidade de Franca, Estado de São Paulo, CEP: 14.401-133, neste ato devidamente representada nos termos de seu Contrato Social Consolidado, por seu sócio(s) WELSON ANTONIO MAGALHAES, brasileiro, empresário, inscrito(a) no CPF: 260.737.378-66, RG: 21.188.513-7 SSP/SP e sua esposa RENATA CRISTINA LEMOS SILVA MAGALHÃES, brasileira, empresária, inscrito(a) no CPF: 255.458.128-22, RG: 24.390.848-9 SSP/SP, ambos residentes e domiciliados à Rua João Deocleciano Luz, nº 1.047, Vila Raycos, nesta cidade de Franca, Estado de São Paulo, CEP: 14.405-308 infra-assinado(s); de outro lado como outorgado compromissário (os,a,as) comprador(es,a,as), nomeado(a) no item 1 do quadro resumo, têm entre si justo e acordado o presente Contrato, que se regerá pelas cláusulas adiante enumeradas, que reciprocamente aceitam e concordam, a saber:

**CLÁUSULA PRIMEIRA** - A VENDEDORA, sendo senhora e legítima possuidora, se compromete a vender ao(os,a,as) COMPRADOR(ES,A,AS), e este(es,a,as) a comprar(em), o(s) seguinte(s) lote(s) de terreno(s): descrito e caracterizado no item 2 do mesmo quadro resumo.

**CLÁUSULA SEGUNDA** - O(s) lote(s) descrito(s) nesta cláusula, é(são) oriundo(s) do LOTEAMENTO **"HERMÍNIO MORETTI ",** situado na Cidade, Município de Restinga, Comarca  e 1.ª (Primeira) Circunscrição Imobiliária de Franca, Estado de São Paulo, o qual acha-se REGISTRADO sob o número da **MATRICULA 85.062,** 1.º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Franca, Estado de São Paulo, conforme Decreto Municipal número 223, de 30 de maio de 2.019.

**CLÁUSULA TERCEIRA** - O(OS,A,AS) COMPRADOR(ES,A,AS), se obriga(m) a pagar(em) a VENDEDORA, no domicilio da vendedora ou a quem a mesma indicar, o preço certo e ajustado conforme está descrito e mencionado no item III e IV do quadro resumo, sendo que as parcelas serão corrigidas pelo índice inflacionário apurado pelo IGP-M ou outro índice que venha a substituí-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 e por base o respectivo índice publicado com vigência para o mês da assinatura deste instrumento. Todavia, em virtude do atraso na publicação e divulgação do referido índice, se retroagirá em (1) mês em relação ao mês base (assinatura do contrato), na adoção do índice inicial de atualização, como também um (1) mês em relação ao índice do mês de pagamento de qualquer parcela previsto neste contrato.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO -** As partes contratantes reconhecem expressamente que a correção de todas as parcelas pelo índice contratado e dos que o sucederem ao longo de toda a 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 das partes.

**PARÁGRAFO SEGUNDO -** 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 TERCEIRO -** A forma de pagamento poderá ser alterada em mútuo acordo entre as partes contratantes, ficando estabelecido entre as partes que a quitação antecipada das prestações vincendas do saldo do preço só será admitido com a anuência da VENDEDORA, se houver acordo entre os contratantes quanto aos índices e critérios a serem adotados na oportunidade da antecipação, para a preservação do valor efetivo e atualizado do preço de venda, sendo

vedado ao(à)(s) COMPRADOR(A)(ES) promover por qualquer meio, o pagamento de uma ou mais prestações do saldo do preço, enquanto não tiverem sido pagas e quitadas aquelas que estiverem vencidas anteriormente.

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

**PARÁGRAFO QUINTO** – As prestações mensais serão pagas pelo(os,a,as) COMPRADOR(ES,A, AS), exclusivamente através de boletos bancários.

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

**PARÁGRAFO SÉTIMO -** O(A)(s) COMPRADOR(A)(ES) deverá(ão) observar e cumprir todas as instruções do carnê/boleto de pagamento, e, principalmente a respeito das despesas bancárias de cobrança, não podendo alegar, futuramente, desconhecimento ou ignorância.

**PARÁGRAFO OITAVO -** Caso o lote seja compromissado a duas ou mais pessoas, todas serão consideradas solidariamente responsáveis com a VENDEDORA. Caso haja emissão de carnês/boletos para pagamento, a VENDEDORA emitirá em nome de somente um dos adquirentes. Em caso de mora e inadimplemento de qualquer das obrigações contratuais por parte do(s) adquirente(s) a VENDEDORA poderá notificar qualquer dos responsáveis solidários para as medidas legais que sejam cabíveis.

**PARÁGRAFO NONO –** Após a quitação por parte do(a/os/as) **COMPRADOR(A/OS/AS),** sendo à vista ou a prazo,este (s/a/as) poderá(ão) transferir a escritura em um prazo mínimo de 90 (noventa) dias.

**CLÁUSULA QUARTA -** O(os,a,as) COMPRADOR(ES,A,AS) obriga(m)-se a cumprir a partir desta data, todas as determinações e exigências estabelecidas ou que venham a ser estabelecidas pelas autoridades públicas municipais, estaduais e federais e pelas concessionárias de serviços públicos, bem como ao pagamento, a partir desta data e nas épocas próprias, de todas as parcelas vincendas do imposto territorial, taxas, contribuições de melhoria ou quaisquer outros tributos que incidam ou que venham a incidir sobre o(s) objeto do presente instrumento, ainda que tais lançamentos sejam feitos em nome da VENDEDORA ou de terceiros, obrigando-se outrossim o(a,os,as) COMPRADOR(ES,A,AS), a manter(em) o(s) lote(s) em perfeito estado de limpeza e conservação, sendo que o não pagamento dos impostos, taxas, contribuições e encargos incidentes sobre o imóvel, resultará na aplicação da multa de 10% (dez por cento) sobre o débito em aberto.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO –** O(A)(s) COMPRADOR(A)(ES) deverá(ão) providenciar a inscrição do(s) lote(s) objeto deste contrato no cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal no prazo de 30 (trinta) dias, contados a partir desta data, a fim de que, para o exercício seguinte ao da celebração do presente instrumento, os respectivos avisos ou carnês de pagamento já sejam lançados e expedidos em nome do(a)(s) COMPRADOR(A)(ES) e em seu endereço, obrigando-se a retirar, diretamente junto à Prefeitura Municipal ou Órgão Público competente, os avisos ou carnes de pagamento e a pagá-los, eximindo a VENDEDORA do pagamento dos aludidos tributos ou contribuições, mesmo que a Prefeitura Municipal mantenha em seus cadastros e arquivos os dados como lançados em nome da VENDEDORA e do(a,s) COMPRADOR(A)(ES).

**PARÁGRAFO SEGUNDO –** Caso a Prefeitura Municipal no período de entrega divulgado pela mesma Prefeitura, envie os avisos ou carnes para a VENDEDORA, o(a,s) COMPRADOR(A,ES) se obriga(m) a retirar junto a VENDEDORA o competente aviso/carnê para adimplemento do imposto, mantendo-se a obrigação contida no parágrafo anterior de proceder perante o Departamento de Cadastro Municipal a transferência da titularidade do cadastro do imóvel objeto do presente contrato.

**PARÁGRAFO TERCEIRO** - Se o(a)(s) COMPRADOR(A)(ES) não providenciar(em) a inscrição mencionada nos parágrafos anteriores, a VENDEDORA terá a faculdade de fazê-la mediante reembolso de custas e cobrança de taxa de serviços.

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

**PARÁGRAFO QUINTO** - Se constatado pela VENDEDORA a existência de prestações de aludidos tributos ou contribuições não pagas pelo(a)(s) COMPRADOR(A)(ES) e já caracterizadas como dívida ativa junto à Prefeitura Municipal ou Órgão Público competente, assistirá a VENDEDORA a faculdade de efetuar o pagamento dos mencionados tributos ou contribuições, bem como cobrar do(a)(s) COMPRADOR(A)(ES) de imediato ou juntamente com a primeira prestação mensal que se vencer do(s) lote(s), o montante total dessa dívida que será líquida e certa, corrigido monetariamente, acrescido das despesas e encargos administrativos e/ou judicial que tiver.

**CLÁUSULA QUINTA –** O(a)(s) COMPRADOR(A)(ES) declara(m) que tomou(ram) conhecimento do perfil topográfico do(s) lote(s), percorrendo pessoalmente suas divisas, e achando-as conforme as especificações e confrontações constantes do presente e que o(s) terreno(s) é(são) entregue(s) devidamente demarcado(s). No caso de desaparecimento dos marcos, o(a)(s) COMPRADOR(A)(ES) se obriga(m) a providenciar, às suas expensas, a(s) remarcação(ões) antes de iniciar qualquer construção no(s) lote(s), devendo solicitar a VENDEDORA os elementos geométricos necessários para nova demarcação de lote por profissional habilitado, sob pena de sujeitar-se às consequências decorrentes do não cumprimento desta obrigação.

**PARÁGRAFO ÚNICO** - 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) imóvel(eis) ora compromissado(s), deverá ser compensada tanto em relação a VENDEDORA como em relação ao(a)(s) COMPRADOR(A)(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 da VENDEDORA mediante acréscimo ao preço. Tais diferenças apuradas serão somadas ou diminuídas, conforme o caso, nas três últimas parcelas do pagamento do preço.

**CLÁUSULA SEXTA -** A posse do lote ora compromissado é transmitida nesta data para o(a,os,as) COMPRADOR(ES,A,AS), porém a título precário, para ser exercida em nome da VENDEDORA, sujeita ao bom e fiel cumprimento das cláusulas aqui pactuadas, sendo-lhe(s) facultado levantar nele as benfeitorias próprias, desde que concluídas as obras de infraestrutura do loteamento, conforme prazo de 24 meses contido em cláusula específica do presente contrato e aprovadas pelo Poder Público competente, obedecendo as suas normas e diretrizes, e atendidas as disposições e normas previstas neste contrato, respondendo em caso de descumprimento, não só o(a)(s) COMPRADOR(A)(ES) como também o responsável técnico. Outrossim, a VENDEDORA não se responsabiliza por quaisquer benefícios feitos fora do limite do lote especificado neste contrato.

**CLÁUSULA SÉTIMA -** A cessão e transferência deste contrato poderá ser pelo(a,s,) COMPRADOR(A,ES), conforme o disposto no Parágrafo Primeiro, do artigo 31 da Lei nº 6.766/79. Entretanto, a cessão e transferência só produzirá efeitos perante a VENDEDORA depois que esta for cientificada por escrito pelas partes, através da remessa de uma via do documento de cessão e transferência com as firmas devidamente reconhecimentos por autenticidade para a sede da VENDEDORA ou quando registrada a cessão, atendido, neste último caso, ao estabelecido no Parágrafo Segundo, do referido artigo.

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

**PARÁGRAFO SEGUNDO -** Fica terminantemente vedado ao(à)(s) COMPRADOR(A)(ES) transferir parte certa e determinada do lote compromissado, sob pena de rescisão do presente contrato. Fica ainda pactuado que a VENDEDORA não outorgará à escritura de venda e compra do(s) lote(s) compromissado(s) em partes certas de áreas, mas, unicamente, em sua totalidade.

**PARÁGRAFO TERCEIRO -** No caso de transferência deste contrato ou escritura definitiva de venda e compra outorgada por indicação a terceiros, ficam obrigadas as partes intervenientes, inclusive o(a)(s) COMPRADOR(A)(ES), a declarar(em) o seu estado civil e capacidade de contratar, para efeito de responderem todos eles e seus sucessores, em conjunto e solidariamente, com inteira isenção da VENDEDORA por quaisquer prejuízos resultantes de vícios de consentimentos que venham a ser verificados naquelas transações. Tal responsabilidade existirá ainda que a transferência seja, eventualmente, feita à revelia e sem anuência da VENDEDORA.

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

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

**PARÁGRAFO PRIMEIRO -** Oito dias antes da lavratura da escritura referida no caput o(a,s)COMPRADOR(ES,A,AS) deverá(ão) apresentar as Certidões Negativas de todos os impostos e taxas incidentes sobre o imóvel desde esta data e apresentar os demais documentos exigidos por lei à época da transferência da propriedade do(s) lote(s).

**PARÁGRAFO SEGUNDO -** A VENDEDORA fornecerá ao Cartório de Notas de livre escolha do(a)(s) COMPRADOR(A)(ES), a respectiva minuta da escritura pública contendo todos os requisitos exigidos por lei, cuja lavratura, obedecendo modelo fornecido, será providenciada pelo(a,s) COMPRADOR(ES,A,AS).

**PARÁGRAFO TERCEIRO -** Decorrido o prazo de 30 (trinta) dias depois de efetuado o pagamento da última prestação e satisfeitas todas as cláusulas e condições deste, poderá a VENDEDORA notificar o(a,s) COMPRADOR(ES,A,AS) através de carta com entrega comprovada, para receber escritura definitiva de venda e compra no prazo de 30 (trinta) dias, contados a partir do recebimento da comunicação escrita da VENDEDORA, sob pena de não o fazendo, efetuar a vendedora, o depósito judicial do lote, aplicando-se a multa prevista contratualmente.

**PARÁGRAFO QUARTO -** No caso de falecimento do(a,s) COMPRADOR(ES,A,AS) a escritura definitiva será outorgada aos herdeiros e sucessores, mediante apresentação do competente alvará judicial ou formal de partilha.

**PARÁGRAFO QUINTO -** O COMPRADOR (ES,A,AS) se compromete(m) em caso de mudança de endereço a fornecer imediatamente a VENDEDORA o seu novo endereço.

**PARÁGRAFO SEXTO** – Comparece no presente instrumento como **ANUENTE** na forma retro representada a empresa titular tabular do imóvel objeto do presente contrato no 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Franca-SP., a qual concede sua plena e cabal anuência e concordância com os termos do presente contrato, nada tendo a opor quanto ao registro do mesmo em frente a matricula imobiliária, obrigando-se a outorgar a competente escritura pública assim que for dada a devida autorização pela ora VENDEDORA.

**CLÁUSULA SÉTIMA** – No preço do(s) lote(s) ora comprometido(s) estão incluídos os custos das obras de infraestrutura, exigidas no ato de aprovação do loteamento pela Prefeitura Municipal de Restinga, Estado de São Paulo, as quais constam do Decreto n.º 223 de 30.05.2019, cujas obras serão executadas a cargo da Loteadora, a partir da data do registro do Loteamento, e, nos prazos estipulados no Decreto de Aprovação acima referido, as quais encontram-se descritas em seu artigo 2º:

a) Locação e demarcação de todos os terrenos, das quadras, lotes e áreas públicas;

b) Alinhamento e nivelamento de todas as unidades parceladas, com a colocação dos respectivos marcos em concreto;

c) Rede interna de abastecimento de água potável e coleta de esgotos sanitários com suas derivações devidamente locadas e cadastradas, integrado ao sistema existente conforme projeto aprovado junto ao GRAPROHAB sob nº 377/2018;

d) Rede interna de galerias pluviais, integrado ao sistema existente, conforme projeto aprovado junto ao GRAPROHAB sob nº 377/2018;

e) Pavimentação em todo o sistema viário do empreendimento integrado ao sistema existente;

f) Rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública conforme norma ABNT E CPFL PAULISTA;

g) Arborização de todo o loteamento conforme projeto aprovado junto ao GRAPROHAB nº 377/2018;

h) Sinalização horizontal, vertical e colocação de placas de ruas.

O prazo para execução das obras e referidos serviços, expressamente aceitos pelo loteador, ficam assim estabelecidos a partir da publicação do referido Decreto:

I – Em 90 (noventa) dias a execução das seguintes obras e/ou serviços:

1. Locação e demarcação de todos os terrenos, das quadras, lotes e áreas públicas;
2. Locação e abertura das vias públicas;
3. Alinhamento e nivelamento de todas as unidades parceladas, com a colocação dos respectivos marcos em concreto;
4. Terraplanagem, aterro, desaterro e obras complementares.

II - Em 180 (cento e oitenta) dias:

1. Comprovar o registo de desmembramento junto ao Cartório de Registro de Imóveis e entregar cópia das matrículas desmembradas junto ao Departamento de Cadastro e Tributos;
2. Entregar à municipalidade de Restinga os seguintes documentos aprovados em seus respectivos órgãos competentes:

b-1) rede de abastecimento de água e de coleta de esgoto;

b-2) rede de distribuição de energia elétrica pública, aparelhos de iluminação;

b-3) drenagem superficial e rede de galerias pluviais;

b-4) pavimentação asfáltica.

III – Em 2 (dois) anos:

1. Execução de rede de abastecimento de água potável, integrada ao sistema público e de distribuição devidamente aprovado e recebido pela empresa concessionária do serviço;
2. Execução de rede de esgoto, devidamente aprovada e recebida peal empresa concessionária do serviço;
3. Execução da rede de energia elétrica pública, e aparelhos de iluminação, devidamente aprovada e recebida peal empresa concessionária do serviço;
4. Execução de obras de sarjetas e guias e pavimentação asfáltica devidamente recebida pelo organismo competente.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** – Uma vez recebido e aceito pelo poder público competente ou entidade privada concessionária de serviços públicos qualquer um dos melhoramentos da infraestrutura realizada, cessam de pleno direito e para todos os efeitos, responsabilidade da VENDEDORA.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** – A VENDEDORA se obriga pelas obras de infraestrutura previstas no Decreto Municipal nº 223/2019, devendo executá-las nos prazos estabelecidos no referido Decreto, a contar do respectivo registro imobiliário. Entretanto, na impossibilidade de realiza-las o **COMPRADOR** se responsabiliza solidariamente em executá-las na proporção direta da área de seus lotes;

**CLÁUSULA DÉCIMA** – O(S, A,AS) COMPRADOR(ES,A,AS), somente poderão efetivar construção no terreno objeto deste contrato, somente após serem afixados os marcos de alinhamento e nivelamento, e, depois de executados, aceitos e recebidos os serviços constantes do Decreto número 223 de 30 de maio de 2019, após a liberação por parte da Municipalidade, obrigando-se ainda a cumprir todas as exigências dos Poderes Públicos, a legislação municipal, estadual e federal, e a obter na Prefeitura e outros órgãos competentes, a necessária aprovação da planta para edificação do prédio e o devido Auto de Vistoria (Habite-se), bem como o certificado de quitação expedido pelo INSS, sob pena da benfeitoria ou acessão introduzida no imóvel ser considerada em desconformidade com a lei ou com este contrato, conforme o parágrafo único do art. 34 da Lei 6.766/79.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO -** O(a,os,as) comprador(a,es) fica(m) proibido(a,os,as) de construir barracos de madeira ou semelhantes, ainda que destinados à guarda de materiais de construção ou outros fins.

**PARÁGRAFO SEGUNDO -** Entre as partes, fica de comum acordo pactuado que o(a,os,as) comprador(a,es) só poderá(ao) alterar a topografia do lote, aterrando-o ou desaterrando-o, quando se tornar necessário, para atender exigências de construção no lote, limitada essa alteração absolutamente indispensável à satisfação dessa finalidade, sob pena de rescisão contratual.

**PARÁGRAFO TERCEIRO -** O(a,os,as) comprador(a,es) responde(m) por todo e quaisquer acidente, seja de que natureza for, que ocorrer a pessoas, animais ou bens, por negligência sua, deixando poços abertos, alicerces sem proteção e obras inacabadas, bem como pelos prejuízos que sofrer ou vier causar a terceiros, por se localizar em lugar ou terreno diverso do que adquiriu.

**PARÁGRAFO QUARTO -** O(a,os,as) comprador(a,es) se obriga(m) a manter sempre limpo o terreno compromissado, de acordo com as leis municipais vigentes, sendo que na hipótese de construção e/ou reforma, obriga-se a manter, durante a obra, recipientes próprios para depósito de entulhos.

**PARÁGRAFO QUINTO –** O(a,os,as) comprador(a,es) se obriga(m) a no prazo de 90 (noventa) dias após a entrega das obras de infraestrutura e equipamentos do loteamento, a praticar os atos necessários para gramar, manter e conservar gramado o seu lote de terreno, enquanto ali não iniciar obras efetivas de edificação.

**PARÁGRAFO SEXTO –** O loteamento HERMÍNIO MORETTI é composto de **195 (Cento e noventa e cincos) lotes**, sendo todos de usos mistos (residenciais e comerciais).

**PARÁGRAFO SÉTIMO –** Nos termos do Decreto número 223 de 30 de maio de 2019, artigo 8º, alínea “c”, os lotes não poderão ser desmembrados, bem com proibido a construção de mais de uma habitação em cada lote.

**PARÁGRAFO OITAVO -** O(a,os,as) COMPRADOR(A,ES) não poderá(ão) fazer no terreno qualquer terraplenagem, 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, pela VENDEDORA.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA** - Vencida e não paga qualquer das prestações do preço, bem como não cumprindo o(os,a,as) COMPRADOR(ES,A,AS) as obrigações assumidas neste Contrato, ficará a VENDEDORA, com o direito de rescindir o presente Instrumento, 30 (trinta) dias depois de constituído(os,a,as) em mora o(os,a,as) COMPRADOR (ES,A,AS), através de NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL efetivada pelo Sr. Oficial do Registro de Imóveis ou pelo Sr. Oficial do Cartório de Registro de Títulos e Documentos ou ainda através de MEDIDA JUDICIAL.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA** - A VENDEDORA se reserva a faculdade de receber do(a,s) COMPRADOR(ES,A, AS) prestações em atraso, sem que isso importe em renúncia ás cláusulas ou direitos deste contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: - Fica estabelecido:**

**A.)- que nos casos de desfazimento do contrato, seja mediante distrato, desistência do(a,s) COMPRADOR(A,ES), seja por meio de resolução contratual motivada por inadimplemento de obrigação do(a,s) COMPRADOR(A,ES) ou, por fato imputado ao(a,s) COMPRADOR(A,ES), serão aplicadas as previsões do artigo 32-A da Lei Federal n.º 6.766/79, devendo ser restituídos os valores pagos pelo(a,s) COMPRADOR(A,ES) atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, podendo ser descontados pela VENDEDORA dos valores pagos, as seguintes penalidades**

**I - O valor MENSAL correspondente à fruição do imóvel no importe mensal de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, cujo prazo será contado a partir da data da transmissão da posse do imóvel ao (a,s) COMPRADOR(A,ES) até sua restituição a VENDEDORA.**

**II - Desconto de 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato a título de cláusula penal e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal.**

**III - os encargos moratórios relativos à prestação pagas em atraso pelo(a,s) COMPRADOR(A,ES).**

**IV - Os débitos de impostos sobre a propriedade predial territorial urbana, 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 a restituição e/ou rescisão.**

**V - A comissão de corretagem prevista no ITEM 3 DO QUADRO RESUMO, a qual integra o preço de venda e compra do lote.**

**B.)- DA RESTITUIÇÃO DE VALORES AO(A,S) COMPRADOR(A,ES): O pagamento da restituição em favor do(a,s) COMPRADOR(A,ES) será efetuado pela VENDEDORA em 12 (doze) parcelas mensais, com início após o seguinte prazo de carência:**

**I - Em Loteamentos com obras em andamento: no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias após o prazo previsto em contrato para a conclusão das obras.**

**II - Em Loteamentos com obras concluídas: no prazo máximo de 12 (doze) meses após a formalização da rescisão contratual.**

**C.)- Fica estabelecido que nos casos de desfazimento do contrato, seja mediante distrato, seja por meio de resolução contratual motivada por inadimplemento contratual de obrigação da VENDEDORA, ou, por fato imputado à VENDEDORA, deverá ser restituído ao(a,s) COMPRADOR(A,ES), em parcela única, todos os valores pagos pelo(a,s) COMPRADOR(A,ES) atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, e, multa contratual no importe de 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato, restituição essa que será feita no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados da data da formalização da rescisão contratual.**

**D.)- DECLARAÇÃO PARA FINS DO § 2º DO ARTIGO 26-A DA LEI FEDERAL N.º 6.766/79: DECLARA(M) O(A,S) COMPRADOR(A,ES) QUE CONCEDEM SUA(S) ANUÊNCIA(S) E CONCORDÂNCIA(S) COM AS CONSEQUÊNCIAS DO DESFAZIMENTO DO PRESENTE CONTRATO ESTABELECIDAS NO PRESENTE INSTRUMENTO.**

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: –** O(S,A,AS) COMPRADOR(ES,A,AS) terão direito a indenização pelas benfeitorias necessárias ou úteis por ele(s) levadas à efeito no imóvel objeto de presente, conforme as expressas disposições do artigo 34 e respectivo parágrafo 2.º da Lei Federal n.º 6766/79.

**PARÁGRAFO ÚNICO –** As benfeitorias feitas em desconformidade com o presente contrato ou com a Lei, não serão indenizadas conforme as disposições do Parágrafo único do Artigo 34 da Lei Federal 6766/79

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA –** A rescisão sem inadimplência por parte do(a)(s) COMPRADOR(ES,A,AS) será realizada sob as mesmas regras dos casos de inadimplência.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA -** É permitida a permanência no local do empreendimento de luminosos, placas, painéis publicitários, stands de vendas e de corretores, até a completa comercialização e outorga das escrituras e transferências da posse dos imóveis alienados, desde que de interesse da VENDEDORA.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA -** Uma vez pago o preço total estabelecido neste instrumento e cumpridas todas as demais cláusulas ora ajustadas, será outorgada ao(a,os,as) COMPRADOR(a,es) ou a quem este(a) designar, a respectiva escritura definitiva, ficando a cargo do(a) COMPRADOR(a,es) todas as despesas decorrentes desse ato.

**CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA -** No caso de contrato particular, havendo desapropriação parcial ou total, o produto da indenização referente ao lote compromissado, será destinado ao pagamento do preço avençado e demais encargos, cabendo ao(a,s) COMPRADOR(ES,A,AS), o reembolso dos valores pagos a qualquer título devidamente atualizados.

**PARÁGRAFO UNICO -** O reembolso ao(a,s) COMPRADOR(ES,A,AS), será feito logo após o recebimento do pagamento da indenização pelo órgão expropriante.

**CLÁUSULA DÉCIMA NONA** - O presente Contrato obriga em todos os seus termos, cláusulas e condições, não só os contratantes, como também seus herdeiros ou sucessores, a qualquer título, inclusive cessionários, sendo celebrado em caráter de absoluta IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA** - Para os casos omissos referentes a direitos e obrigações dos contratantes, aplicar-se-á a Legislação específica, complementada pelas normas subsidiárias e de direito público.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA –** A VENDEDORA, na forma retro representada declara que possui as competentes: Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros do Ministério da Fazenda–Secretaria da Receita Federal do Brasil - Dec. Federal nº 3.048, de 06/05/1.999, e, certidão conjunta negativa de débitos conjunta do Ministério da Fazenda–Procuradoria Geral/Secretaria da Receita Federal-Portaria Conjunta PGFN/RFB de n.º 03 de 02/05/2007.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA** – O COMPRADOR (A, As, ES) autoriza desde já a VENDEDORA a fornecer e obter informações de crédito em seu nome nas associações de crédito, tais como: SERASA, SPC, ASSOCIAÇÃO COMERCIAL DE SÃO PAULO, etc., autorizando, ainda, a remessa de dados e eventuais complementos, a fim de comporem os bancos de dados dessas associações.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** A VENDEDORA terá a prerrogativa de não assinar o presente contrato caso O(S, A,AS) COMPRADOR(ES, A, AS) possua alguma restrição nos associações de crédito acima referidas, bem como terá a prerrogativa de não assinar o presente contrato caso O(S, A,AS) COMPRADOR(ES, A, AS) não quite a entrada pactuada, assim, não perfazendo esse contrato.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA** - As partes de comum acordo, elegem o Foro da Comarca de Franca, Estado de São Paulo, como o competente para dirimir quaisquer conflitos oriundos do presente Instrumento, com renúncia expressa de qualquer outro por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA -** Ficará a cargo da VENDEDORA o encaminhamento do presente contrato ao Cartório de Registro de Imóveis competente, desde que haja interesse do(a,s) COMPRADOR(ES,A,AS), sendo que nesse caso as despesas de registro de referido contrato correm por conta do(a,s) COMPRADOR(A)(ES), devendo os valores das custas e despesas do respectivo registro ser entregue pelo(a,s) COMPRADOR(ES,A,AS), à VENDEDORA no ato de

assinatura do presente contrato, mediante recibo especifico, sendo que após o registro deverá(ão) o(a,s) COMPRADOR(ES,A,AS), retirar o contrato no escritório jurídico da VENDEDORA.

**E, por estarem justos e contratados, assinam as partes o presente contrato, em duas vias, devidamente conhecedores do plano de loteamento a ser efetivado, declarando o(a,os,as) Comprador(a,es,as) que tem(êm) pleno conhecimento de seu lote, que o recebe devidamente demarcado, que leu e tem pleno conhecimento das cláusulas e condições do presente contrato, na presença de duas testemunhas, autorizando ao Sr. Oficial do Registro de Imóveis Competente a proceder todos os atos e registros necessários.**

Restinga/SP, ${@dia\_contrato} de ${@mes\_contrato} de ${@ano\_contrato}

**VENDEDORA: R&W IMOBILIÁRIA LTDA**.

**COMPRADOR(A,ES,AS):** ${@nome\_cli}

**COMPRADOR(A,ES,AS) (CONJUGE):** ${@nome\_conjuge}

**TESTEMUNHAS:**

**1.)-\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**NOME:**

**CPF:**

**RG:**

**2.)-\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**NOME:**

**CPF:**

**RG:**