**INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA – LOTEAMENTO HERMÍNIO MORETTI – RESTINGA, SP**

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

**QUADRO RESUMO*:***

**I. DAS PARTES:**

**(i) 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 Welson Antonio Magalhaes, brasileiro, inscrito no CPF 255.458.128-22, RG 243908489/SSP/SP, residente e domiciliado a Rua João Deocleciano Luz, nº 1.047, Vila Raycos, nesta cidade de Franca Estado de São Paulo, CEP 14.405-308 infra-assinados, doravante denominada **VENDEDORA;**

**(ii) COMPRADOR(A,ES):** ${@nome\_cli}, ${@nacionalidade\_cli}, inscrito(a) no CPF ${@cpf\_cli}, RG ${@rg\_cli} ${@orgao\_expedidor}, ${@profissao\_cli}, ${@estadocivil\_cli}, residente e domiciliado à ${@endereco\_cli}, nº${@numero\_cli}, ${@bairro\_cli}, CEP ${@cep\_cli}, ${@cidade\_cli} - ${@uf\_cli},doravante denominado(a,s), **COMPRADOR(A,ES);**

**II. DO IMÓVEL**

**(i**) Um (01) terreno com destinação **MISTA,** situado no de município, comarca de Restinga/SP, na 1a. Circunscrição Imobiliária de Franca/SP, composto pelo Lote nº${@lote} da Quadra ${@quadra} do loteamento **"HERMÍNIO MORETTI ".**

**Confrontação:**

Á frente: ${@c\_frente}

Ao fundo: ${@c\_fundo}

À esquerda: ${@c\_esquerdo}

À direita: ${@c\_direito}

**Dimensões:**

Á frente: ${@m\_frente}

Ao fundo: ${@m\_fundo}

À esquerda: ${@m\_esquerda}

À direita: ${@m\_direita}

**(ii)** Dito imóvel se encontra descrito e caracterizado na **MATRICULA** nº ${@matricula\_empreendimento} do 1.º Cartório de Registro de Imóveis da cidade e Comarca de Franca /SP, imóvel esse cadastrado na Prefeitura Municipal de Restinga/SP sob nº ${@cadastro\_prefeitura}

**(iii)** Em cumprimento do item X do artigo 26-A da Lei Federal nº 6.766/79 oloteamento **"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 na **MATRICULA NÚMERO 85.062, no** 1.º Oficial de Registro de Imóveis de Franca, Estado de SP, Decreto Municipal número 223, de 30 de maio de 2019, Certificado GRAPROHAB nº 377/2018.

**(iv)** Em cumprimento do item IX do artigo 26-A da Lei Federal nº 6.766/79 o imóvel acima se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus real, pessoal, fiscal ou extrajudicial, dívidas, arrestos, sequestros, hipotecas ou ainda de restrições de qualquer natureza.

**III. DO PREÇO DE VENDA E COMPRA DO IMÓVEL - DO VALOR DA CORRETAGEM** **- ITENS I, E, II DO ARTIGO 26-A DA LEI FEDERAL N.º 6.766/79**

O PREÇO DA VENDA E COMPRA PARA PAGAMENTO À VISTA É DE **${@valor\_lote\_a\_vista}.**

**(ii)** O VALOR DA CORRETAGEM INTEGRA O PREÇO TOTAL DA VENDA E COMPRA, SENDO O MESMO DE ${@valor\_corretagem}, CORRETAGEM ESSA DE TITULARIDADE DE **{HR SANTOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA-CNPJ/MF 20.372.698/0001-83}**

**IV. FORMA DE PAGAMENTO DO PARCELAMENTO DO PREÇO - DAS TAXAS DE JUROS APLICADAS – DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO – ITENS III, IV, E, VI DO ARTIGO 26-A DA LEI FEDERAL N.º 6.766/79**

1. **${@simulacao\_entrada**}, valor estipulado como sendo a entrada ou sinal da venda e compra.
2. A entrada acima será dividida, sendo 01 parcela no valor de ${@valor\_primeira\_entrada}, tendo como data de vencimento ${@data\_primeira\_entrada}, mais ${@qtde\_restante\_entrada} parcelas no valor de ${@valor\_restante\_entrada} a começar no dia ${@data\_restante\_entrada} e as demais vencendo-se sempre no mesmo dia dos meses subsequentes.
3. Os índices de correção e taxas de juros aplicados na entrada serão os mesmos utilizados nas prestações mensais do plano, itens “IV.1” e “IV.3” desse quadro resumo.
4. As penalidades do item “IV.4” aplicar-se-ão às parcelas do valor da entrada na sua eventualidade.

**(ii)** ${@saldo\_devedor\_sem\_correcao} referente ao saldo do preço a ser pago SOB A MODALIDADE DE PARCELAMENTO DO PREÇO, incidindo sobre esse valor juros e correção monetária, conforme itens **IV.1, IV.2, IV.3, e, IV.4,** abaixo:

a) Saldo do Preço: ${@saldo\_devedor\_sem\_correcao}

b) Número de Parcelas: ${@simulacao\_qtde\_parcelasFinanciamento}

c) Valor de cada uma das Parcelas: ${@simulacao\_valor\_parcelaFinanciamento}

d) Vencimento da primeira ${@simulacao\_dtVenc\_financiamento}

**IV.1** A TAXA EFETIVA MENSAL DE JUROS APLICADA AO PREÇO À VISTA DEVIDO AO PARCELAMENTO DO PREÇO DA VENDA E COMPRA PARA PAGAMENTO A PRAZO É DE ATÉ **0,75%** SENDO ADOTADO O SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO PELA TABELA PRICE.

**IV.2 DATAS DE ADIMPLEMENTO DAS PARCELAS:** As parcelas do preço acima estabelecidas serão pagas mensalmente, a começar no dia ${@simulacao\_dtVenc\_financiamento} e as demais vencendo-se sempre no mesmo dia dos meses subsequentes.

**IV.3 – INDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA DAS PARCELAS:** 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, devendo o reajuste das parcelas ocorrer na forma da legislação atual, a cada período de 12 (doze) meses, a partir da assinatura do presente contrato. Em razão da defasagem entre a data de referência e a divulgação do índice referencial do IGPM, o cálculo dos valores das parcelas será efetuado com base na variação do índice referencial ocorrido entre o 1º (primeiro) mês anterior ao mês de assinatura deste contrato e o 1º (primeiro) mês anterior ao vencimento de cada parcela(reajustes anuais), conforme os índices oficiais.

**IV.4 PENALIDADES/ENCARGOS DA MORA**: O não pagamento de quaisquer das parcelas em seus respectivos vencimentos implicará: **(i)** na atualização monetária do valor devido em conformidade com a variação positiva “pro-rata-die” do IGP-M, ocorrida desde a data do vencimento até a data do efetivo pagamento; **(ii)** na cobrança de juros de 1% ao mês, pro-rata-die; e, **(iii)** na incidência de multa de 2% (dois por cento) sobre o valor total em atraso. Em razão da defasagem entre a data de referência e a divulgação do índice referencial do IGPM, o cálculo dos valores das parcelas será efetuado com base na variação do índice referencial ocorrido entre o 1º (primeiro) mês anterior ao mês de assinatura deste contrato e o 1º (primeiro) mês anterior ao vencimento de cada parcela(reajustes anuais), conforme os índices oficiais.

**V. DA POSSIBILIDADE DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE ARREPENDIMENTO NOS CASOS EXCLUSIVAMENTE DE CONTRATOS FIRMADOS EM ESTANDES DE VENDAS E FORA DA SEDE OU DO ESTABELECIMENTO COMERCIAL DA VENDEDORA – ITEM VII DO ARTIGO 26-A DA LEI FEDERAL N.º 6.766/79.**

**(i)** Em cumprimento do item VII do artigo 26-A da Lei Federal n.º 6.766/79 fica estabelecida a possibilidade do exercício, por parte do(a,s) COMPRADOR(A,ES) do(s) imóvel(is), do direito de arrependimento previsto no art. 49 da Lei n.º 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor), exclusivamente no caso do presente contrato ter sido firmado em estandes de vendas e fora da sede ou do estabelecimento comercial da VENDEDORA.

**(ii)** Caberá ao(a,s) COMPRADOR(A,ES) demonstrar o exercício tempestivo do direito de arrependimento por meio de carta registrada, com aviso de recebimento, considerada a data da postagem como data final da contagem do prazo a que se refere o item VII do artigo 26 da Lei Federal n.º 6.766/79.

**(iii)** Transcorrido o prazo de 7 (sete) dias a que se refere o item VII do artigo 26 da Lei Federal n.º 6.766/79, sem que tenha sido exercido o direito de arrependimento, será observada a irretratabilidade do contrato de compromisso de venda e compra, conforme previsto no artigo 25 da Lei Federal n.º 6.766/79.

**VI. DO PRAZO PARA A EXECUÇÃO DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA DO LOTEAMENTO – ITEM XI DO ARTIGO 26-A DA LEI FEDERAL N.º 6.766/79.**

Em cumprimento do item XI do artigo 26-A da Lei Federal n.º 6.766/79 fica estabelecido que o prazo de execução das obras de infraestrutura do Loteamento é de **vinte e quatro (24) meses, conforme decreto 223 de 30 de maio de 2019, com data inicial de 30/08/2019**, o qual se vencerá em 30/08/2021, ficando estabelecido que até o dia 30/08/2021**,** será procedido pela VENDEDORA o protocolo perante a Prefeitura Municipal de Restinga/SP, do pedido de emissão do termo de vistoria de obras do Loteamento.

**VII. DO PRAZO PARA A QUITAÇÃO DAS OBRIGAÇÕES PELO(A,S) COMPRADOR(A,ES) APÓS A OBTENÇÃO DO TERMO DE VISTORIA DE OBRAS - ITEM VIII DO ARTIGO 26-A DA LEI FEDERAL N.º 6.766/79.**

Em cumprimento do item VIII do artigo 26-A da Lei Federal n.º 6.766/79 fica estabelecido que os prazos para a quitação das obrigações pelo(a,s) COMPRADOR(A,ES) relativas ao PREÇO DE VENDA E COMPRA, não se alteram após a obtenção do TERMO DE VISTORIA DE OBRAS do Loteamento, ficando mantidos o preço e forma de pagamento retro estabelecidos nos ITENS III E IV DESTE QUADRO RESUMO.

**VIII. DAS CONSEQUÊNCIAS DO DESFAZIMENTO DO CONTRATO POR FATO IMPUTADO AO(A,S) COMPRADOR(A,ES) - ITEM V DO ARTIGO 26-A DA LEI FEDERAL N.º 6.766/79.**

**(i) Em cumprimento do item V do artigo 26-A da Lei Federal n.º 6.766/79, fica estabelecido 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 à 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 retro prevista, a qual integra o preço de venda e compra do lote.**

**(ii) – 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.**

**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 ITEM VIII DO QUADRO RESUMO.**

${@nome\_cli}

**IX. DAS CONSEQUÊNCIAS DO DESFAZIMENTO DO CONTRATO – por ITEM V DO ARTIGO 26-A DA LEI FEDERAL N.º 6.766/79.**

**Em cumprimento do item V do artigo 26-A da Lei Federal n.º 6.766/79, 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.**

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

**VENDEDORA: R&W IMOBILIÁRIA LTDA**.

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

**TESTEMUNHAS:**

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

**NOME:**

**CPF:**

**RG:**

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

**NOME:**

**CPF:**

**RG:**