

TRÊS BARRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

RESIDENCIAL MOREIRA & GUIMARÃES

Rua Benjamin Constant, 2487 - Mirassol - S.P.

Fone (17) 3253 2660

CONTRATO DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

Loteamento: **RESIDENCIAL MOREIRA & GUIMARÃES**

LOTE Nº	31	QUADRA	J	ÁREA	200,00 m ²
---------	-----------	--------	----------	------	------------------------------

Pelo presente instrumento particular de compromisso de venda e compra, de um lado, a TRÊS BARRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com escritório comercial sito a Rua Benjamin Constant, n. 2487 na cidade de Mirassol S.P., inscrita no CNPJ sob nº 05.607.228/0001-68, neste ato representada pelos sócios proprietários Srta ANA SILVIA MOREIRA GUIMARÃES R.G. 8.476.429 e CPF.037.357.118/63, Sra. CÉLIA MARIA MOREIRA MATURANO R.G.6.574.904 e CPF 038.151.018/24 e Sr. VALDECIR GARBIN R.G.7.452.277 e CPF 624.448.838/53, a qual, no decorrer deste se denominará simplesmente PROMITENTE VENDEDORA e de outro lado: **EMERSON SOUZA SILVA, brasileiro, amasiado, electricista, portador da Cédula de Identidade RG sob o n.º 23.641.297-8 SSP/SP e do CPF sob o n.º 204.103.318-56 e VANDERLÉIA BOTELHO RAMOS, brasileira, amasiada, do lar, portadora da Cédula de Identidade RG sob o n.º 35.303.292-X e do CPF sob o n.º 049.774.766-97, ambos residentes a Rua 08, 2317 – Bairro Celina Dalul, em Mirassol, - SP, CEP 15130-000.**

Que aqui se denomina(ao) simplesmente COMPROMISSÁRIO (A,S) COMPRADOR(A,ES), tem justo e contratado o seguinte: -

1.- À PROMITENTE VENDEDORA, é senhora e legítima possuidora, absolutamente livre e desembaraçada de quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais, do loteamento RESIDENCIAL MOREIRA & GUIMARÃES, situado na cidade de MIRASSOL-SP referente a matrícula nº 20.601 do Cartório de Registro Imobiliário local.

2.-Pelo presente contrato particular de compromisso de venda e compra, A PROMITENTE VENDEDORA se compromete a vender e o (a,s) COMPROMISSÁRIO (a,s) COMPRADOR (a,es) a comprar um lote de terreno encravado no loteamento mencionado no item anterior, caracterizado como o de nº. **31 da Quadra J, medindo 10 metros de frente e 20 metros da frente aos fundos, confrontando-se com os lotes 30 e 32, fundos com o lote 23 da mesma quadra, com frente para o prolongamento da Rua Projetada 07 do Loteamento Residencial Moreira & Guimarães, encerrando uma área total de 200,00 m².**

03 – o preço total da venda é de R\$ 14.490,20 (quatorze mil, quatrocentos e noventa reais e vinte centavos) sendo R\$ 136,70 (cento e trinta e seis reais e setenta centavos) referente a entrada sendo pagos neste ato e o restante do preço, ou seja, R\$ 14.353,50 (quatorze mil, trezentos e cinquenta e três reais e cinquenta centavos) serão divididos e pagos em 105 (cento e cinco) parcelas no valor de R\$ 136,70 (cento e trinta e seis reais e setenta centavos)

TEM VALOR CONTRATUAL

cada uma, vencendo-se a primeira prestação em **25 / 09 / 2004** e as demais a cada trinta dias, reajustadas anualmente pelo IGPM-FGV mais 12% (doze por cento) de juros ao ano, todas a partir da presente data. As prestações deverão ser pagas diretamente no escritório da vendedora ou na agência bancária que a mesma indicar, através de documentos bancários em seu nome, servindo o mesmo como prova de pagamento, para tanto, a promitente vendedora está expressamente autorizada a emitir boletos ou qualquer outro documento bancário de cobrança em nome do compromissário comprador para recebimento das prestações ora pactuadas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO BRANDIMARTE DEL RIO e Tribunal de Justiça de Sao Paulo, liberado nos autos em 14/04/2016 às 15:23. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001782-62.2016.8.26.0358 e código Qb3AAWGW7.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: as prestações acima pactuadas serão reajustadas automaticamente na periodicidade mínima determinada pela legislação vigente, a data de sua celebração, aplicando-se o índice IGPM-FGV mais 12% (doze por cento) de juros ao ano a partir desta data, ou em caso de sua extinção, por qualquer outro índice oficial ou oficioso que reflita a inflação

PARÁGRAFO SEGUNDO: se em virtude de leis subsequentes, vier a ser admitida a correção do valor em periodicidade inferior à prevista na legislação vigente, à época de sua celebração, que a correção e seu indexador (previsto neste parágrafo), passará automaticamente a ser feita no menor prazo que for permitido pela lei posterior.

4.- Em caso de mora, o (s) COMPROMISSÁRIO (a,s) COMPRADOR (a,s) incidirá em multa de 2% (dois por cento) sobre o valor das prestações em atraso, além da correção monetária com base no IGPM, ou outro indexador oficial no caso de extinção e acrescido dos juros de mora, nos mesmos percentuais daqueles em vigor para a mora do pagamento de impostos devidos à Fazenda Nacional.

5.-Todas as despesas decorrentes das Obras de infra-estrutura exigidas por Lei (terraplenagem com abertura de ruas, demarcação de quadras e lotes, rede interna de distribuição de água, rede interna coletora de esgotos e estação de tratamento de esgoto e rede de distribuição de energia elétrica, iluminação pública, galeria para águas pluviais, guias e sarjetas e asfalto), correrão por conta única e exclusiva da Promitente Vendedora.

6.-O (s) COMPROMISSÁRIO (a,s) COMPRADOR (a,es), entra (m) desde já na posse precária do lote adquirido que será, no entanto, exercida em nome da PROMITENTE VENDEDORA, podendo nele levantar as benfeitorias que entender, desde que aprovadas pelo poder público competente e quando finalizadas todas as obras de infra-estrutura necessárias do loteamento, estar em dia com os pagamentos de prestações assumidas no item 3 (três) e obrigando-se ainda, a fazer todas as construções em alvenaria ou tipo "pré-fabricada", e ainda para residir no local, somente após a expedição do "HABITE-SE" da Prefeitura Municipal.

7.-Todos os tributos que incidam ou venham incidir sob o imóvel compromissado, correrão por conta exclusiva do (s) COMPROMISSÁRIO (a,s) COMPRADOR (a,es), a partir desta data, bem como todas as multas a que der causa.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Se para salvaguardar seus direitos a promitente vendedora tiver que pagá-los, além das sanções fiscais e tributárias, responderá (ão) o(s) COMPROMISSÁRIO (a,s) COMPRADOR (a,es), pela multa de 10% (dez por cento) e juros de 12% (doze por cento) ao ano, sobre a respectiva quantia, e que deverá (ao) ser pagos pelo (a,s) COMPROMISSÁRIO (a,s) COMPRADOR (a,es), juntamente com a primeira prestação vencida ou a vencer-se;

8.- Qualquer demarcação do lote a partir desta data, para fins de edificação, deverá ser requerido pelo COMPROMISSÁRIO (A,S) COMPRADOR(A,S) junto ao órgão público, devendo para tanto, arcar com todos os custos, devendo ainda, cuidar e observar rigorosamente as medidas do lote, sob pena, de demolição a qualquer tempo, das benfeitorias e obras que executar(em) fora de seus perímetros, ficando a cargo do(s) COMPROMISSÁRIO (a,s) COMPRA-DOR (a,es), as despesas para isso necessárias;

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Fica estipulado que eventuais diferenças que venha a ser apurada na área física do terreno objeto do presente compromisso, que não ultrapasse a 5% (cinco por cento) das constantes do projeto aprovado, não darão ao comprador nem a vendedora, qualquer direito de ressarcimento.

PARÁGRAFO SEGUNDO : Caso exista eventual diferença na área física do imóvel superior a 5 % (cinco por cento), de sua área total constante do projeto do loteamento aprovado, ela será compensada em moeda corrente, tanto por parte da vendedora como do comprador, considerando -se como base de cálculo o valor do preço acertado neste instrumento, que será liquidado no prazo de 30 dias a contar da ciência de um ao outro.

9.- O(s) COMPROMISSÁRIO (a,s) COMPRADOR (a,es) obrigam-se a conservar o imóvel objeto deste contrato em estado de limpeza e bem assim, a permitir o escoamento das águas pluviais dos lotes vizinhos, quando a conformação e situação dos mesmos assim o exigir, cumprindo-lhe(s), igualmente, a obedecer (em) e satisfazer (em) as exigências das autoridades públicas afetas ao lote compromissado, respondendo a qualquer multa ou penalidade decorrente do não cumprimento dessas exigências, compromete-se ainda a manter informada a PROMITENTE VENDEDORA caso haja qualquer alteração de endereço;

10.- O(s) COMPROMISSÁRIO (a,s) COMPRADOR (a,es) poderá(ão) transferir os direitos e obrigações decorrentes deste contrato, desde que esteja perfeitamente em dia com o pagamento das prestações previstas na cláusula terceira, inclusive tributos e quaisquer outras obrigações aqui assumidas, caso em que deverão comunicar por escrito a promitente vendedora.

11.- O presente compromisso é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando não só as partes contratantes, mas também seus herdeiros e sucessores.

12.- A PROMITENTE VENDEDORA se compromete a outorgar a escritura definitiva do imóvel para o(s) COMPROMISSÁRIO (a,s) COMPRA-DOR (a,es), tão logo quitado o preço, e ainda, desde que estejam satisfeitas todas as obrigações aqui assumidas, correndo por conta do(s) COMPROMISSÁRIO (a,s) COMPRADOR (a,es) todas as despesas decorrentes do ato, inclusive Certidões e Desmembramentos.

PARÁGRAFO ÚNICO - Decorrido o prazo de 6 (seis) meses do pagamento da totalidade do preço avençado e do cumprimento de todas as obrigações aqui assumidas, sem que os COMPROMISSÁRIO (a,s) COMPRADOR (a,es) procure(m) a PROMITENTE VENDEDORA para receber(m) a escritura definitiva da venda do lote ora compromissado, será(ão) ele(s) notificado(s) para receber(em) essa escritura, em dia, local e hora que forem designados, e em caso de não atendimento da notificação, ficará(ão) o(s) COMPROMISSÁRIO (a,s) COMPRADOR (a,es) sujeito(a,s) a medidas judiciais que a PROMITENTE VENDEDORA vier tomar em seu benefício;

13.- O presente Instrumento é reconhecido como Título Executivo Extrajudicial, nos termos do artigo 585, inciso II, do Código de Processo Civil,

14.- A parte responsabiliza-se expressamente por eventuais débitos fiscais sobre o imóvel até a presente data, e esclarecem que não estão sendo processados civil e criminalmente na Justiça Comum, Federal ou Trabalhista e nem protestados de forma que possa comprometer ou prejudicar os ora adquirentes, com o que concordam os promitentes compradores, dispensando as certidões, e ainda que não estão sendo pessoalmente vinculados como empregadores do instituto nacional de seguridade social - INSS, e que a Promitente Vendedora declara sob sua responsabilidade civil e criminal que tem como atividade preponderante a compra e venda, administração, incorporação e loteamento, e que o lote aqui tratado encontra-se lançado no ativo circulante, não constando e que nem nunca tenha constado de seu ativo permanente, estando pois desta forma dispensado de apresentar as certidões negativas de débitos para com o INSS, e o DpRF, com fundamento no art. 257, do Decr. Federal nº 6,265/99.

15.- Este compromisso, com todas as suas cláusulas e condições, obriga não só os contratantes, como seus herdeiros ou sucessores, ficando eleito o foro desta comarca, onde se resolverão todas as questões dele resultantes, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por se encontrarem assim justo e contratados, assinam o presente instrumento em 3 (três) vias de igual forma e teor, para um só efeito, juntamente com duas testemunhas presentes no ato.

Mirassol 26 de Julho de 2004.

[Handwritten signatures]
 TRÊS BARRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
 Comprador,
 Comprador.

Testemunha
 Testemunha

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO BRANDIMARTE DEL RIO e Tribunal de Justiça de Sao Paulo, liberado nos autos em 14/04/2016 às 15:23. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001782-62.2016.8.26.0358 e código Qb3AAWG7.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ADITIVO CONTRATUAL N.º 004

LOTE: 31

QUADRA: J

PROMITENTE VENDEDORA: **TRES BARRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 05.607.228/0001-68, com sede e administração à Rua 07 de Setembro, 1932, Centro, na cidade de Mirassol - SP., neste ato representado pelos sócios proprietários Srta. **ANA SILVIA MOREIRA GUIMARÃES**, Sra. **MARIA TERESA MOREIRA** e Sr. **VALDECIR GARBIN** abaixo assinados.

COMPROMISSÁRIO COMPRADOR: **EMERSON SOUZA SILVA**, brasileiro, amasiado, eletricitista, portador da Cédula de Identidade RG sob o n.º 23.641.297-8 SSP/SP e do CPF. nº 204.103.318-56, e **VANDERLÉIA BOTELHO RAMOS**, brasileira, amasiada, do lar, portadora da Cédula de Identidade RG sob o n.º 35.303.292-X e do CPF sob o n.º 049.774.766-97, residentes a Rua Orestes Brienze, 23-84 – Bairro Residencial Moreira & Guimarães, na cidade de Mirassol – SP. CEP: 15.130-000.

1 – Aos **26 dias do mês de Julho de 2004**, o COMPROMISSÁRIO COMPRADOR adquiriu junto à PROMITENTE VENDEDORA um lote de terras que recebeu nº **31 da Quadra J**, medindo 10 metros de frente e 20 metros da frente aos fundos, confrontando-se com os lotes 30 e 32, fundos com o lote 23 da mesma quadra, com frente para o Prolongamento da Rua Projetada 07, do Loteamento “**Residencial Moreira & Guimarães**”, encerrando uma área total de 200,00 m², pelo preço e condições descritos na clausula ‘03’, com a seguinte redação:

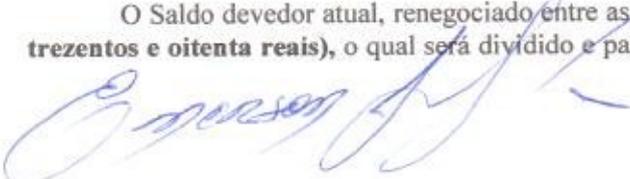
O preço total da venda é de R\$ 14.490,20 (quatorze mil, quatrocentos e noventa reais e vinte centavos) sendo R\$ 136,70 (cento e trinta e seis reais e setenta centavos) referente á entrada, sendo pago neste ato e o restante do preço, ou seja, R\$ 14.353,50 (quatorze mil, trezentos e cinqüenta e três reais e cinqüenta centavos) serão divididos e pagos em 105 (cento e cinco) parcelas no valor de R\$ 136,70 (Cento e trinta e seis reais e setenta centavos) cada uma, vencendo-se a primeira prestação em 30 de setembro de 2004 e as demais a cada trinta dias, reajustadas anualmente pelo IGPM-FGV mais 12% (doze por cento) de juros ao ano, todas a partir da presente data.

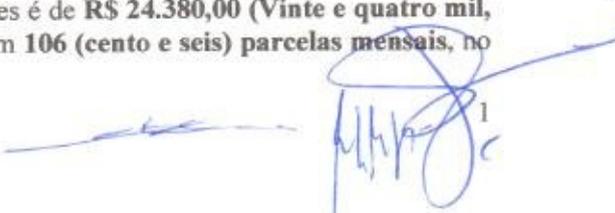
2 – Em **26 de Outubro de 2006**, o COMPROMISSÁRIO COMPRADOR assinou junto à PROMITENTE VENDEDORA um INSTRUMENTO PARTICULAR DE ADITIVO CONTRATUAL de número **001**, que alterou a clausula ‘3’ do contrato mencionado, modificando o valor da compra, saldo devedor, forma de pagamento e reajuste anual, que a partir desta data passou a ter a seguinte redação:

O saldo devedor atual, renegociado entre as partes é de R\$ **19.788,00 (Dezenove mil, setecentos e oitenta e oito reais)**, o qual será dividido e pago em **102 (cento e duas)** parcelas mensais, no valor de R\$ **194,00 (cento e noventa e quatro reais)** cada uma, iniciando o primeiro pagamento em 26 de outubro de 2006 e as demais nos meses subseqüentes. As prestações serão reajustada anualmente pelo índice de correção monetária IGPM-FGV, ou outro índice que venha a substituí-lo, mais 12% (doze por cento) de juros ao ano, a partir da presente data.

3 – Aos **15 dias do mês de Janeiro de 2008**, nesta cidade de Mirassol - SP., as partes acima qualificadas, de comum acordo, resolvem ADITAR o Contrato Particular de Compromisso de Venda e Compra, alterando a cláusula “3” do referido contrato, modificada pelo INSTRUMENTO PARTICULAR DE ADITIVO CONTRATUAL **001** de 26 de outubro de 2006, modificando o valor da compra, saldo devedor, forma de pagamento e reajuste anual, que passará a ter a seguinte redação:

O Saldo devedor atual, renegociado entre as partes é de R\$ **24.380,00 (Vinte e quatro mil, trezentos e oitenta reais)**, o qual será dividido e pago em **106 (cento e seis)** parcelas mensais, no


 Vanderléia Botelho Ramos


 1

valor de **R\$ 230,00 (Duzentos e trinta reais)**, cada uma, iniciando-se o primeiro pagamento em 15 de Janeiro de 2008 e as demais nos meses subsequentes.

4 – Aos **31 dias do mês de Janeiro de 2011**, nesta cidade de Mirassol - SP., as partes acima qualificadas, de comum acordo, resolvem **ADITAR** o Contrato Particular de Compromisso de Venda e Compra, alterando a cláusula “3” do referido contrato, modificada pelo **INSTRUMENTO PARTICULAR DE ADITIVO CONTRATUAL 002** de 15 de Janeiro de 2008, modificando o valor da compra, saldo devedor, forma de pagamento e reajuste anual, que passará a ter a seguinte redação:

O Saldo devedor atual, renegociado entre as partes é de **R\$ 46.800,00 (quarenta e seis mil e oitocentos reais)**, o qual será dividido e pago em **100 (cem) parcelas mensais**, no valor de **R\$468,00 (quatrocentos e sessenta e oito reais)**, cada uma, iniciando-se o primeiro pagamento em 15 de fevereiro de 2011 e as demais nos meses subsequentes. As prestações serão reajustadas anualmente pelo índice de correção monetária IGPM-FGV, ou outro índice que venha a substituí-lo, mais 12% (doze por cento) de juros ao ano, a partir da presente data.

5 - Aos **27 dias do mês de Agosto de 2013**, nesta cidade de Mirassol - SP., as partes acima qualificadas, de comum acordo, resolvem **ADITAR** o Contrato Particular de Compromisso de Venda e Compra, alterando a cláusula “3” do referido contrato, modificada pelos **INSTRUMENTOS PARTICULARES DE ADITIVO CONTRATUAL de nº 001 de 26 de Outubro de 2006, 002 de 15 de Janeiro de 2008 e 003 de 31 de Janeiro de 2011**, modificando o valor da compra, saldo devedor, forma de pagamento e reajuste anual, que passará a ter a seguinte redação:

O Saldo devedor atual, renegociado entre as partes é de **R\$ 80.206,60 (oitenta mil, duzentos e seis reais e sessenta centavos)**, o qual será dividido e pago em **95 (noventa e cinco) parcelas mensais**, no valor de **R\$844,28 (oitocentos e quarenta e quatro reais e vinte e oito centavos)**, cada uma, iniciando-se o primeiro pagamento em 15 de Setembro de 2013 e as demais nos meses subsequentes. As prestações serão reajustadas anualmente pelo índice de correção monetária IGPM-FGV, ou outro índice que venha a substituí-lo, mais 12% (doze por cento) de juros ao ano, a partir da presente data.

6 - A falta de pagamento de 03 (três) das prestações previstas neste aditivo contratual, depois de constituído o Compromissário Comprador em mora, na forma da legislação vigente, permite ao Promitente Vendedor, a sua escolha considerar vencidas antecipadamente as parcelas vincendas ou resolver o contrato de acordo com o disposto na Lei 6766/79 e no artigo 53 do código de Defesa do Consumidor.

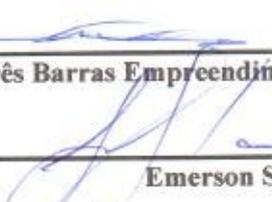
7- As demais cláusulas do contrato aditado permanecem inalteradas.

Por estarem às partes justas e acordadas, assinam o presente Instrumento para que produza seus efeitos jurídicos.

Mirassol - SP., 27 de Agosto de 2011.



Três Barras Empreendimentos Imobiliários Ltda.



Emerson Souza Silva



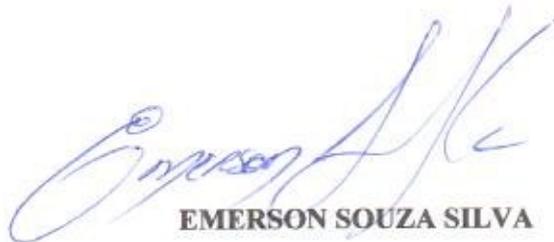
Vanderléia Botelho Ramos

DECLARAÇÃO DE CONCORDÂNCIA COM TERMO DE RENEGOCIAÇÃO

EMERSON SOUZA SILVA, brasileiro, amasiado, eletricitista, portador da Cédula de Identidade RG sob o n.º 23.641.297-8 SSP/SP e do CPF. n.º 204.103.318-56, e **VANDERLÉIA BOTELHO RAMOS**, brasileira, amasiada, do lar, portadora da Cédula de Identidade RG sob o n.º 35.303.292-X e do CPF sob o n.º 049.774.766-97, residentes a Rua Orestes Brienze, 23-84 – Bairro Residencial Moreira & Guimarães, na cidade de Mirassol – SP. CEP: 15.130-000.

DECLARO(AMOS), para fins de renegociação do saldo devedor, e alteração da cláusula 3ª do Contrato de Compra e Venda do Lote n.º 31 da Quadra n.º J, do Loteamento Residencial Moreira e Guimarães, que estou ciente de todos os termos da presente renegociação, estando desta forma **DE ACORDO** com o presente aditivo contratual.

Mirassol –SP- 27 de Agosto de 2013.


EMERSON SOUZA SILVA


VANDERLÉIA BOTELHO RAMOS