

RESIDENCIAL IPÊ JACI-SP

CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

NA FORMA DA LEI 6.766 DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979,
QUE DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

LOTE:- 10
QUADRA:- G
MATRICULA 38.152

CONTRATO nº 282
VALOR R\$ 23.640,00
200,00 M2

DAS PARTES CONTRATANTES

São partes neste instrumento:

- a) Como promitente vendedora, **ASTOLFI – Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, com sede à Rua Miguel Stamato, 187, em Bebedouro-SP, inscrita no CNPJ 05.392.720/0001-63, doravante denominada apenas **VENDEDORA**.
- b) Como promissário(a,s) comprador (a,es) **MONICA ZACARIAS DA SILVA SOUZA**, portadora do CPF. 076.515.558-30 e do RG. 18.972.832-2 SSP-SP, brasileira, comerciante, separada, residente e domiciliado à Rua João Mafhuz, nº 2913 – Bairro Tarraf, na cidade de Mirassol – SP., doravante denominado(as) simplesmente **COMPRADORES(A)**.

As partes acima nomeadas e qualificadas têm entre si o justo e contratado, que mutuamente aceitam e se obrigam a cumprirem, o seguinte:

1. DO IMÓVEL

Por força do Registro nº 05/06 da matrícula nº 33678 e do Lv. nº 02, em 05/05/2006 do Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Mirassol, Estado de São Paulo, a **VENDEDORA** é senhora e legítima possuidora, livre de quaisquer ônus, do(s) lote(s) nº (s) **10** da quadra **G**, com área de **200m²**, do loteamento **Residencial Ipê**, localizado na cidade de Jaci/SP, devidamente inscrito no já mencionado registro imobiliário, sob a matrícula de nº **38.152** nos termos da Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979.

2. DO COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, a **VENDEDORA** promete vender a(ao) **COMPRADOR(A)**, que promete adquirir o imóvel acima descrito e caracterizado, sendo o presente contrato de compromisso de venda e compra irrevogável e irretratável, mediante as seguintes normas e condições:

3. DO PREÇO



O preço certo e ajustado do lote acima descrito é de **R\$ 23.640,00 (VINTE E TREIS MIL E SEISCENTOS REAIS.)** quantia essa que o **COMPRADOR(ES)** pagará(ão) a **VENDEDORA** em 120 parcelas de **R\$ 197,00 (CENTO E NOVENTA E SETE REAIS.)**

Parágrafo 1º - As parcelas acima serão mensais e sucessivas vencendo-se a primeira em **28 de Janeiro de 2009.**

Parágrafo 2º - Os valores das parcelas de que trata esta cláusula, serão corrigidas anualmente pelo IGPM, nos termos do artigo 28, Parágrafo 3º alínea "c", da Medida Provisória que dispõe sobre o Plano Real, reservando-se a **VENDEDORA** o direito de alterar os critérios de correção em razão de eventuais alterações supervenientes daqueles dispositivos legais.

4. DO PAGAMENTO

Todos os pagamentos mencionados na cláusula 3ª serão efetuados pelo **COMPRADOR** no escritório da **VENDEDORA** ou em agência bancária por ela indicada e nos dias dos respectivos vencimentos.

Parágrafo 1º - A **VENDEDORA** poderá receber prestações após o vencimento, sem que com isso haja novação ou alteração do presente contrato, considerando-se ato de mera liberalidade;

Parágrafo 2º - Após o vencimento as prestações serão acrescidas de juros bancários e mais uma multa de 10% (dez por cento) do total do débito, esta só exigível nos casos de intervenção judicial ou de mora superior a 3 (três) meses.

Parágrafo 3º - O (a) **COMPRADOR(a)** poderá a qualquer momento saldar integralmente o preço do presente contrato, desde que em vigor, mediante o pagamento total do preço em aberto na ocasião, inclusive demais obrigações pecuniárias, acessórias e exigíveis.

5. DA POSSE

O(A) **COMPRADOR(A)** entra, nesta data, na posse a título precário do lote prometido à venda, podendo nele construir, uma vez obedecidas às restrições impostas pela Lei.

Parágrafo 1º - DEFESA DA POSSE:

Obriga-se a(ão) **COMPRADOR(A)** a defender sua posse contra qualquer ameaça de turbção ou esbulho, tomando logo as medidas para tal fim, inclusive as judiciais, e dando aviso imediato por carta à **VENDEDORA**, que ficará isenta de responsabilidades por qualquer prejuízo ou dano oriundo de negligência do(a) **COMPRADOR(A)** em defender sua posse.

6. DO REGISTRO DO CONTRATO

O(A) **COMPRADOR(A)** se obriga a arcar com as despesas resultantes do registro deste contrato.

7. CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL E PAGAMENTO DE TRIBUTOS FISCAIS E OUTROS ENCARGOS

A partir da presente data, o(a) **COMPRADOR(A)** fica obrigado a manter o terreno em perfeito estado de conservação e limpeza; a cumprir, dentro dos prazos legais, todas as determinações e exigências das autoridades públicas municipais, estaduais e federais; a pagar, nas épocas próprias, às repartições competentes ou reembolsar à **VENDEDORA**, se esta já os tiver pago, todos os impostos e taxas, inclusive de melhoria, e respectivas multas, devidos de hoje em diante, já lançados ou que venham a ser lançados sobre o terreno e seus acessórios, embora tais lançamentos sejam feitos ou venham

a ser feitos em nome da **VENDEDORA**. Se a(ao) **COMPRADOR** não mantiver o terreno em perfeito estado de conservação e limpeza, ou não efetuar o pagamento dos impostos, taxas, etc, nas épocas oportunas, ou deixar de cumprir qualquer determinação de autoridades e repartições públicas, assim com demais exigências e obrigações a seu encargo, poderá a **VENDEDORA** efetuar os serviços de conservação e limpeza, pagar os impostos e taxas, bem como multas, ou cumprir tais determinações e exigências por conta da ordem do **COMPRADOR(A)**. Na conta destes serviços, que será considerada líquida e certa, a **VENDEDORA** acrescentará 10% (dez por cento) sobre o custo, a título de expediente. A taxa de conservação de rua ou débitos provenientes do pagamento de impostos, taxas, multas, as despesas com os serviços de conservação e limpeza do terreno ou ainda pagamento de serviços determinados pelas autoridades acrescidos daquela percentagem serão exigíveis desde logo e vencerão juros bancários, enquanto não pagos. O(A) **COMPRADOR(A)** responderá ainda, exclusivamente, pelas custas e demais penalidades decorrentes de qualquer ação que seja movida pelos poderes públicos competentes.

8. DIFERENÇAS DE MEDIDAS OU ÁREAS

Se for verificada diferença de área do terreno, superior a 5% (cinco por cento), essa diferença será compensada em dinheiro à parte prejudicada, na base do preço de venda do metro quadrado, resultante deste contrato.

9. DA DESAPROPRIAÇÃO DO IMÓVEL

Se durante a vigência deste compromisso, o imóvel que lhe é objeto vier a sofrer desapropriação, no todo ou em parte de sua área, o produto da expropriação será sempre recebido pela **VENDEDORA** como pagamento de saldo faltante do preço, ressalvando a(ao) **COMPRADOR (A)** o direito de receber o excedente que por ventura restar, depois de coberto integralmente aquele saldo do preço.

10. DA RESCISÃO

Deixando o(a) **COMPRADOR(A)** de cumprir quaisquer das cláusulas constantes do presente contrato, ficará este sujeito a rescisão judicial ou extrajudicial, na forma e critérios prescritos em Lei e adotados pela **VENDEDORA**.

Parágrafo único: Verificada a rescisão a que esta cláusula se refere, ficará o(a) **COMPRADOR(A)** obrigado(a) à devolução imediata da posse do imóvel, objeto deste contrato, sob pena de pagamento da multa arbitrada pelo juízo competente, a contar da data do término do prazo para purgar a mora, a título de indenização pré-fixada pelo uso indevido do imóvel.

11. DA ESCRITURA

Uma vez pago integralmente o preço, será a (ao) **COMPRADOR(A)** ou a quem ele indicar, outorgada a escritura de venda e compra do imóvel, objeto deste contrato, correndo por sua conta exclusiva todas as despesas decorrentes da referida escritura, tais como as devidas do Tabelião, ao Oficial de Registro de Imóveis, ao Estado (sis e taxas) bem como quaisquer outras obrigações que venham a ser criadas.

Parágrafo 1º - O presente compromisso de compra e venda é considerada de forma irretratável e irrevogável, nos termos do artigo 25 da Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979, uma vez cumpridas todas as obrigações contratuais, e obriga não só os contratantes, como herdeiros ou sucessores, ao seu inteiro e fiel cumprimento.



Parágrafo 2º - Para recebimento da escritura a que se refere esta cláusula, deverá o(ao) **COMPRADOR (A)** comprovar a inexistência de débitos fiscais sobre o imóvel, mediante a apresentação da competente certidão negativa de tributos, fornecida pelas autoridades competentes.

Parágrafo 3º - Na falta de comparecimento do(a) **COMPRADOR(A)** ou de pessoas por ele indicada para receber tal escritura, será o imóvel depositado em juízo, por conta e risco do(a) **COMPRADOR(A)**, que pagará despesas judiciais da intimação, custas de depósito e honorários e advogados.

12. DA INFRA-ESTRUTURA OBRIGATÓRIA

A **VENDEDORA** se compromete e se obriga, dentro do prazo legal, a dotar o loteamento da seguinte infra-estrutura:

- a) Rede de abastecimento de água;
- b) Rede de esgoto sanitário;
- c) Rede de energia elétrica domiciliar
- d) Iluminação pública;
- e) Guias e sarjetas;
- f) Pavimentação asfáltica;
- g) Arborização.

13. Pelas partes foi dito o seguinte: a) que responsabilizam-se, expressa e solidariamente, por eventuais débitos fiscais sobre o(s) imóvel(is), e para fins da Lei 7.433/85, apresentam a certidão negativa de ônus reais e de ações pessoais reipersecutórias, relativa ao lote transacionado, que acompanhará o presente contrato, deixando os **PROMITENTES VENDEDORES** de apresentarem as demais, declarando que contra eles não existem protestos de títulos, ações de quaisquer natureza, inclusive a rescisória, seja na Justiça Comum, Federal ou Trabalhista, de forma que possa comprometer ou prejudicar o(s) ora adquirente(s), com o que concorda(m) o(s) **VENDEDORES** declaram que não estão pessoalmente vinculados como empregadores ao Instituto Nacional de Seguridade Social (INSS), bem como, de que não possuem empregados, nem comercializam no varejo ao consumidor, de acordo com os termos de Decreto nº 2.173, de 05/03/1997, que aprovou o regulamento da Organização e do Custeio da Seguridade Social, eximindo-se assim da necessidade de qualquer contribuições e das sanções impostas pelo citado Decreto.

14. FORO DO CONTRATO

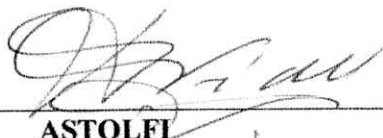


Fica eleito o foro de Mirassol, do Estado de São Paulo, para toda e qualquer ação decorrente deste contrato, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, obrigando-se as partes a cumprir todas as estipulações ora adensadas, por si e seus sucessores, a qualquer título.

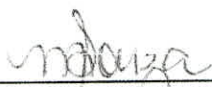
E por estarem assim justas e contratadas, firmam o presente instrumento em 04 (quatro) vias, perante duas testemunhas que também o assinam, destinadas uma a cada parte e a terceira para o arquivo no Registro Imobiliário, a fim de se proceder o competente registro e as devidas anotações.

*
*
*
*
*

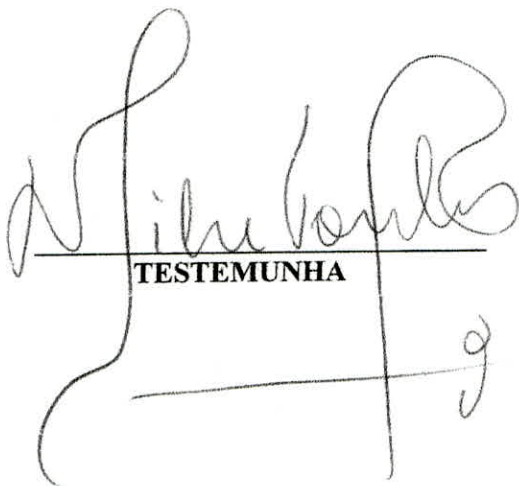
Jaci, 29 de Novembro de 2008



ASTOLFI
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
VENDEDORA



COMPRADOR (A)
MONICA ZACARIAS DA SILVA SOUZA



TESTEMUNHA

TESTEMUNHA

ASTOLFI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
CNPJ 05.392.720/0001-63

1º ADITIVO A CONTRATO DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA.
RESIDENCIAL IPÊ

Os abaixo nomeados, qualificados e no final assinados como **ADQUIRENTE: MONICA ZACARIAS DA SILVA SOUZA**, brasileira, separada, comerciante, portadora do CPF 076.515.558-30 e do RG 18.972.832-2, residente e domiciliada a Rua Giglio Antonio Escrivante, 1929, Alvorada, na cidade de Mirassol SP, doravante denominados apenas de **ADQUIRENTE e Astolfi – Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, com sede à Rua Miguel Stamato, 187, na cidade de Bebedouro, Estado de São Paulo, com CNPJ 05.392.720/0001-63, daqui para frente denominada simplesmente de **VENDEDORA**, resolvem alterar o **Contrato de Compromisso de Venda e Compra nº 282**, como segue:

CLÁUSULA 1ª - Em 29 de Novembro de 2008, a **ADQUIRENTE**, adquiriu, os direitos sobre o lote de terreno nº 10 (dez), da quadra “G”, medindo 200,00m² (duzentos metros quadrados), do loteamento “**RESIDENCIAL IPÊ**”, na cidade de Jaci, SP, conforme contrato particular de compromisso de venda e compra nº 282..

CLÁUSULA 2ª - As prestações mensais estão quitadas da parcela nº 01 a 05/120 e restando um debito das parcelas vencidas e não pagas de nos. 06 a 12/120, mais as parcelas vincendas de nos. 13 a 120/120.

CLÁUSULA 3ª - Nesta data, e na melhor forma de direito, por proposta da **ADQUIRENTE**, e aceita pela **VENDEDORA**, as 7 (sete) parcelas vencidas citadas na clausula anterior não quitadas ate a presente data, ficam prorrogadas para serem pagas em **28/01/2019 a 28.07.2019**, sendo reajustadas em 10% as respectivas parcelas, aplicando-se sobre as referidas parcelas a correção monetária de acordo com o parágrafo 2º da clausula 3ª do referido contrato.

CLAUSULA 4ª – O presente aditamento é único, irrevogável, irretratável, irreversível e irrenunciável, devendo ser cumprido por todas as partes até o final e no caso de falecimento por seus sucessores

CLÁUSULA 5ª - Continuam em pleno vigor as demais cláusulas e condições do contrato original, não modificadas por este aditivo.

RUA MIGUEL STAMATO, 187-JD PARAISO-BEBEDOURO SP- 17-3361-054

ASTOLFI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
CNPJ 05.392.720/0001-63

E por estarem assim justos e contratados, assinam o presente todas as partes envolvidas nesta cessão de direitos, na presença de duas testemunhas.

Jaci, P, 25 de Janeiro de 2010

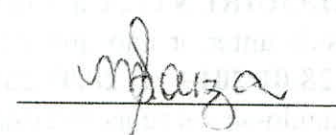
-MONICA ZACARIAS DA SILVA SOUZA-
ADQUIRENTE



ASTOLFI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

PAULO DE TARSO ASTOLFI
VENDEDORA

Testemunhas:



ASTOLFI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
CNPJ 05.392.720/0001-63

2º ADITIVO A CONTRATO DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA.
RESIDENCIAL IPÊ

Os abaixo nomeados, qualificados e no final assinados como **ADQUIRENTE: MONICA ZACARIAS DA SILVA SOUZA**, brasileira, secretária, portadora do CPF 076.515.558-30 e do RG 18.972.832-2, residente e domiciliada a Rua Joao Mafhuz, 2913, bairro Tarraf, na cidade de Mirassol SP, doravante denominados apenas de **ADQUIRENTES e Astolfi – Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, com sede à Rua Miguel Stamato, 187, na cidade de Bebedouro, Estado de São Paulo, com CNPJ 05.392.720/0001-63, daqui para frente denominada simplesmente de **VENDEDORA**, resolvem alterar o **Contrato de Compromisso de Venda e Compra nº 282**, como segue:

CLÁUSULA 1ª - Em 25 de Janeiro de 2010, o **ADQUIRENTE**, adquiriu, os direitos sobre o lote de terreno nº 10 (dez), da quadra “G”, medindo 200,00m² (duzentos metros quadrados), do loteamento “**RESIDENCIAL IPÊ**”, na cidade de Jaci, SP, conforme contrato particular de compromisso de venda e compra nº 282;

CLÁUSULA 2ª - As prestações mensais estão quitadas da parcela nº 01 a 05, 13 a 15, 25 a 39, 45 a 50/120 e restando um debito das parcelas vencidas e não pagas de nos. 16 a 24, 40 a 44, 51 a 55/120, mais as parcelas vincendas de nos. 56 a 120/120.

CLÁUSULA 3ª - Nesta data, e na melhor forma de direito, por proposta da **ADQUIRENTE**, e aceita pela **VENDEDORA**, as 19(dezenove) parcelas vencidas citadas na clausula anterior não quitadas ate a presente data, ficam prorrogadas para serem pagas em **28/08/2019 a 28/02/2021** respectivamente, aplicando-se 10% sobre as referidas parcelas e tambem aplicando-se sobre as referidas parcelas a correção monetária de acordo com o parágrafo 2º da clausula 3ª do referido contrato.

CLÁUSULA 4ª - Continuam em pleno vigor as demais cláusulas e condições do contrato original, não modificadas por este aditivo.

E por estarem assim justos e contratados, assinam o presente todas as partes envolvidas nesta cessão de direitos, na presença de duas testemunhas.

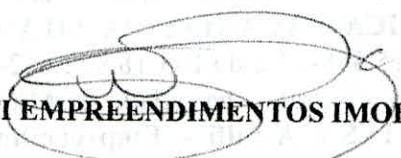
Jaci, P, 17 de Julho de 2013

RUA MIGUEL STAMATO, 187-JD PARAISO-BEBEDOURO SP- 17-3361-054

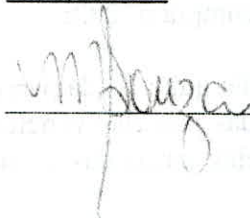
1

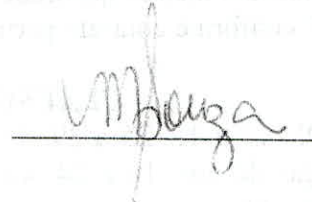
ASTOLFI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
CNPJ 05.392.720/0001-63

- MONICA ZACARIAS DA SILVA SOUZA -
ADQUIRENTE


ASTOLFI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
PAULO DE TARSO ASTOLFI
VENDEDORA

Testemunhas:





RUA MIGUEL STAMATO, 187-JD PARAISO-BEBEDOURO SP- 17-3361-054