

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL.****LOTE 20****QUADRA D****230.00M2****“RESIDENCIAL BEATRIZ”**

Pelo presente instrumento, os abaixo assinados, de um lado:

**PROMITENTE VENDEDORA: GAMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob n.º 19.833.783/0001-12 com sede e administração à Rua Dr. Raul de Rocha Medeiros, n.º 1.624 sala 115, na cidade de Monte Alto, composta pelos Sócios: **Gema Imóveis Ltda.**, inscrita no CNPJ sob n.º 05.927.803/0001-00 e **Imobiliária Vale do Sol de Monte Alto Eireli**, inscrita no CNPJ sob n.º 07.651.216/0001-66, ambas neste ato representadas por seu sócio-proprietário e procurador o **Sr. Valdecir Garbin**, brasileiro, casado empresário, inscrito no RG. sob n.º 7.452.77 e CPF. n.º 624.448.838-53, residente à Rua Novo Mundo, 110, na cidade de Monte Alto e de outro lado,

**PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES):**

**CÍCERO SILVA DE ALENCAR**, brasileiro, representante comercial, inscrito no RG. [REDACTED] e no CPF. [REDACTED], casado sob o regime de Comunhão Parcial de Bens com a Sra. Elaine Cristina Gomes de Alencar, brasileira, funcionária pública, inscrita no RG [REDACTED] e no CPF. [REDACTED] residentes e domiciliados à Rua [REDACTED], na cidade de Lins-SP.

As partes, acima qualificadas de comum acordo têm entre si justos e contratados o que se expõe nas seguintes cláusulas e condições, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

**CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO.**

**1.1** - A Promitente Vendedora é legítima proprietária do imóvel urbano, consistente no lote de terreno n.º **20** da quadra **D**, localizado no loteamento **RESIDENCIAL BEATRIZ**, na cidade de LINS-SP., Quem da Rua 06 olha para o lote, de frente medindo 10,00m; do lado direito faz divisa com o lote 19 medindo 23,00m; do lado esquerdo faz divisa com o lote 21 medindo 23,00m; no fundo faz divisa com lote 15 medindo 10,00m, encerrando uma área de 230,00m<sup>2</sup>.

**1.2** - A promitente vendedora, por força da matrícula n.º 29.108 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Lins, Estado de São Paulo, tornou-se legítima possuidora do Loteamento Residencial Beatriz, situado na cidade de Lins (SP), imóvel esse que se acha, em seu todo, livre e desembaraçado de quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais, de caráter real, pessoal ou fiscal, bem como gravames de qualquer natureza. Essa área foi objeto de um projeto de loteamento urbano, denominado - **LOTEAMENTO RESIDENCIAL BEATRIZ**, devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal de Lins (SP), e pelo GRAPROHAB - Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais da Secretaria da Habitação do Estado de São Paulo, certificado n.º 287 / 2.004 e cujas plantas e memoriais descritivos foram depositados no Cartório de Registro de Imóveis de Lins(SP), nos termos da Lei Federal n.º 6.766/79, com as alterações da Lei n.º 9.785 de 21 de Janeiro de 1.999, conforme se verifica do registro n.º R4/M-29.108 da citada matrícula.

**1.3** - Todas as obras de infra estrutura exigidas pela Lei 6.766/79 e Lei Municipal, tais como: rede de distribuição de água, rede coletora de esgotos, reservatório de água, galeria de águas pluviais, energia elétrica, iluminação pública, guias e sarjetas e pavimentação asfáltica, serão de única e **exclusiva responsabilidade e compromisso da Promitente Vendedora, as quais deverão ser implantadas no loteamento às suas expensas no prazo Máximo de 02 (dois) anos desta data** e de acordo com o cronograma de obras

Contrato Quadra.D Lote.20 - Residencial Beatriz - Lins/SP.

Página 1/5

devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal de LINS.

**1.4** - Pelo presente instrumento, a Promitente Vendedora vende ao(s) Promitente(s) Comprador(es), o imóvel acima descrito e caracterizado, livre e desembaraçado de qualquer ônus, dúvidas, dívidas, litígios, hipotecas de quaisquer natureza, impostos e taxas em atraso, pela importância certa e ajustada de **R\$ 124.320,00 (Cento e vinte e quatro mil, trezentos e vinte reais)**

## CLÁUSULA SEGUNDA – DO PAGAMENTO.

**2.1** – O pagamento do valor do preço da promessa do terreno descrito na cláusula “1.4” será realizado da seguinte forma:

O valor total da venda é de **R\$ 124.320,00 (Cento e vinte e quatro mil, trezentos e vinte reais)**, sendo **R\$ 7.500,00 (Sete mil e quinhentos reais)** referentes à entrada, que deverão ser pagos da seguinte forma: **R\$ 4.500,00 (Quatro mil e quinhentos reais)** pagos no ato através de transferência bancária na conta da empresa, Banco do Brasil, agência 0950-4, conta corrente 29.662-7, e o restante do valor, ou seja, **R\$ 3.000,00 (Três mil reais)** divididos em **02 (Duas)** prestações mensais no valor de **R\$ 1.500,00 (Hum mil e quinhentos reais)** cada, com vencimentos em **20/11/2017** e **20/12/2017**, e o restante do preço, ou seja, **R\$ 116.820,00 (Cento e dezesseis mil, oitocentos e vinte reais)** que deverão ser pagos em **200 (Duzentas)** prestações mensais no valor de **R\$ 584,10 (Quinhentos e oitenta e quatro reais e dez centavos)** cada uma, vencendo-se a primeira prestação em **20/01/2018**, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, todas através de boletos bancários.

**2.2** – As parcelas descritas no item “2.1” serão reajustadas automaticamente a cada **12 (doze) meses**, de acordo com os índices divulgados pelo **IGPM da Fundação Getúlio Vargas - FGV** ou em caso de sua extinção, por outro índice oficial que venha a substituí-lo, **acrescido de juros de 06% (seis por cento) ao ano, ou em sua proporção mensal**. Fica estabelecido entre as partes que, caso no mês de reajuste o índice divulgado pelo IGPM da Fundação Getúlio Vargas – FGV seja negativo, será mantido o valor da parcela devido referente ao mês anterior, devendo ser aplicado somente o juros na ordem de 06% (seis por cento) ao ano.

**2.2.a** - O primeiro reajuste ocorrerá após decorrido doze (12) meses, contados da data do presente contrato. O índice a ser aplicado será o índice referente a 02 (dois) meses anteriores a data da efetiva correção, para fins de expedição de boleto de cobrança.

**2.2.b** - O pagamento antecipado para quitação das parcelas vincendas, o saldo devedor será atualizado mensalmente pelo IGPM [FGV] mais 0,5% [meio por cento] de juros ao mês, até a data efetiva do pagamento.

**2.3** – Os pagamentos deverão ser realizados no escritório da Promitente Vendedora, localizado à rua Dr. Raul da Rocha Medeiros, nº 1.624, sala 115, centro, na cidade de Monte Alto, Estado de São Paulo, ou em local que indicado, até a data dos respectivos vencimentos.

**2.4** – A Promitente Vendedora poderá optar pela cobrança das parcelas descritas na cláusula “2.1”, mediante cobrança bancária junto a Instituição Financeira de sua livre escolha. O(s) Promitente(s) Comprador(es) deverá(ao) manter atualizado o endereço de correspondência, para recebimento de todo e qualquer documento relacionado ao presente contrato, inclusive para recebimento dos boletos cobrança.

**2.5** - Após ultimados os pagamentos descritos na cláusula “2.1”, ou sempre que exigidos, deverão ser apresentados pelo compromissário comprador, todos os comprovantes dos pagamentos, quando então a Promitente Vendedora outorgará ao(s) Promitente(s) Comprador(es), plena, geral e irrevogável quitação do presente instrumento, para nada mais reclamar quer extrajudicial ou judicialmente.

*Acno*

*[Assinatura]*

*[Assinatura]*

*[Assinatura]*

**CLÁUSULA TERCEIRA - DA IMPONTUALIDADE.**

**3.1** - Ocorrendo atraso no pagamento das parcelas mensais descritas na cláusula "2.1", incorrerá(ão) o(s) Promitente(s) Comprador(es) em multa moratória de 02% (dois por cento) sobre o valor da parcela não quitada em seu respectivo vencimento, acrescido de correção monetária [IGPM-FGV] e juros de mora de 01% (um por cento) ao mês, até a data do efetivo pagamento, sem o prejuízo de adotar as medidas judiciais cabíveis, inclusive a Resolução do Contrato e exigência das demais penalidades prevista neste contrato e na Lei.

**3.2** - O(s) Promitente(s) Comprador(es) reconhece(m) que os valores das mensalidade vencidas constituem dívida líquida, certa e exigível, caracterizando título executivo extra-judicial, podendo a Promitente Vendedora proceder a cobrança via Execução Judicial, sem prejuízo das demais penalidades previstas no presente instrumento e na Lei.

**3.3** - Ocorrendo impontualidade em três parcelas o(s) Promitente(s) Comprador(es), será(ao) constituído(s) em mora, ocorrendo o vencimento antecipado de todo o débito (parcelas vencidas e vincendas), podendo a Promitente Vendedora optar pela rescisão contratual, com conseqüente retomada do imóvel ou execução do débito, via Execução de Título Extra-Judicial.

**3.4** - Caso a Promitente Vendedora opte pelo recebimento do débito (parcelas vencidas e vincendas), via Execução de Título Extra-Judicial, fica pactuado que o imóvel objeto da presente transação, responderá pelo valor da dívida existente, devidamente atualizada, inclusive pelas respectivas custas processuais e honorários advocatícios.

**3.5** - É de conhecimento do(s) Promitente(s) Comprador(es) que o imóvel ora transacionado não será considerado bem de família, não estando protegido pela Lei 8009/90, a qual regulamenta a impenhorabilidade de bens, vez que, a dívida é frutos da própria aquisição do mesmo, o qual deve responder pela solvabilidade da dívida ou alternativamente, poderá a Promitente Vendedora valer-se da competente Ação de Rescisão do Contrato e respectiva retomada do imóvel.

**CLÁUSULA QUARTA - DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE.**

**4.1** - O presente instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando não só as partes, mas também seus herdeiros e sucessores a qualquer título, condição ou época, renunciando os Contratantes à faculdade de arrependimento ou quaisquer outros preceitos legais, regulando-se pela legislação aplicável à espécie.

**Parágrafo primeiro:** Não obstante o pactuado no "caput" nesta cláusula, o presente contrato poderá ser rescindido de pleno direito, nas seguintes hipóteses:

**a)** caso o(s) Promitente(s) Comprador(es) não efetue(m) tempestivamente o pagamento descrito na cláusula "2.1" em seus respectivos vencimentos, o que restará constituído em mora, evidenciando quaisquer ônus ou vícios que à luz da legislação impeçam ou comprometam a segurança e/ou continuidade desta transação. Em ocorrendo quaisquer dessas hipóteses, o presente instrumento ficará rescindido de pleno direito e,

**b)** na ocorrência da transferência, cessão ou alienação do imóvel, objeto do presente contrato, sem a expressa e escrita anuência da Promitente Vendedora.

**Parágrafo segundo:** Ocorrendo a rescisão do presente contrato por algum dos motivos mencionados na presente cláusula, incorrerá(ao) o(s) Promitente(s) Comprador(es) em multa na ordem de 30% (trinta por cento) sobre o valor do negócio ora celebrado.

**CLÁUSULA QUINTA - DA EMISSÃO NA POSSE DO BEM.**

**5.1** - O(s) Promitente(s) Comprador(es) será(ão) emitido(s) na posse do imóvel ora transacionado, no ato da assinatura do presente instrumento, podendo utilizá-lo da

maneira que melhor lhe aprouver, com todos os direitos e encargos decorrentes do imóvel, inclusive com a obrigação do pagamento dos tributos (IPTU, taxas e outros) que incidirem sobre o bem, a partir desta data.

**5.2** - Todas as construções deverão ser feitas em alvenaria ou do tipo “pré fabricada”. **A construção no lote só poderá ser iniciada após a implantação e conclusão de todas obras de infra estrutura referidas no item 1.3 e, cujo prazo para conclusão é de 02(dois) anos desta data, quando então a Prefeitura Municipal emitira o Termo de Verificação de Obras** e estar em dia com o pagamento das prestações pactuadas no **item 2.1** e após a aprovação do projeto da obra com a competente licença municipal para edificação.

**5.3** - Toda e qualquer construção que for iniciada no lote ora transacionado, sem a prévia autorização por escrito da promitente vendedora, bem como do poder público ou prestações em atraso, tornará este contrato rescindido de pleno direito, com a incidência de multa de 30% [trinta por cento] sobre o valor total do contrato, sem prejuízo de perdas e danos.

#### CLÁUSULA SEXTA – DA TRANSFERÊNCIA DOS DIREITOS.

**6.1** - É vedado ao(s) Promitente(s) Comprador(es), vender, ceder, transferir os direitos do presente instrumento à terceiros, sem a concordância expressa e escrita anuência da Promitente Vendedora, sob pena de caracterizar infração contratual, passível de rescisão contratual, inclusive na incidência da multa prevista na cláusula “8.5”, sem prejuízo de perdas e danos.

**6.2** - Caso haja a cessão do(s) Promitente(s) Comprador(es) do imóvel à terceiros, com a devida anuência da Promitente Vendedora, será cobrado taxa relativo a transferência do financiamento do imóvel para o novo compromissário comprador e com a elaboração do Contrato de Cessão de Direitos, na ordem de 1 (hum) salário mínimo vigente, ainda que o imóvel esteja quitado.

#### CLÁUSULA SÉTIMA – DA OUTORGA DA ESCRITURA DEFINITIVA.

**7.1** - Ultrapassados os pagamentos das parcelas descritas na cláusula “2.1” e sendo apresentados todos os recibos dos pagamentos efetuados, a Promitente Vendedora se compromete a outorgar a competente Escritura Definitiva do Imóvel, objeto do presente contrato, perante o Tabelionato de escolha do(s) Promitente(s) Comprador(es).

**7.2** - Ficam a cargo do(s) Promitente(s) Comprador(es) todas as despesas, taxas, emolumentos e demais despesas para a outorga da escritura definitiva, inclusive as de registro junto ao Cartório Imobiliário de jurisdição do imóvel, sem qualquer ônus ou responsabilidade da Promitente Vendedora.

**7.3** – Efetuado o pagamento da última parcela descrita na cláusula “2.1”, deverá o(a)s Promitente(s) Comprador(es), no prazo improrrogável de 90 (noventa) dias, procurar(em) pela Promitente Vendedora para a outorga definitiva da escritura, informando a data e o Cartório escolhido, sob pena de não fazendo, incorrer(em) na multa prevista na cláusula “8.5”.

#### CLÁUSULA OITAVA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS.

**8.1** - A Promitente Vendedora declara que, o referido imóvel se acha livre e desembaraçado de quaisquer ônus, responsabilizando civil pela presente declaração; respondendo pela evicção, nos termos do artigo 447 e seguintes do Novo Código Civil Brasileiro, de maneira que, caso os Compradores venham a perder a posse do bem, deverão aqueles indenizar a este, o valor integral da presente venda, devidamente atualizada, até o efetivo pagamento.

**8.2** - A presente venda é celebrada nos termos do parágrafo 1º do artigo 500 do Código Civil, portanto as referências, as medições são meramente enunciativas, para a individualização do imóvel, não sendo devida pela Promitente Vendedora abatimento de preço ou complemento de área, em eventual divergência entre o descrito neste contrato com o de fato existente, desde que não ultrapasse 1/20 (um vigésimo), ou seja, 05% (cinco por cento) da área total do bem, permanecendo em vigor, o presente contrato com todos os seus efeitos.

**8.3** - As partes autorizam ao Senhor Oficial do Cartório Imobiliário competente, mediante provocação de qualquer das partes contratantes, a proceder todos os registros e averbações que entender necessária junto a matrícula do imóvel ou perante o Cartório de Títulos e Documentos.

**8.4** - Qualquer tolerância de uma das Partes no que se refere às obrigações assumidas no presente instrumento, deverá ser sempre considerada como mera liberalidade e não resultará em renúncia ou novação de qualquer das partes, podendo-se valer de seus respectivos direitos, obrigações e deveres a qualquer momento, desde que, assegurado o direito pela legislação.

**8.5** - Havendo infração de qualquer cláusula contratual, a parte infratora incorrerá em multa compensatória mínima de 30% (trinta por cento) sobre o valor do presente instrumento, devidamente atualizada, sem prejuízo as perdas e danos.

**8.6** - As penas previstas neste contrato se farão efetivadas independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial.

**8.7** - O presente instrumento obriga em todos os seus termos não só os Contratantes como também seus herdeiros ou sucessores em caráter irrevogável e irretroatável, fazendo o presente -contrato de compra e venda de bem imóvel - como sempre boa e valioso, sem direito de arrependimento, novação ou rescisão, salvo na hipótese prevista na cláusula 4ª.

**8.8** - Os contratantes, em comum acordo, elegem o FORO DA COMARCA DE LINS-SP., com renúncia de outro por mais privilegiado que seja, para nele serem resolvidas quaisquer questões ou atos oriundos do presente instrumento.

**8.9** - E, assim, por estarem justos e contratados na forma acima, assinam o presente instrumento em duas vias de igual teor, na presença de duas testemunhas que a tudo assistiram e conhecimento tiveram.

LINS, 02 de Outubro de 2017.

*Cícero Silva de Alencar*  
**CÍCERO SILVA DE ALENCAR**

*P.P. Valdecir Garbin*  
**GAMA EMPREEND. IMOBILIÁRIOS LTDA**  
**P.P. Valdecir Garbin**

Testemunhas:

*Juliana Esteves Aragão*  
**Juliana Esteves Aragão**  
 RG n.º 32.343.573-7

*Cinécia Cruz Fernandes*  
**Cinécia Cruz Fernandes**  
 RG n.º 11.161.999-1.

**Cartório Beatriz de Lins**

**PROTESTO**

**RECONHECIMENTO DE NOTAS E TÍTULOS**

Monte Alto - SP

Reconhecimento por Semelhança (R/S) TITULOS DE: CÍCERO SILVA DE ALENCAR, MONTTE ALTO - SP - 02/10/2017. Em test. da verdade.

112730 FIRMA VALOR ECONÓMICO 1

0814AA0074883

Este documento é cópia digital, assinado digitalmente por JULIANA APPO LINARI FALQUETE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/03/2022 às 17:40, sob o número 10013833420228260322. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001383-34.2022.8.26.0322 e código I0nFsZG