

1

## RESIDENCIAL NOVA ESPERANÇA

### COMPROMISSO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA.

Neste contrato particular, irrevogável e irretroatável, passível de Adjudicação Compulsória nos termos do art.25 da Lei n.º 6.766. de 19 de dezembro de 1979, celebrado na presença das duas testemunhas ao final indicadas e assinadas, tendo como foro o desta comarca de Promissão/SP, com renúncia expressa de qualquer outro, comparecem as partes designadas:

#### PROMITENTE VENDEDOR:

**AKIO IMAMOTO**, pessoa física equiparada à jurídica, inscrita no CNPJ sob o n.º 05.539.389/0001-61, estabelecida a Avenida da República, 1.702 – Bairro Palmital, na cidade de Marília, Estado de São Paulo.

#### PROMISSÁRIO COMPRADOR:

**LEONICE MOREIRA DOS SANTOS**, brasileiro, casada, colaboradora, portadora do RG 37.019.776-8 e do CPF 308.742.508-70, residente e domiciliada a Rua Carlos Gregório, n.º 198 – Nosso Teto, na cidade de Promissão, Estado de São Paulo.

#### DO EMPREENDIMENTO

O **PROMITENTE VENDEDOR** é proprietário e legítimo possuidor de um empreendimento sob a forma de loteamento com a denominação especial de **RESIDENCIAL NOVA ESPERANÇA**, situado nesta cidade, distrito, município e comarca de Promissão, Estado de São Paulo, localizado na Estrada Vicinal Kitizo Utyama, registrado na matrícula n.º 7.664 do Cartório do Registro de Imóveis e Anexos, desta Comarca, nos termos da Lei 6.766/79, e, nessas condições compromete-se a vender ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, que se compromete a comprar o lote,

Leonice Moreira Santos

31 da quadra E de conformidade com a planta do Loteamento com as seguintes características, 11,00 metros de frente para a Rua Antonio Piromali Lopes, 28,50 metros do lado direito, 28,50 metros do lado esquerdo e 11,00 metros no fundos, perfazendo uma área total de 313,50 metros quadrados e assim, pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, de mútuo e comum acordo de suas vontades **compromissadas ficam**, consentindo mutuamente nos termos que ora **obriga-se** a respeitar e assumir, por si, **seus herdeiros e/ou sucessores a qualquer título**, que responderão por todas as questões dele decorrentes, aplicando-se aos casos omissos os demais termos da legislação em vigor, quais sejam:

### DAS CONDIÇÕES GERAIS

Além de todos os demais termos iniciais, o presente contrato reger-se-á pelas cláusulas e condições gerais aqui designadas genericamente “Cláusulas”, com a numeração ordinal de **Primeira a Vigésima Sexta** nas quais estão estabelecidos todos os **direitos, haveres, obrigações e penalidades** a que ficam sujeitos os contratantes, redigidas de forma padronizada na “**Consolidação das Cláusulas**”, sobre as quais o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** deste logo declara:

- a) que **dispôs de tempo suficiente** para a prévia leitura e análise de todos os seus termos e dizeres, obtendo do **PROMITENTE VENDEDOR** todas as informações solicitadas, não restando, portanto, qualquer dúvida pendente ou a ser esclarecida.
- b) que com elas **concorda plenamente**, a tudo aceitando e obrigando-se a tudo assumir, cumprir e respeitar, por si, seus herdeiros e/ou sucessores a qualquer título.
- c) o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** está ciente de que adquirindo o lote de terreno objeto deste contrato, está assumindo a obrigação do pagamento de 100% (cem por cento) dos valores consignados, nas condições e prazo estabelecidos neste contrato, e na eventual desistência do **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, ou na hipótese de rescisão contratual a qualquer tempo, será descontado do valor a ser restituído ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR** 10%(dez por cento), do valor pago a título de taxa administrativa e o **PROMITENTE VENDEDOR**, terão direitos a uma indenização a título de locação, pelo tempo que o lote ora negociado ficou na posse do **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, indenização essa que fica, desde já, estipulada em 0,5% (zero vírgula cinco por cento) do valor do lote ao mês.

### CONSOLIDAÇÃO DAS CLÁUSULAS

Leivice marliara souza

**CLÁUSULA PRIMEIRA:** - O preço certo e ajustado para a venda do terreno objeto do presente contrato é de R\$ 9.900,00 (nove mil e novecentos reais), a ser pago da seguinte forma: 72 (setenta e duas) parcelas de R\$ 137,50 (cento e trinta e sete reais e cinquenta centavos), com vencimentos mensais e consecutivos sendo a primeira em 15 de Fevereiro de 2004.

§ **PRIMEIRO:** As parcelas do preço de que trata esta Cláusula, serão reajustados monetariamente no término de cada período de 12 (doze) meses, de acordo com a variação do Índice de Caderneta de Poupança, com data base na assinatura do contrato, observando-se, também, o quanto pactuado no Parágrafo Segundo.

§ **SEGUNDO:** Se em virtude de lei, medida provisória ou qualquer outra norma vier a ser admitida a correção dos valores das parcelas em periodicidade inferior à prevista na legislação vigente, à época de sua celebração (anual), as partes contratantes concordam, desde já, em caráter irrevogável, que o reajuste monetário passará, automaticamente, a ser feito no menor prazo permitido ou admitido, como forma de ajuste para assegurar o equilíbrio econômico e financeiro do presente negócio jurídico.

§ **TERCEIRO:** O **PROMITENTE VENDEDOR** e o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** pactuaram a regra de reajuste monetário, e que este contrato, nos termos do inciso XXXVI, do artigo 5º da Constituição Federal, é um ato jurídico perfeito, representando suas vontades, que não poderá ser prejudicado por lei ou por decisão futura, e que o reajuste monetário é condição essencial do negócio ajustado, para proteger o equilíbrio econômico e financeiro contratual.

**CLÁUSULA SEGUNDA:** O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** receberá os boletos bancários de pagamento correspondentes às parcelas acima fixadas, o qual servirá para pagamento das mesmas, somente nas agências bancárias.

§ **Único:** O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** somente receberá os boletos bancários para pagamento da parcela seguinte após o pagamento da parcela anterior

**CLÁUSULA TERCEIRA:** Sempre que o pagamento for feito por meio de cheque, a dívida somente estará quitada após a liquidação do cheque que a apresenta. A não liquidação do cheque implicará em automática incidência nas comunicações para os casos de inadimplência, sobre o valor da obrigação considerada não paga. As mesmas regras serão aplicadas em relação a todos e quaisquer outros títulos de crédito ou comprovantes que representarem obrigação de pagamento do **PROMISSÁRIO COMPRADOR**.

§ **ÚNICO:** O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** poderá antecipar na ordem inversa as parcelas vincendas, parcial ou integralmente.

*Leonice Moreira Santo*



**CLÁUSULA QUARTA:** O pagamento em atraso de qualquer obrigação, sem a cobrança das respectivas comunicações contratuais, em qualquer circunstância, mesmo que o fato seja retirado, não impedirá o **PROMITENTE VENDEDOR** de sanar o erro ou a omissão em qualquer tempo, sendo devida pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR** a respectiva diferença acrescida das cominações previstas neste contrato. Se, porém, o **PROMITENTE VENDEDOR** a seu critério, não exigir ou dispensar tais pagamentos, sua atitude não induzirá liberalidade, novação, renúncia ou alteração de avença, que permanecerá íntegra e exigível, podendo a mesma sacar Letra de Câmbio contra o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** para haver qualquer valor decorrente deste contrato.

**CLÁUSULA QUINTA:** : Sobre a parcela não paga até a data do seu vencimento o comprador será notificado para que satisfaça a parcela em mora acrescida dos juros de 12% ao ano, da multa correspondente a 10% do valor do débito, e isso nos subseqüentes prazos de 30 dias, sob pena de rescisão contratual.

**CLÁUSULA SEXTA:** Pela rescisão contratual prevista na cláusula anterior, não serão indenizadas as benfeitorias realizadas pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, em desacordo com o contrato ou com a Lei, e na hipótese de devolução de qualquer crédito que tiver direito do respectivo montante serão deduzidos, 10% (dez por cento) do valor pago a título de taxa administrativa (Pis, Cofins, Contribuição Social, Imposto de Renda, Tarifas Bancárias, Contrato e etc), e 0,5% (zero vírgula cinco por cento) do valor do lote ao mês, a título de locação pelo tempo que o lote ora negociado ficou na posse do **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, bem como todos os valores relativos às despesas decorrentes da rescisão e anterior notificação, inclusive multas contratuais e legais e honorários de advogado.

**CLÁUSULA SÉTIMA:** O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** entrará na posse precária do lote do terreno adquirido após a conclusão das obras de infra-estrutura do loteamento, ora em fase de execução, e definitivamente mediante a outorga da escritura pública definitiva de venda e compra. A posse precária ora transmitida será exercida pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR** sempre em nome do **PROMITENTE VENDEDOR**, até a data da outorga da escritura definitiva, ficando obrigado a defendê-lo contra ameaças, turbações ou esbulhos, tomando desde logo, para tal fim, todas as providências que se fizerem necessárias, inclusive as judiciais, ficando o **PROMITENTE VENDEDOR** isento de toda e qualquer responsabilidade pela falta ou perda da área resultante da culpa ou negligência do **PROMISSÁRIO COMPRADOR** em não defender a sua posse.

**CLÁUSULA OITAVA:** O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** obriga-se a submeter-se à aprovação dos Poderes Públicos competentes, as plantas e memoriais descritivos das construções à serem edificadas no terreno, atendendo às disposições legais vigentes.

Leonele Moreira Santos





**CLÁUSULA NONA: O PROMISSÁRIO COMPRADOR**, após constatação *in loco*, declara que o lote objeto deste contrato está demarcado, com os marcos perfeitamente visíveis, ficando o **PROMITENTE VENDEDOR**, desde já, isento de qualquer responsabilidade futura pelo desaparecimento dos referidos marcos. Caso haja necessidade de nova demarcação, esta correrá por conta e responsabilidade do **PROMISSÁRIO COMPRADOR**.

**CLÁUSULA DÉCIMA: O PROMISSÁRIO COMPRADOR** fica obrigado a respeitar as divisas do terreno demarcado pelo **PROMITENTE VENDEDOR**, sendo responsável por qualquer irregularidade que venha praticar. Tais divisas somente poderão ser edificadas através de muros de alvenaria.

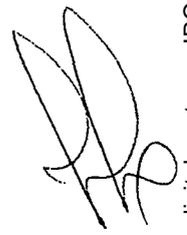
**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA:** Enquanto os terrenos circunvizinhos ao que é objeto deste contrato pertencerem ao **PROMITENTE VENDEDOR**, não poderá ser exigido deste, a construção de muros divisórios. Se o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** levantar estes e outros tapumes, fazê-lo à sua própria custa, renunciando expressamente o direito de haver indenização ou reembolso pelo que houver despendido com os mesmos.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA:** As obras de infra-estrutura do loteamento como um todo estão sendo desenvolvidas em conformidade com o Plano de Loteamento aprovado pelas repartições competentes com prazo de execução previsto em 48 (quarenta e oito) meses, contados da data do registro do loteamento. As especificações das referidas obras de infra-estrutura, estão consignadas na respectiva Certidão de Diretrizes do Loteamento.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA:** A escritura definitiva de venda e compra, somente será outorgada ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, ou a quem ele indicar, tão logo tenha efetuado o integral pagamento do preço ajustado e cumpridas todas as obrigações deste Contrato, o qual deverá apresentar a comprovação da quitação de todos os pagamentos de Impostos e Taxas devidos aos cofres públicos desta data em diante, bem como todos os recibos dos pagamentos das parcelas mencionadas na **Cláusula Primeira**.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA:** As despesas com a Escritura pública definitiva de Venda e Compra, o respectivo Registro em Cartório, e os Impostos de Transmissão, serão suportadas pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR** ou respectivo Cessionário de direitos.

Leonice Moreira Santos



**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA:** A outorga e aceitação da escritura pública de venda e compra é obrigatória para os contratantes, devendo ser realizada em Cartório de Notas desta comarca, de livre escolha do **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, contados da data do pagamento da última parcela do preço de venda convencionado e seus eventuais encargos, desde que cumpridas pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR** ou respectivo "Cessionário", todas as obrigações aqui assumidas.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA:** Se o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** ou o último "Cessionário", capacitado para receber a Escritura de Venda e Compra não se apresentar para este fim, poderá o **PROMITENTE VENDEDOR**, notificar o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** para que compareça ao cartório que indicar, dentro de 30 (trinta) dias, para receber a escritura definitiva, sob pena de ser feito o depósito do imóvel em juízo, por conta e risco do **PROMISSÁRIO COMPRADOR** ou Cessionário, que arcará com todas as despesas do processo judicial.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA:** A Adjudicação Compulsória independerá do registro do presente contrato, no competente Registro de Imóveis.

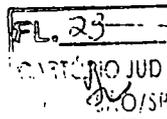
**CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA:** O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** poderá transferir a terceiros os direitos e obrigações que lhe competem por este Contrato, desde que esteja em dia com o pagamento das prestações.

**CLÁUSULA DÉCIMA NONA:** Caso o lote seja compromissado a dois ou mais **PROMISSÁRIOS COMPRADORES**, todos serão considerados solidariamente responsáveis perante o **PROMITENTE VENDEDOR**. Os títulos de créditos referentes às prestações e demais obrigações contratuais, serão de emissão de todos os **PROMISSÁRIOS COMPRADORES**. Ocorrendo a emissão de boletos e carnês para pagamento o **PROMITENTE VENDEDOR** poderá emití-los em nome de um dos **PROMISSÁRIOS COMPRADORES**, ficando aos demais solidariamente responsáveis com o titular do carnê. Em caso de mora e inadimplemento de qualquer das obrigações contratuais por parte do adquirente o **PROMITENTE VENDEDOR** poderá notificar qualquer um dos responsáveis solidários das medidas legais cabíveis. Em face da responsabilidade solidária aqui estabelecida entre os adquirentes, ficam estes, por força desta cláusula, constituídos bastante procuradores uns dos outros e, sendo o caso, dos respectivos cônjuges, para todos os assuntos relacionados com o **PROMITENTE VENDEDOR** e o loteamento, cuja situação será mantida enquanto vigir o presente contrato ou os efeitos dele produzidos.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA:** O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** obriga-se a comunicar, por escrito, qualquer alteração em seu endereço, para o **PROMITENTE**

*Leonice Moreira Santos*





**VENDEDOR**, com antecipação mínima de 30 (trinta) dias da próxima parcela vincenda, arcando com toda responsabilidade, advinda de sua omissão, pelos atrasos verificados.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA:** Todos os impostos, taxas, e demais tributos devidos pelo imóvel que a partir da data de assinatura deste contrato incidirem sobre o lote, serão de total e exclusiva responsabilidade do **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, que se obriga a pagá-los nos seus respectivos vencimentos mesmo se a qualquer título forem cobrados ou lançados em nome do **PROMITENTE VENDEDOR**.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA:** O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** assume a responsabilidade total pelos prejuízos causados ao **PROMITENTE VENDEDOR**, em decorrência do não pagamento nas datas fixadas, dos encargos e tributos perante os poderes públicos e concessionárias.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA:** O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** declara estar ciente de que o presente jurídico consolida-se com o registro deste contrato no Serviço de Registros de Imóveis competente, cuja providência e despesas assim decorrentes, são de sua integral responsabilidade. Se porém, o **PROMITENTE VENDEDOR** tiver que recorrer a qualquer procedimento judicial para fazer valer os seus direitos, e bem assim na hipótese da rescisão deste contrato em que o seu registro venha a ser exigido, poderão estes satisfazer a exigência e cobrar do **PROMISSÁRIO COMPRADOR** o respectivo custo.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA:** O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** fica terminantemente proibido de constituir sobre o imóvel quaisquer ônus, obrigações ou encargos, durante a vigência do presente contrato.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA:** Pelo não cumprimento de qualquer uma das cláusulas ou condições a que se obrigou, empreendendo obrigações de fazer, de respeitar e de atender, sejam as normas estabelecidas neste contrato e as relativas ao empreendimento, ou aquelas emanadas do Poder Público, sujeitar-se-á o **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, a reparação integral de todas as despesas ou prejuízos causados à loteadora e a terceiros, com todos os encargos que daí decorrerem.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA:** O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** declara, sob responsabilidade civil e criminal que todos os dados, elementos, números e referência sobre suas qualificação pessoal e estado civil, são verdadeiros e atuais, não existindo qualquer erro ou omissão acerca das informações prestadas.

*Leonice Moreira Santo*

Este contrato é reproduzido em 03 (três) vias de igual forma e teor, que foram integralmente lidas e aprovadas por todos os contratantes e testemunhas presentes, e estando assim ajustados e contratados o assinam para todos os fins e efeitos de direitos.

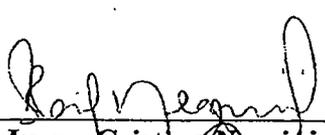
PROMISSÃO-SP, 11 de Dezembro 2003

  
PROMITENTE VENDEDOR

  
PROMISSÁRIO COMPRADOR

**TESTEMUNHAS**

  
Nome: Irene Luz Lima  
RG. 5.233.467

  
Nome: Ivana Cristina Negrini  
RG. 21.480.146