

CONTRATO 13DN23



167-391-306-1054-0401

CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

QUADRO RESUMO

01 - VENDEDORA

MOMENTVM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, SEDIADA NA CAPITAL DE SAO PAULO, A RUA DOS GUSMOES, 639 - SANTA EFIGENIA, INSCRITA NO C.G.C. DO M.F. SOB NUMERO 047.686.555/0001-00, REPRESENTADA POR SEU BASTANTE PROCURADOR.

02 - COMPRADOR

TERCIO AVENA DA SILVA, BRASILEIRO (A), CASADO(A), PORTADOR(A) DA CEDULA DE IDENTIDADE RG NUMERO 8735474 E CIC NUMERO 00000305778889, DOMICILIADO E RESIDENTE NA CIDADE DE SAO PAULO A R DR GENTIL L. MARTINS242AP 32B - JD PRUDENCIA.

03 - MUNICIPIO E COMARCA

AGUAS DE STA BARBARA - CERQUEIRA CEZAR

04 - REGISTRO DA AQUISIÇÃO DA ÁREA

R.3-6.600

05 - LOTEAMENTO

THERMAS DE STA. BARBARA - GLEBA I

06 - REGISTRO DO LOTEAMENTO

R.3-4.184 E R.2-6.576

07 - REGISTRO DO REGULAMENTO

N. 2015885

08 - PROPOSTA DE CONTRATO

100833 DE 18/12/92

09 - DESCRIÇÃO DO LOTE

LOTE 23, QUADRA DN, FORMA RETANGULAR COM AREA DE 450.00 M2, CONFRONTANDO-SE FRENTE: 15 M COM RUA 164, FUNDOS: 15 M COM LOTE 10, ESQUERDA: 30 M COM LOTE 22, DIREITA: 30 M COM LOTE 24.

10 - PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

PREÇO: CR\$ 27.652.685,76, DIVIDIDO EM 48 PRESTACOES DE CR\$ 576.097,62 CADA UMA, CORRIGIDAS PELO IGP(DI), MENSALMENTE.

11 - VENCIMENTO DA PRIMEIRA PRESTAÇÃO

30/01/93

12 - TAXA DE CONSERVAÇÃO

CR\$ 420,00, CORRIGIDO PELO IGP(DI).

13 - LOCAL E DATA

SAO PAULO, 18 DE DEZEMBRO DE 1992.

14 - TESTEMUNHAS

JOSE HILARIO DA COSTA FILHO, SOLTEIRO E ELIANA DE FATIMA CORALI, DIVORCIADA, BRASILEIROS, COMERCIARIOS, RESPECTIVAMENTE PORTADORES DAS CEDULAS DE IDENTIDADE R.G. NUMERO 18871756 E 221964745, COM ESCRITORIO A RUA GUAIANAZES 277 - STA EFIGENIA - SP.

VISTOS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALNEI APARECIDO DE SOUSA REIS JUNIOR e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 22/08/2023 às 16:09, sob o número WSBO23703281685. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000644-94.2023.8.26.0564 e código kJvG.TqJ.

CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

Pelo presente instrumento particular de COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA, as partes, de um lado, como Promitente Vendedora, doravante designada simplesmente VENDEDORA, a nomeada e qualificada no item 01 do quadro resumo constante da capa do presente, e de outro lado, como Promitente(s) Comprador(a)(es), doravante designado(a)(s) simplesmente COMPRADOR, o(a)(s) nomeado(a)(s) e qualificado(a)(s) no item 02 do quadro resumo já referido, têm entre si contratado o seguinte:

OBJETO, PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

1. - Em uma área de terra localizada no Município e Comarca mencionados no item 03 do quadro resumo, adquirida por força do registro constante do item 04 do mesmo quadro, do Cartório de Registro de Imóveis competente, foi projetado e executado o loteamento mencionado no item 05 do quadro resumo, devidamente aprovado pelos órgãos competentes, cujas plantas e memorial descritivo foram depositados no Cartório de Registro de Imóveis, conforme consta do item 06 do quadro resumo.

2. - Com o objetivo de manter a concepção geral do empreendimento e garantir a manutenção do padrão estético idealizado pela empreendedora, foi lavrado o REGULAMENTO GERAL DO LOTEAMENTO, estabelecendo regras gerais de uso dos lotes de terreno. Esse Regulamento, devidamente registrado no 4º Cartório de Títulos e Documentos de São Paulo, sob o número mencionado no item 07 do quadro resumo, passa a fazer parte integrante deste instrumento, como se aqui suas cláusulas estivessem transcritas; declarando o COMPRADOR, dele ter pleno conhecimento, por ter recebido cópia autêntica, de inteiro teor, por ocasião da Proposta de Contrato mencionada no item 08 do quadro resumo.

2.1. - Nos termos do referido Regulamento Geral do Loteamento, a VENDEDORA está investida, temporariamente, nas funções de ADMINISTRADORA do loteamento e assim será doravante designada neste Contrato, quando se tratar de ato ou fato relativo à administração do loteamento.

3. - A VENDEDORA promete vender ao COMPRADOR, o lote de terreno descrito no item 09 do quadro resumo, pelo preço e condições referidos no item 10 do mesmo quadro. As prestações serão reajustadas mensalmente, a partir da data da Proposta de Contrato, mencionada no item 08 do quadro resumo, e até aquela de seu pagamento, com base na variação do Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna (IGP-DI), publicado pela Fundação Getúlio Vargas

3.1. - A primeira prestação vencer-se-á na data mencionada no item 11 do quadro resumo, e as demais no mesmo dia dos meses subseqüentes, e serão pagas no escritório da VENDEDORA, à Rua dos Gusmões nº 639, Santa Ifigênia, ou onde e a quem for por ela expressamente indicado.

4. - São obrigações da VENDEDORA:

- a) executar o arruamento do loteamento, colocando placas indicativas dos nomes das ruas;
- b) proceder a locação de quadras, lotes, praças, ruas e demais partes integrantes do loteamento;
- c) construir uma portaria junto à entrada do loteamento;
- d) projetar e construir sistema de abastecimento d'água, que inclua captação, a adução, o tratamento e a distribuição d'água, de forma a atender cada um dos lotes quando de sua edificação;
- e) fornecer ao COMPRADOR o estudo, planejamento e projeto técnico da obra que este vier a construir no lote, desde que a construção se inicie dentro do período de vigência deste contrato.

CONSERVAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

5. - São obrigações da Administradora:

- a) proceder a guarda da posse do imóvel, enquanto nele não for edificado, repelindo turbações de qualquer espécie;
- b) proceder a conservação e manutenção do prédio da portaria, nele mantendo porteiro, devidamente uniformizado, com o objetivo de receber e orientar os COMPRADORES;

VISTOS

A

sua

Renato Luiz da Silva

- c) proceder a conservação das ruas, das avenidas e das praças, mantendo a vegetação aparada, mediante sistema manual ou mecânico;
- d) proceder a conservação e manutenção das placas indicativas dos nomes das ruas e da locação de quadras e praças, substituindo-as e repintando-as sempre que necessário;
- e) proceder a conservação do sistema de captação, adução, tratamento, reservação e distribuição d'água, consertando ou substituindo o que se fizer necessário, mantendo os funcionários que se fizerem necessários para a sua operação e custeando os dispêndios com energia elétrica e insumos necessários ao tratamento.

5.1. - Embora não estando obrigada, a Administradora do loteamento poderá ainda executar serviços de vigilância, não implicando entretanto, em assunção de responsabilidade por atos delituosos ou não, fortuitos ou acidentais, praticados por terceiros.

6. - A título de contraprestação pelos serviços mencionados no item anterior, além do preço, o COMPRADOR pagará à VENDEDORA, que acumula temporariamente a condição de Administradora do loteamento, uma Taxa de Conservação, nos termos do Regulamento Geral do Loteamento, cujo valor por mês e por metro quadrado, na data da proposta, é o constante do item 12 do quadro resumo.

6.1. - Essas prestações serão reajustadas mensalmente, nos termos estabelecidos no citado Regulamento. A critério exclusivo da Administradora, poderão ser cobrados, temporariamente, valores menores ao estabelecido, sem que isto represente alteração do disposto no item 6 acima.

ENCARGOS FISCAIS

7. - Todos os impostos, taxas e demais tributos que incidem ou venham a incidir sobre o lote adquirido pelo COMPRADOR, inclusive o imposto territorial integral, referente ao exercício da aquisição, serão de responsabilidade exclusiva do COMPRADOR.

8. - A VENDEDORA poderá optar por efetuar o pagamento do imposto devido à Prefeitura, a título de IPTU, e cobrar o reembolso do COMPRADOR, com o valor corrigido com base na variação do IGP, desde a data de vencimento do imposto até aquela do efetivo reembolso, e com o acréscimo correspondente a 1/5 do valor mensal da Taxa de Conservação do lote respectivo, a título de contraprestação pelo serviço realizado.

8.1. - A critério da VENDEDORA, a mesma poderá cobrar o reembolso junto com qualquer das prestações referentes ao presente contrato.

FORMA DE PAGAMENTO

9. - As prestações e demais encargos devidos pelo COMPRADOR, serão representadas por notas promissórias, emitidas com fundamento na cláusula 16. A VENDEDORA, a seu critério, poderá optar pelo recebimento dos valores devidos, através de carnês ou avisos-recibos, cuja quitação automaticamente implicará em quitação da nota promissória respectiva.

10. - Os avisos-recibos serão emitidos com o respectivo valor acrescido da multa moratória mencionada na cláusula 13. Se o pagamento for efetuado até o vencimento o valor da multa será deduzido.

11. - Considerando que o IGP de cada mês somente é conhecido e publicado no mês seguinte, as prestações serão calculadas com base em uma taxa inflacionária projetada pela VENDEDORA, com base na expectativa de mercado. Nas prestações seguintes será compensada a diferença, diminuindo ou crescendo o montante pago a maior ou menor, devidamente corrigido com base no mesmo critério. Se adotado pela VENDEDORA o sistema de carnês seqüenciais, contendo cada um várias prestações, as diferenças apuradas em cada prestação e devidamente corrigidas, serão compensadas no carnê seguinte. Quando do último carnê, será feito o acerto das diferenças de todo o período, se houver, no prazo máximo de 90 dias, a contar do pagamento da última prestação.

12. - Caso o IGP venha a ser extinto ou não publicado por qualquer motivo, ou ainda deixe de refletir a real perda do valor aquisitivo da moeda, este índice será substituído por outro, de escolha da VENDEDORA e Administradora do loteamento, desde que de caráter oficial ou publicamente aceito como confiável.

VISTOS

ATRASO NO PAGAMENTO E CUMPRIMENTO DO CONTRATO

13. - O atraso no pagamento de qualquer das obrigações assumidas no presente instrumento, imporá ao devedor o pagamento de uma multa de valor equivalente a 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, além dos juros moratórios e das taxas de expediente e de cobrança, de acordo com o mercado bancário, sem prejuízo da correção monetária proporcional aos dias de atraso decorrido entre o vencimento e o pagamento.

14. - Se protestada a nota promissória representativa de qualquer dos valores devidos, ou independente deste, se ocorrer o atraso superior a 90 dias, após cumpridas as formalidades legais, o contrato ficará rescindido.

15. - Poderá entretanto, a credora, optar por exigir o cumprimento integral do contrato, cobrando as prestações do preço e demais encargos por via judicial ou ainda dirigir-se ao domicílio do COMPRADOR para receber o débito em questão. Neste último caso, o débito será acrescido de uma taxa de cobrança domiciliar, no valor de uma prestação trimestral da Taxa de Conservação do lote respectivo.

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

16. - O COMPRADOR, em caráter irrevogável, constitui a Administradora do loteamento sua bastante procuradora, conferindo-lhe poderes para emitir notas promissórias representativas dos valores devidos em função do presente contrato.

17. - Liquidado o preço contratado e estando o COMPRADOR em dia com suas demais obrigações, a VENDEDORA outorgar-lhe-á a escritura definitiva.

O presente instrumento obriga a herdeiros e sucessores e é pactuado na data indicada no item 13 do quadro resumo, com a condição expressa de irretratabilidade, ficando o COMPRADOR responsável pelas providências necessárias ao registro e pelas despesas respectivas.

E, por estarem assim justas e contratadas, as partes aceitam o presente, feito em duas vias, na presença das testemunhas nomeadas e qualificadas no item 14 do quadro resumo.

Testemunha

Testemunha

Momentvm Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Comprador

MOMENTVM
EMPREENDIMOTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA.

Rua dos Gusmões, 639 - CEP 01212-000 - São Paulo
Atendimento a clientes: Fone: (011) 221.8911
Vendas - Centro: Fone: (011) 223.2077
Vendas - Sto. Amaro: Fone (011) 246.7866
Administração: Fone: (011) 223.9144