

IMOBILIÁRIA IRMÃOS NOGUEIRA LTDA - Creci J-0842



Jardim Itália III



Av. das Figueiras, 707 - Centro

Fone/Fax: (66) 3531-5203

CNPJ 00.360.408/0001-74 - Sinop/MT

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - N.º 2800

Pelo presente instrumento particular de **COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA**, sendo de um lado, como Compromitente Vendedora **IMOBILIÁRIA IRMÃOS NOGUEIRA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF n.º 00.360.408/0001-74, e CRECI n.º J-0842-MT., situada na Av. das Figueiras, n.º.707, centro, Sinop-MT. E, de outro lado, como Compromissário (a) (s) Comprador (a) (es):

MARÇAL DOS SANTOS, brasileiro, ministro do evangelho. Portador da Carteira de Identidade RG n.º 000655205 SSP/MS, e inscrito no CPF sob n.º 785.874.171-34 casado com **ELIZANGELA MARCELINO DA SILVEIRA SANTOS**, brasileira, ministra do evangelho. Portadora da Carteira de Identidade RG n.º 1790524-9 SSP/MT, e inscrita no CPF sob n.º 019.696.421-06, residentes e domiciliados na Rua José Barbosa Filho, n.º 31, Quadra 96, Lote 11, Centro, na cidade de Nova Canaã do Norte/MT.=====

têm justos e avençados entre si o presente Compromisso de Compra e Venda, nos termos seguintes:.....

CLÁUSULA PRIMEIRA. A Compromitente Vendedora sendo legítima proprietária e possuidora de uma área de terras com **30,25 ha. (trinta hectares e vinte e cinco hares)**, denominada Chácara n.º **75**, localizada no Bairro Eunice, no Município de Sinop/MT., matriculada sob n.º **24.996**, do Livro n.º **02**, do C.R.I. da Comarca de Sinop/MT., **loteada** na conformidade com a Lei n.º **6.766/79**, devidamente aprovada pela Prefeitura Municipal através do **Decreto n.º 042/2012**, de **14/03/2012**, loteamento denominado "**JARDIM ITÁLIA III**" **COMPROMETE-SE** a vender ao (à) (s) Compromissário (a) (s) Comprador (a) (es) acima qualificado (a) (s), e este (a) (s) a lhe comprar parte ideal do referido loteamento, a seguir descrita: **Lote n.º 12 (doze) da Quadra n.º 32 (trinta e dois), com área de 315,00m² (trezentos e quinze metros quadrados), localizado na Rua Roma**, do referido Loteamento.

CLÁUSULA SEGUNDA. O Preço certo e ajustado do imóvel objeto deste contrato é de **RS 94.500,00 (noventa e quatro mil e quinhentos reais)**, a ser pago da seguinte forma:

a) Como entrada a importância de **RS 5.000,40 (cinco mil reais e quarenta centavos)**, que foi pago no ato do negócio;

b) e, mais **120 (cento e vinte) parcelas**, no valor de **RS 745,83 (setecentos e quarenta e cinco reais e oitenta e três centavos)** mensais, a serem pagas todos os dias **01 (um)** de cada mês, obrigatoriamente no domicílio da empresa credora, iniciando em **01/10/2013**, sendo corrigidas monetariamente o que fica de comum acordo entre as partes o índice do INPC-Índice de Preços ao Consumidor, tomando-se por base a parcela que vencer no mês do reajuste. Referida atualização será procedida a cada **12 (doze) meses** a contar da data do presente instrumento. Na hipótese de extinção desse indexador ou proibida sua utilização, será substituído por outro índice permitido ou determinado pela Lei. Caso, porém, havendo alteração na Lei que permitir o reajustamento em período menor do pactuado, este será utilizado para os fins desta cláusula.

Paragrafo Único: Fica acordado entre Compromissário Comprador e Compromitente Vendedora que as Parcelas do presente Contrato, conforme supra, serão representadas por emissão de Boletos Bancários, com emissão a cada doze (12) meses, (ou seja, de 12 em 12 boletos), devidamente corrigidos pelo índice do INPC, e o que o devedor firma o aceite, ficando ciente da indicação para protesto, caso não haja o devido pagamento.=====

3ª. Sobre as prestações vencidas e não pagas incidirão: multa de 2% (dois por cento) e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, sendo apurado na data do pagamento, sem prejuízo das demais sanções previstas no presente instrumento.

4ª. O presente contrato é realizado sob PACTO COMISSÓRIO, o que o atraso de três (03) prestações e/ou três (03) meses, implicará em rescisão automática do presente compromisso de compra e venda, após constituído em mora o(s) Compromissário(s) Comprador(es), por meio de notificação extrajudicial, na forma do artigo 32 *caput* e parágrafos da Lei 6.766 de 19/12/79, bem como, autoriza a compromitente vendedora a inserir o(s) nome(s) do(s) devedor(es) no cadastro de inadimplentes do SPC, na forma prevista pelo Código de Defesa do Consumidor. A aludida rescisão operará independentemente de intervenção judicial para tanto, obrigando-se, dessa forma, o (a) (s) Compromissário (a) (s) Comprador (a) (es) a devolução imediata da posse do imóvel objeto do presente instrumento. A não devolução da posse do imóvel configurará esbulho possessório a contar da data do término do prazo para purgar a mora. Havendo purgação da mora, os direitos do(s) Compromissário(s) Comprador(es), oriundos do presente contrato, reestabelecem integral e automaticamente.

5ª. Na hipótese de rescisão, de pleno direito, do presente Contrato, na forma da Cláusula 4ª., o (a) (s) Compromissário (a) (s) Comprador (a) (es) não terá(ão) direito ao reembolso da entrada e do equivalente a 50% (cinquenta por cento) das prestações pagas, tendo em vista a compensação com despesas referentes a presente negociação, realizadas para a implantação e administração do lote objeto do presente contrato, como: tributos incidentes sobre o imóvel, comissões de vendas, demarcação do lote, despesas com cobranças; bem como, pelos prejuízos suportados pela Compromitente Vendedora com o inadimplemento, como perdas e danos, lucros cessantes, uso, gozo e fruição do imóvel e pelo período em que residir sem a contraprestação devida.

Parágrafo único: O Saldo remanescente das prestações que couber ao(s) Compromissário (s) Comprador(es), será devolvido integralmente ao(s) mesmo(s), nas mesmas condições que optou(aram) pelo pagamento do imóvel compromissado, ou seja, de forma parcelada.

6ª. Havendo rescisão do presente contrato e a conseqüente devolução da posse do imóvel, não serão indenizadas as benfeitorias edificadas em desconformidade com o presente contrato, com a Lei ou com as normas de posturas municipais, bem como, as benfeitorias volutuárias.

Parágrafo único: Ocorrendo a hipótese de indenização por edificação de benfeitorias, com as condições e na forma desta cláusula (cláusula sexta), fica(m) ciente(s) o (s) Compromissário (s) Comprador(es) que referida indenização será efetivada levando-se em consideração e deduzindo os prejuízos suportados pela Compromitente Vendedora, como perdas e danos, lucros cessantes pela inadimplência, uso e fruição do imóvel e pelo período em que residir no imóvel sem a contraprestação devida.

7ª. A Escritura Pública definitiva do imóvel objeto do presente contrato será outorgada pela Compromitente Vendedora logo após a quitação da última parcela, livre e desembaraçado de quaisquer ônus atrasados anteriores à presente data, ficando de responsabilidade do (a) (s) Compromissário (a) (s) Comprador(es) as despesas referentes à Escrituração, como pagamento do Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, lavratura, Certidões exigidas, registro no Cartório de Imóveis competente e demais taxas e/ou emolumentos que venham a incidir sobre o terreno, relativos à transmissão.

Parágrafo único: Após a quitação, na forma desta Cláusula, o (a) (s) Compromissário (a) (s) Comprador(es), fica(m) obrigado(s) a proceder aos atos da escrituração do terreno no prazo de 90 (noventa) dias, sob pena de ser constituído em mora para tanto, com a conseqüente obrigação de fazer.

8ª. Até que não seja outorgada, na forma da cláusula 7ª., a Escritura Pública definitiva ao (a) (s) Compromissário (a) (s) Comprador(es), este(s) não poderá(ão) transferir/ceder a posse do terreno, bem como, os direitos e obrigações do presente Contrato a terceiros, sem a anuência prévia e por escrito da Compromitente Vendedora, podendo assim proceder diretamente no estabelecimento da mesma, mediante pagamento de todas as despesas decorrentes do ato da cessão.

9ª. O (a) (s) Compromissário (a) (s) Comprador (a) (es) entra(m) na posse do Lote, de forma precária, no ato do negócio, obrigando-se a mantê-lo em nome da Compromitente Vendedora até a outorga da Escritura Pública definitiva na, forma da cláusula 7ª.

Parágrafo único: A posse ora outorgada é de fato verificada pelo (s) Compromissário(s) Comprador(es) no tocante aos marcos de divisa e metragem do lote objeto do presente contrato, o que uma vez de fato no imóvel, fica(m) responsável em respeitar as divisas e confrontações, se responsabilizando por extrapolação da metragem além do ora demarcado. Uma vez verificando a falta de referidos marcos e dúvida na metragem, se obriga de imediato, logo após a posse, a reclamar junto à Vendedora para as providências por conta da mesma, a qual não terá essa responsabilidade depois de decorrido o prazo de 30 (trinta) dias da posse do(s) Compromissário(s) Comprador(es).

10ª. Se obriga o (a) (s) Compromissário (a) (s) Comprador (a) (es) ao pagamento de quaisquer encargos que incidir sobre o terreno e/ou construções que porventura venha edificar, como gastos com consumo de água, telefone, energia elétrica; construção de calçadas sobre o passeio público; como também, tributos de quaisquer espécie, Municipais, Estaduais e Federais, a partir desta data, mesmo que lançados em nome da Compromitente Vendedora.

Parágrafo único: Havendo o pagamento por parte da Compromitente Vendedora, dos tributos previstos nesta Cláusula, lançados em seu nome ou em nome do(s) Compromissário(s) Comprador(es), a partir desta data, fica(m) este(s) obrigado(s) a reembolsar à Compromitente Vendedora, a quantia paga, logo que apresentada.

11ª. O referido Lote, objeto do presente contrato, encontra-se no perímetro urbano deste Município, motivo pelo qual, obriga(m)-se o (a) (s) Compromissário (a) (s) Comprador (a) (es), no caso de qualquer construção e/ou edificação, a cumprir todas as exigências do poder público Municipal, bem como, as restrições quanto à construções com frente para passarelas, vielas e outras áreas impedidas de construção, sem prejuízo das normas Estaduais ou Federais, no que couber, sob pena de ser considerada desconforme para os efeitos deste contrato.

12ª. Havendo a hipótese de o Poder Público pleitear desapropriação do imóvel, objeto do presente contrato, será de inteira responsabilidade do(s) Compromissário(s)(res) todo expediente para defesa da indenização devida, em face do imóvel como de benfeitorias edificadas, fator que não isentará das responsabilidades assumidas no presente contrato.

13ª. O (A) (s) Compromissários (a) (s) Comprador (a) (es) obriga(m)-se a manter o terreno em perfeitas condições de limpeza, como capinagem e limpeza em geral, bem ainda, não jogar entulhos em áreas públicas. Por ser exigência, também, do poder público Municipal, não havendo tal limpeza, a Vendedora poderá proceder o expediente às custas do Comprador, podendo exigir o pagamento de tais despesas juntamente com a parcela mensal, ficando este, como título executivo.

14ª. O (A) (s) Compromissários (a) (s) Comprador (a) (es) responde(m) por todo e qualquer acidente, de que natureza for, que ocorrer a pessoas, animais ou bens, por qualquer ato decorrente de negligência, imperícia ou imprudência sua, bem como, por prejuízo que sofrer(em) ou vier(em) a causar a terceiros, concernente ao terreno, ou por se localizar (em) em terreno diverso do adquirido.

15ª. O(s) Compromissário(s) Comprador (es) se obriga(m) em informar à compromitente Vendedora qualquer mudança de endereço, do informado quando do início da negociação, sob pena dos ônus que ocorrer pela omissão.

16ª. O presente Contrato obriga os sucessores e herdeiros de ambas as partes, não cabendo desobrigação, a qualquer título, em caso de falecimento do (a) (s) Comprissário (a) (s) Comprador (a) (es).

17ª. Fica eleito pelas partes o foro da Comarca de Sinop/MT., onde deverão ser solucionadas todas e quaisquer questões oriundas do presente Contrato.

E, por estarem as partes justas e contratadas as partes, assinam o presente instrumento em 03(três)***** vias de igual forma e teor, na presença de 02 (duas) testemunhas maiores e capazes.

EMENDA: Fica (m) ciente(s) o que concorda (m) o (a) (s) Comprissários (a) (s) Comprador (a) (es), no caso de construção de edificação residencial cumprir e apresentar o projeto e disposição do sistema de tratamento de efluentes doméstico conforme a NBR 7229/1993 e a complementar NBR 13.969/1997 que determina a construção de fossa séptica e sumidouro, onde deverá ser utilizada a taxa de infiltração do solo(teste de percolação), realizada na área do loteamento como base para a elaboração do cálculo do sistema a ser implantado.

Sinop/MT, 19 de Agosto de 2013.

COMPROMISSÁRIO (S) COMPRADOR (ES)



Elizângela M. dos Santos

COMPROMITENTE VENDEDORA

IMOBILIÁRIA IRMÃOS NOGUEIRA LTDA.


Anésio Gonçalves Nogueira

AGN

TESTEMUNHAS:


Gilvan Milton Weirich
CPF nº 381-15
Imobiliária Irmãos Nogueira Ltda.