



CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

Pelo presente instrumento de Promessa de Compra e Venda, de um lado, como PROMITENTE VENDEDORA, VILLAS DO ARRAIAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 01.596.416/0001-87 com sede na Estrada do Mucugê, S/N - Mucugê Village, Arraial d'Ajuda, Porto Seguro, BA, neste ato representada por quem de direito, em diante denominada simplesmente PROMITENTE e, do outro lado, como PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(es):

Nome:, Nacionalidade: Brasileira, CPF:, Identificação RG:, Profissão:, Estado civil:, Regime de Casamento:, Cônjuge:

Endereço: – Arraial d'Ajuda, Porto Seguro – BA.

doravante denominado(s) simplesmente PROMISSÁRIO, fica justa e contratado o compromisso de compra e venda do lote de terreno a seguir descrito, o qual se regerá por toda a legislação aplicável à espécie e especialmente, pelas cláusulas e condições seguintes:

1 - OBJETO DO CONTRATO

A PROMITENTE, legítima e senhora possuidora da área objeto deste Compromisso, promete vender ao PROMISSÁRIO, que por sua vez, promete comprar, o(s) seguinte(s) lote(s) de terreno, com limites e confrontações como descrito:

Quadra: (), Lote nº: ()

com área de 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados)

Confrontações:

Lote(s) este(s), parte(s) integrante(s) do loteamento denominado VILLAS DO ARRAIAL, distrito de Arraial d'Ajuda, no município de Porto Seguro - BA, tudo nos termos da planta respectiva e aprovada pela Prefeitura Municipal, cuja localização e condições físicas o comprador declara conhecer, motivo pelo qual adquire sem nenhuma dúvida quanto à descrição exata do imóvel. Qualquer diferença de área acima de 5% (cinco por cento) que se verificar no terreno deverá ser compensada em dinheiro na base do preço avençado neste instrumento.

1.1 - DA TRANSCRIÇÃO

O loteamento está transcrito no Cartório de Registro de Imóveis de Porto Seguro, BA, segundo o que preceitua a Lei Federal 6766/79, nos termos da matrícula n.º 17.890 do livro 01.

1.2 - DA PROPRIEDADE E ISENÇÃO DE ÔNUS

O imóvel objeto desta, consoante registro assinalado, é de propriedade da PROMITENTE. Não paira sobre o imóvel qualquer ônus ou óbice, judicial ou extrajudicial, possuindo a PROMITENTE plena disponibilidade sobre o mesmo, encontrando-se demarcado.

1.3 - DO IPTU

A PROMITENTE deverá entregar todas as guias de IPTU quitadas do imóvel até o mês da venda. Caso não o faça, fica o PROMISSÁRIO no direito de fazê-lo em seu nome e deduzir da segunda parcela.

2 - DO PREÇO

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, a PROMITENTE, promete vender ao PROMISSÁRIO e este promete comprar o(s) citado(s) imóvel(eis) pelo preço certo e ajustado de R\$ (reais).

2.1 - DA CORREÇÃO E JUROS

As prestações serão reajustadas anualmente pelo índice IGPM da FGV, em sua falta pelo IPC, tendo como data base a da assinatura do presente contrato.

3 - DO PAGAMENTO

A liquidação do presente contrato se dará da seguinte forma:

3.1 - Sinal e princípio de pagamento no valor de R\$ 12.565,31 (doze mil quinhentos e sessenta e cinco reais e trinta e um centavos), da seguinte forma:

- Em 10/07/2007 duas parcelas de R\$ 3.141,32 (três mil cento e quarenta e um reais e trinta e dois centavos) referente ao lote AE29 e a mesma quantia para o AE30 através de boleto bancário.
- Em 10/07/2007 duas parcelas de R\$ 3.141,32 (três mil cento e quarenta e um reais e trinta e dois centavos) referente ao lote AE29 e a mesma quantia para o AE30 através de boleto bancário.

através de depósito na conta bancária da empresa Villas do Arraial Empreendimentos Imobiliários Ltda, Banco do Brasil agência 2574-7, conta 12.588-1, N° IBAN 0012574700000125881 SWIFT N° BRASBRRJSDR, em Santa Cruz de Cabralia - BA

3.2 - 48 (quarenta e oito) parcelas mensais e sucessivas de R\$ 1.321,87 (Mil reais trezentos e vinte e um reais e oitenta e sete centavos), vencendo a primeira parcela em 01/10/2007.

3.3 - Os pagamentos em cheques têm suas quitações somente após a efetiva compensação dos mesmos.

3.4 - Os pagamentos das parcelas serão realizados EXCLUSIVAMENTE através de cobranças bancárias emitidas pela PROMITENTE em seu favor, as quais, se não recebidas no endereço do PROMISSÁRIO, serão requeridas no escritório do PROMITENTE com, no mínimo, dois dias de antecedência do seu vencimento.

3.5 - O(s) PROMISSÁRIO(S) fica(m) obrigado(s) a comunicar(em), por escrito, à PROMITENTE, em caso de mudança de endereço, o seu novo endereço, no prazo máximo de 10 (dez) dias após a efetivação da mudança, sob pena de não poder(em) alegar, posteriormente, o não recebimento do boleto bancário correspondente à prestação do respectivo mês, e quaisquer avisos, notificações, interpelação judicial ou extrajudicial, ou ainda qualquer correspondência relativa ao presente contrato.

4 - DO ATRASO DO PAGAMENTO

Caso não sejam pagas em seu vencimento, as parcelas ficarão sujeitas, até o seu efetivo pagamento, a correção do índice pactuado, a juros proporcional vigente no mês do pagamento de 12% (doze por cento) ao ano e a multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito atualizado, incidentes todos a partir do 1º dia útil do mês subsequente ao vencimento. O pagamento em atraso de qualquer obrigação dará ensejo à PROMITENTE de exigir do PROMISSÁRIO a diferença resultante das condições previstas neste contrato. Se não o fizer, esta atitude será considerada, para todos os efeitos, como ato de simples tolerância, não induzindo liberalidade, novação, renúncia ou mesmo alteração de qualquer avença, permanecendo todas as obrigações íntegras e exigíveis.

5 - DA POSSE E DIREITOS

Assinado o presente contrato o PROMISSÁRIO entra na posse precária do imóvel e até que não lhe seja outorgada a competente escritura definitiva, possui-lo-á, em nome da PROMITENTE, em nome de quem pagará todos os impostos e taxas que recaem ou venham a recair sobre os bens ora objetivados, desta data em diante.

5.1 - Antes do início das realizações de qualquer obra ou benfeitoria, o comprador deverá requerer por escrito da PROMITENTE a demarcação do lote adquirido, sob pena de não o fazendo, arcar com as conseqüências resultantes de tal omissão, no caso da demarcação recebida ter desaparecido, cujo valor será cobrado à parte.

5.2 - Fica vedado qualquer construção no imóvel objeto deste Contrato sem aprovação da Prefeitura, cabendo ao COMPROMISSÁRIO o pagamento de qualquer multa ou cominação pelo descumprimento das leis aplicáveis.

5.3 - Somente será permitido ao COMPRADOR iniciar qualquer benfeitoria ou construção no terreno, após a quitação de 30% do valor do imóvel atualizado e mediante a apresentação de um fiador, que torna-se-á desnecessário após o pagamento de 80%.

6 - DA TRANSFERÊNCIA

A transferência, cessão ou promessa de cessão, pelo COMPRADOR, dos direitos e obrigações oriundos do presente Contrato não terá efeito perante a VENDEDORA senão após a sua anuência, por escrito. No caso da VENDEDORA com a referida transferência, cessão ou promessa de cessão, ser-lhe-á devida pelo COMPRADOR, a título de despesas administrativas, a importância de 2% (dois por cento) do valor total da presente promessa, atualizado monetariamente até a data do efetivo pagamento, na forma prevista nesse Contrato.

Parágrafo Único: Obrigam-se herdeiros e sucessores a respeitar os compromissos de compra e venda ou as promessas de cessão, em todas as suas cláusulas, direitos e obrigações sendo nula qualquer disposição em contrário.

7 - DA RESCISÃO

Vencidas e não pagas 3 (três) prestações relativas ao preço previstas neste contrato, o contrato fica rescindido automaticamente independente de interpelação judicial ou notificação. O(s) PROMISSÁRIO(S) terá(ão) direito à restituição de 70% (setenta por cento) do valor pago atualizado na data do último pagamento, em parcelas equivalentes à quantidade de prestações pagas até o máximo de 12 mensalidades. O valor a devolver não poderá ultrapassar a retenção mínima sobre custos de vendas de 18% (dezoito por cento) sobre o valor atualizado do contrato. Fica estabelecido que se o(s) PROMISSÁRIO(S) estiver(em) ausente(s) da cidade, ou se for domiciliado em outra cidade, a notificação para que seja(m) constituído em mora poderá ser feita por edital do Oficial de Registro de Imóveis ou qualquer outro órgão competente, desde que o(s) endereço(s) seja(m) ignorado(s).

7.1 - Tendo o COMPROMISSÁRIO edificado qualquer benfeitoria no imóvel, a VENDEDORA deverá indenizar em 60 (sessenta) parcelas mensais, corrigidas pelo índice de reajuste deste contrato. O valor de indenização será apurado mediante:

- Comprovação por nota fiscal de material adquirido para a obra, cabendo a VENDEDORA a impugnação de apresentação de nota fiscal cujo material não tenha sido utilizado na obra;
- Comprovação dos gastos com a mão-de-obra registrada, recolhido os tributos devidos, como INSS, FGTS, etc. Não caberá qualquer indenização por mão-de-obra sem registro;
- Taxas municipais de aprovação de projeto;

Parágrafo Primeiro: As partes celebram que o critério de valoração da edificação não será substituído por nenhum meio de avaliação, seja por laudos ou levantamento por área construída segundo o custo unitário básico do SINDUSCON, ou ainda qualquer outro.

Parágrafo Segundo: Após a notificação de rescisão do contrato, o COMPROMISSÁRIO deverá apresentar os documentos em 7 (sete) dias, sob pena de não servir para comprovação dos gastos na edificação.

Parágrafo Terceiro: O índice de correção dos gastos incorridos ocorrerá a partir da data da notificação de rescisão contratual.

8 - DA ESCRITURA

O(s) PROMISSÁRIO(S) tem prazo de 90 (noventa) dias, após a quitação, para providenciar a lavratura da escritura e o competente registro, correndo por conta exclusiva do(s) mesmo(s) as despesas de impostos de transmissão, escritura e registro. Não cumprindo esta exigência, o PROMITENTE tem o direito de publicar autorização para lavratura da mesma através de edital e posteriormente averbá-lo no registro de imóveis.

9 - DO CONTRATO

Este contrato é realizado em caráter de irretratabilidade e irrevogabilidade, alcançando não só as partes como seus herdeiros e sucessores, a que título for. Também constitui em título executivo extrajudicial, podendo, ainda, o PROMITENTE emitir a seu favor notas promissórias sacadas contra o(s) PROMISSÁRIO(S) para fins de cobrança e protesto.

10 - Cláusula Especial para escolha de lote a posteriori

Diante da impossibilidade do PROMISSÁRIO COMPRADOR vir conhecer o seu lote neste ato, estabelece-se aqui o seu direito de escolha de qualquer lote disponível para venda na mesma etapa-fase (1 e 2) do empreendimento e nas mesmas condições de área e localização e dentro de um prazo máximo de 12 meses a partir desta data. Caso após este prazo, ainda não tenha sido feita a escolha do lote por alguma impossibilidade justa, esse prazo poderá ser prorrogado.

11 - DO FÓRO

Fica eleito o foro da Comarca de Porto Seguro, BA, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste contrato, com renúncia de qualquer outro por mais privilegiado que seja.

E, por estarem as partes justas e contratadas e por considerarem o negócio fechado, assinam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e para um só efeito, juntamente com as testemunhas que a tudo viram, prometendo cumpri-lo e fazê-lo cumprir, tão inteiramente o quanto nele se contém.

Porto Seguro, 2008.

x

Villas do Arraial Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Promitente Vendedora

Promitente Compradora

TESTEMUNHAS:

Nome:
Identificação:

Nome:
Identificação: