



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).

3 - DO PAGAMENTO

A liquidação do presente contrato se dará da seguinte forma:

3.1 - Pagamento ÚNICO neste ato de R\$ (reais) e mais 04 pagamentos de R\$ (reais) através do seguintes cheques.

- Em 15/06/2007 Cheque 000262

- Em 15/07/2007 Cheque 000263

- Ao final da quitação do último cheque, será emitido Termo de Quitação para a escrituração dos lotes.

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

4 - 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.

4.1 - 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.

4.2 - 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 - 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.

6 - 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.

7 - DA RESCISÃO

O(s) PROMISSÁRIO(S) terá(ão) direito à restituição de 70% (setenta por cento) do valor pago atualizado na data do último pagamento. 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.

8 - 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.

9 - DO FÔRO

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, de 2008.

x

Villas do Arraial Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Promitente Vendedora

Promitente Compradora

TESTEMUNHAS:

Nome:
Identificação:

Nome:
Identificação: