



CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL
LOTEAMENTO JARDIM AMÉLIA – CIDADE DE ITAJAÍ/SC
CONTRATO Nº 121-0254

Por este instrumento particular de contrato, na forma do disposto no art. 26 da Lei 6766/79 alterada pela lei 9785/99, firmam as partes abaixo qualificadas no presente **CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL**, que será regido pelas seguintes cláusulas contratuais:

DAS PARTES

PROMITENTE VENDEDORA: COELHO'S EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ sob nº 13.303.715/0001-65, com sede na Rua Gustavo Richard, nº 120, sala 17, Bairro Centro, na Cidade de Camboriú/SC, CEP 88.340-281.

REPRESENTADA PELA ADMINISTRADORA DO LOTEAMENTO CONFORME PROCURAÇÃO LAVRADA EM 11/07/2016 JUNTO AO TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS DE TÍTULOS DE CAMBORIÚ/SC SIMONE VIEGAS DA CUNHA CESAR NO LIVRO Nº 96, FOLHAS Nº 073/076:
G. LAFFITTE INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado com:

Filial de Camboriú/SC: Rua Gustavo Richard, nº 120 salas 17 á 21, Bairro Centro, Cidade de Camboriú/SC, CEP 88.340-281; Fone/Fax 47-3365-8800; inscrita no CNPJ sob n.º 78.448.602/0002-84, CRECI J-00207.

E-mail: contrato@glaffitte.com.br; contrato2glaffitte@gmail.com; glaffitte.cobranca@gmail.com

Filial de Guarapuava/PR: Rua XV de Novembro nº 3566, sala 19, Shopping Maria Antonia, Guarapuava/PR, CEP 85.010-000, Fone/Fax 42-3623-6159, inscrita no CNPJ sob n.º 78.448.602/0003-65, CRECI J-2904;

E-mail: laffitteg@brturbo.com.br;

Sede em Curitiba/PR: Rua José Rodrigues Pinheiro nº 164, Bairro Capão Raso, Curitiba/PR, CEP 81.130-200; Fone/fax 41-3346-3848; inscrita no CNPJ sob nº 78.448.602/0001-01, CRECI J-2904.

E-mail: g.laffitte@terra.com.br

PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES):

NOME	ROBSON JUBALDO MATHIAS
RG Nº.	3093290/SSP/SC
CPF Nº.	020.895.369-85
DATA DE NASCIMENTO	08/01/1975
NACIONALIDADE	BRASILEIRO
NATURALIDADE	FLORIANÓPOLIS/SC
PROFISSÃO	PROMOTOR TÉCNICO COMERCIAL
ESTADO CIVIL	SOLTEIRO
ENDEREÇO RESIDENCIAL	RUA ARMANDO DE AMORIM Nº 300 APTO 203 BLOCO A
EDIFÍCIO	RESIDENCIAL VILA DO SOL
BAIRRO	CORDEIROS
CIDADE	ITAJAÍ/SC
CEP	88.310-330
TELEFONE(S)	47-9284-1898/ 47-9712-4962
E-MAIL	robsonmathias@live.com

CLÁUSULA ESPECIAL: O PROMISSÁRIO COMPRADOR ROBSON JUBALDO MATHIAS declara que não vive em regime de concubinato ou outro tipo de convivência mutua em união de natureza familiar.

OBJETO DO CONTRATO

CLÁUSULA PRIMEIRA – A PROMITENTE VENDEDORA declara-se justo título proprietária do imóvel situado no município de Itajaí/SC, com as seguintes características:

LOTEAMENTO	JARDIM AMÉLIA
QUADRA	02
LOTE	54
MATRICULA	60.802 (2º Ofício de Registro de Imóveis da comarca de Itajaí/SC)
INDICAÇÃO FISCAL	215.182.01.0100.0000

(Handwritten signatures and initials)

Parágrafo primeiro – Imóvel registrado e situado no município de Itajaí/SC, possuindo as seguintes medidas e confrontações:

IMÓVEL: Lote sem benfeitorias, situado no lugar Espinheiros, Itajaí-SC, lado ímpar da Rua Projetada I01, representado pelo **LOTE 54 DA QUADRA 02**, do Loteamento **JARDIM AMÉLIA**, com a área total de **204,00 metros quadrados**, e com as seguintes características e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 56, PP (ponto de partida) de coordenadas N 7.024.417,220 m. e E 724.060,630 m., situado no limite com LOTE 53, deste, segue com azimute de 185°28'00" em direção sul com distância de 10,00 m., confrontando neste trecho com RUA PROJETADA "I01", até o vértice 46, de coordenadas N 7.024.407,265 m. e E 724.059,677 m.; deste, segue com azimute de 275°28'00" em direção oeste com distância de 20,40 m., confrontando neste trecho com LOTE 55, até o vértice 45, de coordenadas N 7.024.409,209 m. e E 724.039,370 m.; deste, segue com azimute de 5°28'00" em direção norte com distância de 9,00 m., confrontando neste trecho com LOTE 09, até o vértice 64, de coordenadas N 7.024.418,168 m. e E 724.040,228 m.; deste, segue com azimute de 5°28'00" em direção norte com distância de 1,00 m., confrontando neste trecho com LOTE 10., até o vértice 55, de coordenadas N 7.024.419,163 m. e E 724.040,323 m.; deste, segue com azimute de 95°28'00" em direção leste com distância de 20,40 m., confrontando neste trecho com LOTE 53, até o vértice 56, de coordenadas N 7.024.417,220 m. e E 724.060,630 m.; ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central 51° EGr, tendo como o Datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, áreas e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM. O lote 54 encontra-se ao norte, distante em 91,85 metros, da esquina da Rua Projetada "A".

Parágrafo segundo – A **PROMITENTE VENDEDORA** declara também que sobre o lote objeto do compromisso de compra e venda e respectivo loteamento não existe ônus reais ou qualquer outra espécie de restrições à posse e ao direito de propriedade.

Parágrafo terceiro – As partes dispensam as certidões negativas exigidas na Lei 7.433 de 18/12/1985 e no Decreto Lei 93240 de 09/09/1986, as quais já foram apresentadas no registro do loteamento, e tratar-se de compromisso de compra e venda por instrumento particular com previsão futura de escritura pública definitiva.

DA ÁREA LOTEADA

LOTEAMENTO: O requerimento da **PROMITENTE VENDEDORA** proprietária, datada de 03/02/2015, instruído com certidão de aprovação emitida pela Secretaria Municipal de Urbanismo da Prefeitura de Itajaí/SC, em 02/12/2015, planta e memorial descritivo assinado por Engenheiro responsável, ART quitada, manifestação favorável expedido pelo Ministério público, em 17/05/2016, devidamente assinado pelo promotor de Justiça e ainda mediante apresentação das devidas publicações e tendo respeitado o prazo de eventual impugnação, além dos demais documentos elencados no art. 18 da Lei nº 6.766/79 e conforme Decreto municipal nº 10.420, datado de 15 de dezembro de 2014, foi loteado em 711 (setecentos e onze) lotes divididos em 17 (dezesete) quadras, dando origem ao "**LOTEAMENTO JARDIM AMÉLIA**", contando ainda com a abertura de 22 (vinte duas) vias públicas, 03 (três) áreas constitucionais, 02 (duas) áreas verdes municipais e 01 (uma) área de preservação permanente.

Como forma de garantir a execução e conclusão das obras de infraestrutura do referido loteamento, fica constituída a **HIPOTECA** de **223 lotes** em favor do **Município de Itajaí/SC**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ nº 83.102277/0001-52 os seguintes lotes integrantes do mesmo:

- a) **22 (vinte e dois) lotes numerados de 01 a 22 da Quadra 10;**
- b) **03 (três) lotes, numerados do 30,31 e 32 da Quadra 11;**
- c) **12 (doze) lotes numerados do 01 ao 12 da Quadra 12;**
- d) **31 (trinta e um) lotes numerados do 01 ao 31 da Quadra 13;**
- e) **59 (cinquenta e nove) lotes numerados do 01 ao 59 da Quadra 14;**
- f) **18 (dezoito) lotes numerados do 01 ao 18 da Quadra 15;**
- g) **35 (trinta e cinco) lotes numerados do 01 ao 35 da quadra 16;**
- h) **33 (trinta e três) lotes numerados do 01 ao 33 da Quadra 17.**

PRAZO DE ENTREGA DO LOTEAMENTO E LIBERAÇÃO PARA CONSTRUÇÃO

01) O prazo para realização e conclusão das obras de infra-estrutura do loteamento é **AGOSTO/2017**, sendo que o(s) **PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)** está(ão) ciente(s) que as construções somente poderão ser realizadas após sua finalização.

02) O prazo para execução e conclusão dos serviços poderá ser prorrogado e ampliado por motivo de força maior ou caso fortuito, a que se refere o artigo 393, do Código Civil Brasileiro, entendendo-se como tal o seguinte rol explicativo, não considerado exauriente.



03) A PROMITENTE VENDEDORA obriga-se em implantar nas Ruas do "LOTEAMENTO JARDIM AMÉLIA", a PAVIMENTAÇÃO, até o prazo AGOSTO/2019, estando o(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) ciente(s).

RESTRICÇÕES URBANÍSTICAS e NORMAS DE CONSTRUÇÃO APÓS A LIBERAÇÃO

01) Com exceção das posturas municipais, não há no loteamento restrições urbanísticas. E, independente do memorial de aprovação e implantação do loteamento, e em cumprimento ao Estatuto das Cidades (art. 2º, XII, da Lei n.º 10.257/2001), para fins de valorização dos imóveis, do próprio empreendimento imobiliário e urbanístico da cidade, nos lotes adquiridos somente são permitidas construções de alvenaria e cercas de tijolos, concreto ou ferro em grades ou telas, ficando extremamente proibidas as construções em madeira, mesmo que ecológicas; estéticas ou duráveis, vez que de fácil combustão e propagação de chamas. Qualquer projeto alternativo deverá ser aprovado expressamente pela PROMITENTE VENDEDORA.

02) O(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) declara(m)-se ciente(s) da obrigatoriedade de instalar(em) por sua exclusiva responsabilidade, fossa e filtro anaeróbio para ligação na rede de esgoto, antes de iniciar(em) qualquer edificação sobre o imóvel objeto deste Contrato.

03) As edificações deverão ser realizadas pelo(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) conforme o plano diretor do município e deverão também ser erigidas no mínimo 50 centímetros acima do nível do passeio (calçada).

04) Caso o(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) opte em efetuar ATERRO do referido lote deverá providenciar viga e parede de contenção, antes do início da obra, nos termos determinados no código de obras do Município de Itajaí/SC.

05) Fica expressamente proibido em hipótese alguma que seja colocado material de construção de qualquer natureza nas calçadas ou nas vias públicas do loteamento.

06) Após a liberação a Autorização para realizar as construções, fica o(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) obrigado(s) a efetuar no prazo de 04 meses CALCADA, conforme padrão da Prefeitura municipal de Itajaí/SC (planta anexa).

07) Fica acordado ainda que além de zelar pela segurança do seu imóvel, impedindo eventual invasão ou construções irregulares o(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) também deverá(ão) manter o lote limpo, sem qualquer tipo de detrito caso não seja do seu interesse a construção após a liberação.

08) Considerando que o imóvel é vendido de forma parcelada, fica(m) o(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) ciente(s) que caso a PROMITENTE VENDEDORA venha a ser chamada a responder jurídica ou administrativamente por situações consideradas como de abandono pelo Município de Itajaí/SC, tais como, mato alto, detritos, restos de construções etc, está cobrada regressivamente do(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) todas as custas que despendeu, inclusive honorários, despesas e custas processuais, além de multa equivalente a 20% sobre o valor indevidamente cobrado, a título de perdas e danos.

09) A mesma medida será adotada pela PROMITENTE VENDEDORA caso, mesmo devidamente notificados para tanto, o(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) não realizar(em) a limpeza requerida pelo Município de Itajaí/SC, dentro do prazo determinado de 10 dias.

10) Entretanto, caso não haja resposta no prazo determinado no item supra e após a devida constatação da não realização daquilo determinado pelo(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), este(s) AUTORIZA(M) a PROMITENTE VENDEDORA, a realizar a limpeza do imóvel, cujos custos será cobrados mediante a apresentação dos recibos competentes e devidamente acrescida ao valor, a multa inserta no item 08 junto a próxima parcela do preço vincenda.

CLÁUSULA SEGUNDA – A PROMITENTE VENDEDORA promete vender e o(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) á comprar(em) nas seguintes condições:

Parágrafo primeiro – O PREÇO Á VISTA estipulado nesta data (13/09/2016) é especial de lançamento e venda na planta, sendo valor promocional de:

RS	110.415,21	Cento e dez mil quatrocentos e quinze reais e vinte e um centavos
----	------------	---

Parágrafo segundo – O SINAL DE NEGÓCIO corresponde ao valor de:

RS	5.100,00	Cinco mil e cem reais
----	----------	-----------------------

Parágrafo terceiro – SINAL DE NEGÓCIO este que será pago parcelado da seguinte forma:

Parcelas	Valores	Vencimentos
01	R\$ 2.100,00	23/09/2016
02 a 04	R\$ 1.050,00 (acrescidas de juros de 5%)	15/10/2016 – 15/11/2016 – 15/12/2016

Parágrafo quarto – O SALDO DEVEDOR REMANESCENTE a ser parcelado é o valor de:

R\$	105.315,21	Cento e cinco mil trezentos e quinze reais e vinte e um centavos
-----	------------	--

Parágrafo quinto – O(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) faz(em) a opção pelo plano e prazo de parcelamento em:

Meses = parcelas	180
Valor inicial da parcela	R\$ 879,69
Vencimento primeira parcela	15/01/2017 (as demais parcelas consecutivas e sucessivas)
Taxa de juros prefixados inclusos	6% a.a

CLÁUSULA TERCEIRA – As parcelas devidas bem como o saldo devedor serão reajustadas anualmente através da variação do **IGPM/FGV** (índice Geral de Preços de Mercado) divulgado pela Fundação Getulio Vargas, sendo:

Mês do reajuste	SETEMBRO
Primeiro reajuste	SETEMBRO/2017
Primeiro reajuste abrangendo o período de	SETEMBRO/2016 a AGOSTO/2017

Parágrafo primeiro – Se em virtude de lei subsequente, que venha permitir alteração na periodicidade de 12 (doze) meses para correção das parcelas devidas, concordam as partes, que seja realizada no menor prazo que venha a ser permitido em legislação futura, para fins de manter o equilíbrio econômico financeiro do contrato.

Parágrafo segundo – Em havendo extinção ou modificação que venha a alterar a forma de apuração do índice adotado no parágrafo primeiro acima **IGPM/FGV** (índice Geral de Preços de Mercado) divulgado pela Fundação Getulio Vargas, para correção monetária das parcelas devidas, as partes concordam, desde logo, que seja o mesmo substituído por outro índice oficial ou de mercado que melhor venha refletir na variação dos preços ou da inflação do período, para o pagamento das parcelas remanescentes do preço do lote, a ser escolhido de comum acordo entre as partes.

Parágrafo terceiro – O saldo do preço e as parcelas constantes no item “**CLÁUSULA SEGUNDA**” será representado exclusivamente por boletos bancários que ficarão vinculados ao presente contrato. O recebimento de parcelas fora dos prazos fixados será considerado mera tolerância da **PROMITENTE VENDEDORA** e não importará em precedentes de novação, alteração de cláusulas contratuais ou condições dos compromissos assumidos pelo(s) **PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)**.

CLÁUSULA QUARTA: O valor correspondente às parcelas devidas a título de preço só poderão ser pagas mediante boleto bancário o qual será enviado pela via postal ou por e-mail, mediante pedido expresso e sem custo ao(s) **PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)**, antes de seu vencimento, ou ser retirado diretamente no escritório da **ADMINISTRADORA DO LOTEAMENTO**, situado na **Rua Gustavo Richard, nº 120 salas 17 a 21, Centro, na Cidade de Camboriú/SC, CEP 88.340-281**.

Parágrafo Primeiro: Em caso de não recebendo do aludido boleto no prazo acima, fica de responsabilidade do(s) **PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)** entrar em contato com a **PROMITENTE VENDEDORA** mediante a **ADMINISTRADORA DO LOTEAMENTO** para o envio de novo boleto para pagamento.

Parágrafo Segundo: Em caso de não pagamento mesmo após o devido encaminhamento do boleto nos termos requeridos pelo(s) **PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)** o valor devido a título de parcela deverá ser devidamente atualizado e acrescido da correção monetária, dos juros moratórios pro rata die de **1% (um por cento) ao mês**, além da multa penal no importe correspondente a **2% (dois por cento)** sobre o valor do débito;

CLÁUSULA QUINTA – O(s) **PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)** pode(m) realizar, em qualquer mês, amortização extraordinária de parcelas do preço, ou ainda, o pagamento antecipado do saldo devedor, desde que as parcelas e o referido saldo devedor sejam ajustados monetariamente PRO-RATA pelo índice acordado na “Cláusula terceira”, vistos e atualizados, segundo os critérios convencionados neste instrumento, obedecendo-se ainda, as seguintes estipulações:

- As amortizações incidirão sempre das últimas para as primeiras parcelas vincendas;
- Para atualização das parcelas e do saldo devedor, aplicar-se-á, a partir do último reajuste, a variação mensal do índice vigente na época da amortização.



CLÁUSULA SEXTA – No atraso de 03 (três) parcelas, nos termos e na forma do artigo 32 da Lei 6.766 de 19/12/79, a PROMITENTE VENDEDORA poderá dar por rescindido o presente contrato.

Parágrafo Primeiro – O(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), na hipótese de rescisão do contrato, obriga(m)-se a restituir no prazo da notificação o lote objeto deste contrato, sob pena de esbulho e serem considerados possuidores de má-fé.

Parágrafo Segundo – A PROMITENTE VENDEDORA poderá, em caso de inadimplemento optar pela Rescisão do contrato ou exigir o integral cumprimento do mesmo, nos termos do art. 475, do Código Civil Brasileiro, mediante Ação Execução de Título Extrajudicial, nos termos do art. 576 do Código de Processo.

Parágrafo Terceiro – Se o(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) estiver(em) com mais 03(três) parcelas em atraso e, além do abandono contratual, o lote estiver abandonado e sem benfeitorias, decorrido o prazo de 30 dias da notificação e o(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) não purgarem a mora, a PROMITENTE VENDEDORA se auto-imitará na posse do lote e disponibilizarão para nova venda.

Parágrafo quarto – A parte que der causa a rescisão contratual pagará além da multa contratual penal fixada em 10% (dez por cento), as despesas extrajudiciais, judiciais e honorários de advogados e peritos que a parte inocente tiver que dispende.

CLÁUSULA SÉTIMA – Em caso de rescisão, as benfeitorias serão indenizáveis se estiverem de acordo com o parágrafo único do artigo 34 da Lei 6.766/79 alterada pela Lei 9.785/99. Eventuais irregularidades serão dedutíveis pelo valor de custo da regularização e ou demolição.

Parágrafo Primeiro – A PROMITENTE VENDEDORA poderá deduzir do pagamento de indenizações das benfeitorias, eventuais débitos pendentes decorrentes de falta de pagamento de IPTU, contribuição de melhoria consumo de energia elétrica, água, esgoto, telefonia, TV a cabo, taxa de iluminação e coleta de lixo, bem como despesas com custas judiciais e extrajudiciais e honorários advocatícios do(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) em Ação judicial.

Parágrafo Segundo – As instalações, benfeitorias ou construções que o(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR (ES) vier(em) a realizar(em) no referido lote deverão obedecer as normas e exigências da Prefeitura Municipal de Itajaí ou de qualquer outro órgãos da Administração Pública a que estiverem sujeitas, bem como o padrão do loteamento.

CLÁUSULA OITAVA – A multa contratual penal é fixada em 10% (dez por cento) sobre o valor do débito contratual, consoante o inciso V do art. 26 da Lei do Parcelamento do Solo, a qual não se confunde com a multa moratória de 2% (dois por cento) devida pelo(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), em caso de pagamento em atraso.

CLÁUSULA NONA – Ao(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) em caso de rescisão, nos termos do art. 53 do Código de Defesa do Consumidor e da Lei de Parcelamento de Solo, fica assegurado o recebimento do valor pelo mesmo(s) pago, ABATIDOS, ENTRETANTO, aqueles devidos a título de multa contratual 10% (dez por cento), sinal de negócio, taxa de administração no importe de 2% (dois por cento) e também da intermediação imobiliária de 6% (seis por cento), além das despesas referentes ao consumo de água e esgotamento sanitário; luz e dos impostos em especial IPTU, taxas e contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel e não devidamente pagos, bem como das despesas extrajudiciais e judiciais que visaram a rescisão contratual.

Parágrafo primeiro – Eventual restituição a ser devida ao(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), em razão da rescisão contratual e compensação dos créditos e débitos, será parcelada pela mesma quantidade de parcelas pagas para a PROMITENTE VENDEDORA.

Parágrafo segundo – Em caso de rescisão, os lucros cessantes serão devidos no período da inadimplência, na forma de aluguéis pelo uso do imóvel desde a ocupação até a devolução do imóvel livre de pessoas e coisas.

Parágrafo Terceiro – Os aluguéis pela disponibilidade, uso e fruição do lote, em caso de rescisão, serão estipulados no equivalente a 0,66 % mensal (conforme Livro Engenharia de Avaliações páginas 89, Editora Pini) do valor de venda à vista do lote, o qual será devidamente atualizado à época da rescisão pelo mesmo índice utilizado para a correção das parcelas do contrato, acrescido de juros de 1% desde a data do ingresso do(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) no imóvel até sua saída definitiva do mesmo.

CLÁUSULA DÉCIMA – Qualquer tolerância da **PROMITENTE VENDEDORA** relativo ao cumprimento por parte do(s) **PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)**, das condições estipuladas no presente contrato, inclusive aquelas referentes a pontualidade no pagamento das parcelas devidas, serão tomadas como meras liberalidades, não significando, em qualquer hipótese, novação ou renúncia de direitos, os quais poderão ser exercidos em qualquer tempo.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – O(s) **PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)** declara(m) ter(em) optado livremente pelo imóvel objeto deste contrato, sendo que pesquisou(ram) e visitou(ram) outros lotes e loteamentos, de forma a escolher o imóvel que melhor lhe(s) conviesse(m) e que fosse compatível com a(s) sua(s) renda(s).

Parágrafo Primeiro – O(s) **PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR (ES)** declara(m), ainda, ter(em) procedido à verificação do terreno, achando-o de acordo com a exposição que lhe foi feita pelo representante da **PROMITENTE VENDEDORA** e com a documentação do imóvel, cabendo-lhe ainda, desta data em diante, defender o terreno objeto deste contrato contra perturbações de terceiros, efetuar o pagamento do IPTU, bem como atender qualquer exigência dos poderes públicos e das restrições urbanísticas descritas neste Instrumento, que não seja de obrigação da **PROMITENTE VENDEDORA**.

Parágrafo Segundo – Entende-se por obrigação da **PROMITENTE VENDEDORA** as benfeitorias exigidas pelos poderes públicos constantes do projeto de aprovação do loteamento pelos órgãos competentes.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – Fica(m) exclusivamente a cargo e à custa do(s) **PROMISSÁRIOS(S) COMPRADOR(ES)**:

- a) Todas as despesas com o registro/averbação do Contrato de compromisso de compra e venda e da Escritura pública de compra e venda, imposto de transmissão, laudêmios, certidões, taxa de FRJ e outros emolumentos e documentos exigíveis pela Lei 7.433 de 18/12/85, Decreto Lei 93240 de 09/09/86 e pelo Oficial do registro imobiliário;
- b) Todos os tributos que a partir do compromisso de compra e venda incidirem sobre o lote, inclusive o IPTU;
- c) Apresentar para a **PROMITENTE VENDEDORA** as eventuais exigências do Cartório de Registro de Imóveis para fins de providenciar a documentação que for de sua obrigação.

Parágrafo Único – Se o(s) **PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)**, deixar(em) de pagar o IPTU, ato que será considerado infração contratual grave, poderá a **PROMITENTE VENDEDORA** evitar a execução e praxeamento do imóvel, pagando a dívida fiscal e promovendo ação regressiva com perdas e danos contra o(s) **PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)**.

CLAUSULA DÉCIMA TERCEIRA – A posse direta do lote ora compromissada é transmitida ao(s) **PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)**, a título precário para ser exercida em nome da **PROMITENTE VENDEDORA**, o(s) qual(is) reserva(m) para si a posse indireta, na forma do art. 1197, do Código Civil Brasileiro, em especial ao bom e fiel cumprimento das cláusulas aqui pactuadas, o registro deste Contrato de Compromisso de Compra e Venda, junto ao 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC é por iniciativa e custas do(s) **PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)**.

Parágrafo Único – As benfeitorias que vierem a serem realizadas no imóvel pelo(s) **PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)** são bens acessórios e seguem o principal, seja em caso de rescisão contratual ou execução do contrato e podem ser penhoradas para a garantia de eventual dívida contratual.

CLAUSULA DÉCIMA QUARTA – Caso o(s) **PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)**, venha(m) a transferir(em) a posse ou o contrato para terceiros, seja a que título for, e não comunicar(em) a Cessão dos direitos e obrigações, permanecerá(ão) responsável(s) solidário(s) com o(s) terceiro(s) por todas as obrigações contratuais perante a **PROMITENTE VENDEDORA**.

Parágrafo Primeiro – Em caso de falecimento de qualquer um do(s) **PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)**, a viúva/viúvo e os herdeiros deverão comunicar a **PROMITENTE VENDEDORA**, no prazo de 30 (trinta) dias do falecimento, assumindo os herdeiros os direitos, deveres e obrigações do presente contrato se obrigando a apresentar para a **PROMITENTE VENDEDORA** os seguintes documentos:

- a) **DO ESPÓLIO:** Certidão de óbito atualizada e Certidão de estado Civil atualizado com averbação do óbito;
- b) **DOS HERDEIROS:** Cópia autenticada do RG e CPF, Certidão de estado Civil atualizado (com validade de 30 dias) e comprovante de endereço.

Parágrafo Segundo – Havendo o falecimento ou separação judicial nos termos supracitados a ESCRITURA DE COMPRA E VENDA do lote somente será outorgada aos seus herdeiros ou sucessores, mediante apresentação do competente Alvará Judicial ou Formal de Partilha, com fundamento no art. 29 da Lei 6.766/79.

Parágrafo terceiro: A transferência do contrato, perante a **PROMITENTE VENDEDORA**, somente será realizada se as parcelas estiverem rigorosamente em dia inclusive a do mês vigente paga, sendo que o(s) **CEDENTE(S)** e **CESSIONÁRIO(S)** deverão apresentar a documentação pessoal necessária descrita abaixo:

- a) **CEDENTE(S):** Cópia autenticado do RG e CPF (se casado, do casal), 2ª Via atualizada da Certidão de Registro Civil (com validade de 30 dias), Certidão negativa Municipal (IPTU), Energia elétrica, coleta de lixo, água e esgoto e bem como Certidão atualizada da Matrícula do lote com ônus e ações;
- b) **CESSIONÁRIO(S):** primeiramente deverá(ão) apresentar os documentos para aprovação de crédito que são: Cópia do RG e CPF (se casado do casal), Certidão de Estado Civil (comprovando o seu estado civil), comprovante de renda (holerite, Declaração de Imposto de Renda ou Pró-labore) e deverão pagar todas as despesas com a transferência do Contrato para a ADMINISTRADORA DO LOTEAMENTO.

Parágrafo quarto – O(s) **PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)**, **CEDENTE(S)** e **CESSIONÁRIO(S)**, deverão informar a **PROMITENTE VENDEDORA** os respectivos endereços atualizados, telefone e e-mail de forma a não causar embaraço contratual e processual.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – Qualquer diferença que se verificar nas medidas do terreno prometido para venda, superior a 1/20 (um vinte avos), para mais ou menos, será retificada antes da outorga da **ESCRITURA DE COMPRA E VENDA**, compensando-se mutuamente, pelo preço da venda efetuada. O presente compromisso de compra e venda é celebrada em caráter *ad corpus*.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – A **PROMITENTE VENDEDORA** é obrigada a outorgar e assinar **ESCRITURA DE COMPRA E VENDA** para o(s) **PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)** após o pagamento integral do preço contratado entre as partes conforme este instrumento, oportunidade em que poderão dar início ao junto ao Ofício de Registro de Imóveis competente.

Parágrafo primeiro – É de responsabilidade e obrigação do(s) **PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)**, solicitar(em) no escritório da **PROMITENTE VENDEDORA** ou da **ADMINISTRADORA DO LOTEAMENTO**, no prazo de até 30 (trinta) após a quitação do preço, retirar a **AUTORIZAÇÃO** para a efetuar a **ESCRITURA DE COMPRA E VENDA** sob pena de cobrança de multa no valor de 01 (um) salário mínimo vigente na época da infração.

Parágrafo segundo – Fica, no entanto a **PROMITENTE VENDEDORA** isenta de qualquer responsabilidade quanto a transferência do domínio perante terceiros e também perante a Prefeitura Municipal de Itajaí, estando ciente(s) o(s) **PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)** da obrigado(s) a ressarcir(em) quaisquer despesas que a **PROMITENTE VENDEDORA** tenha com a permanência do registro em seu nome.

Parágrafo terceiro – O(s) **PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)** se compromete(m) a lavrar a **Escritura Definitiva de Compra e Venda** do Imóvel, bem como proceder a respectiva averbação junto ao **Cartório de Registro de Imóveis competente** no prazo de 90 (noventa) dias sob pena de cobrança de multa no valor de 01 (um) salário mínimo para a **PROMITENTE VENDEDORA**.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – O presente contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, com exceções previstas no Código de Defesa do Consumidor, obrigando-se as partes contratantes, bem como seus herdeiros e sucessores, ficando assegurado ao(s) **PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)**, após o pagamento integral do preço, o direito a **ESCRITURA DE COMPRA E VENDA** ou adjudicação compulsória do imóvel.

Parágrafo Único – Em caso de desistência do contrato pelo(s) **PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)**, como previsto no Código de Defesa do Consumidor e do Novo Código Civil, estes não poderá(ao) inadimplir(em) e sim requerer a Rescisão do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – O(s) **PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)** se obriga(m), em caso de não estar(em) residindo no lote objeto deste contrato, a comunicar por escrito no escritório da **PROMITENTE VENDEDORA** ou **ADMINISTRADORA DO LOTEAMENTO** caso haja alteração do endereço e o novo endereço no prazo máximo de 30 (trinta).

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – Por força da compra conjunta que fazem o(s) **PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)**, seja a título de sociedade conjugal ou aquisição em condomínio de pessoas, estão cientes da indivisibilidade do imóvel nos termos do artigo 1314 e seguintes do Código Civil.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – Diante da indivisibilidade do imóvel, as obrigações decorrentes deste contrato são indivisíveis, obrigando-se cada um dos compromissários compradores pela dívida toda, ficando instituída neste ato a indivisibilidade da obrigação, a sub-rogação e a solidariedade entre o(s) **PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)**, previstos nos artigos 259, 264, 265 e 275 e seguintes do Código Civil.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – As partes informam que a presente Promessa de Compra e Venda, não foi intermediada diretamente por corretor de imóveis, tendo em vista que o presente Instrumento foi intermediado pela empresa **G. LAFFITTE INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**.

Parágrafo único: As partes declaram ter tomado prévio conhecimento do estado e condições do lote e loteamento; das Restrições urbanísticas e normas de construção; do prazo de entrega das obras e da devida liberação para construção; das cláusulas e condições do presente contrato; do preço; do parcelamento; da forma escolhida de pagamento e das consequências da inexecução contratual nos termos do Código de Defesa do Consumidor.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – Fica eleito o foro da cidade de **Itajaí/SC**, para solução de quaisquer questões decorrentes deste contrato em razão da situação do imóvel e do domicílio do(s) **PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)**.

E assim, por estarem justos e contratados, assinam o presente compromisso em **03 (três) vias**, ficando a primeira, em poder do(s) **PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)**.

Itajaí, 13 de setembro de 2016.



[Handwritten signature of Robson Jubaldo Mathias]

Promissário comprador – **ROBSON JUBALDO MATHIAS**

[Handwritten signature of Coelho's Empreendimentos Imobiliários Ltda]

Promitente Vendedora – **COELHO'S EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**

Representada pela administradora do loteamento e procuradora

G. LAFFITTE INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

[Handwritten signature of Gislaïne Aparecida Saturnino]

1ª Testemunha

GISLAINE APARECIDA SATURNINO

RG. Nº. 9.894.530-0/SSP/PR

CPF. Nº. 055.833.189-02

[Handwritten signature of Paula Dagostin dos Santos]

2ª Testemunha

PAULA DAGOSTIN DOS SANTOS

RG. Nº 6.513.616/SSP/SC

CPF. Nº 093.122.379-26

2º TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS DE ITAJAÍ - SC
 BEL. ANNA CHRISTINA RIBEIRO NETO MENEGATTI - TABELIA
 Rua Dr. Pedro Ferreira, 129 - Centro
 Itajaí - SC - CEP 88301-030 - Fone: (47) 3405.1900

Reconheço por Verdadeira a(s) firma(s) de:
ROBSON JUBALDO MATHIAS

Do que deu fe, dá fé, em 13 de setembro de 2016.
 Em testemunha da Verdade:

LILIAN T. V. AGOSTINHO-ESCREVENTE NOTARIAL
 Selo Digital de Fiscalização tipo-NORMAL ELJ49780-3DGL Emol: R\$2,75 -
 Selo(s): R\$1,70 = R\$ 4,45. Consulte os dados do ato em: selo fiscal.jus.br - site:

