# COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS

Pelo presente instrumento particular de compromisso de compra e venda, de um lado, como **COMPROMITENTE VENDEDORA**, **PORTO BAGUARI EMPREENDIMENTOS**

**IMOBILIÁRIOS LTDA - ME.**, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 19.181.545/0001-70, sediada na Rua: Juiz de Fora, nº 134, Loja nº 02, Bairro: Centro, na cidade de Ipatinga/MG, CEP 35160-031, neste ato representada por seu representante legal, e de outro lado o(a) **Sr(a). ${@nome\_cli},** brasileiro (a),${@estadocivil\_cli}, ${@profissao\_cli}, inscrito (a) no CPF sob o nº ${@cpf\_cli}, portador (a) da Carteira de Identidade nº ${@rg\_cli}, expedido (a) pelo (a) ${@orgao\_expedidor}, residente e domiciliado na Rua: ${@endereco\_cli}, nº ${@numero\_cli}, Bairro ${@bairro\_cli}, na cidade de ${@cidade\_cli}/${@uf\_cli}, doravante denominado (a) **COMPROMISSÁRIO (A) COMPRADOR (A).**

As partes acima nomeadas e no final assinadas, têm entre si justo e contratado o presente Contrato, mediante as seguintes cláusulas e condições, mútua e reciprocamente estipuladas e aceitas, a saber:

# CLÁUSULA PRIMEIRA – DO IMÓVEL OBJETO DO CONTRATO

Que a COMPROMITENTE VENDEDORA é senhora e legítima proprietária do **lote de terreno de nº ${@lote} da Quadra ${@quadra}, do PORTO DO SOL CONDOMÍNIO NÁUTICO**, na cidade de PERIQUITO – MG, medindo a área de aproximadamente ${@m2} m2 (área por extenso), tudo em conformidade com memorial descritivo e a respectiva planta aprovada pela Prefeitura Municipal, devidamente registrados no Segundo Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Governador Valadares – Minas Gerais.

# CLÁUSULA SEGUNDA – PREÇO, FORMA E LOCAL DE PAGAMENTO

Pelo presente e na melhor forma de direito, a COMPROMITENTE VENDEDORA se compromete e se obriga a vender ao (a) COMPROMISSÁRIO (A) COMPRADOR (A) e este (a) a comprar o lote de terreno retro mencionado, no valor de ${@valor\_lote} nas seguintes condições de pagamento:

1. ${@simulacaoValor\_entrada}, a título de sinal de pagamento, pagos nesta data e em moeda corrente, dos quais já se dá plena e integral quitação;
2. ${@simulacao\_qtde\_parcelasFinanciamento} parcelas mensais, no valor de ${@valor\_parcela\_financiamento} cada uma, vencendo a primeira prestação no dia ${@simulacao\_dtVenc\_financiamento}, e as demais nos mesmos dias dos meses subseqüentes, através de carnê a ser expedido pela COMPROMITENTE VENDEDORA e deverá ser paga em qualquer agência da Caixa Econômica Federal da localidade.

**Parágrafo Primeiro:** Fica estabelecido que o reajuste das prestações às quais se faz referência nesta cláusula (alínea “*b”*) será anual, quando as parcelas serão corrigidas pela taxa referencial de juros – TR (mensal) acumulada no período retroativo de 12 (doze) meses e, sobre o

valor corrigido, aplicada será a taxa fixa anual de juros de 6% (seis por cento) ao ano. No caso de extinção da TR, o índice a ser utilizado será o IGP-M publicado pela Fundação Getúlio Vargas e, na falta deste, o INPC do IBGE e, ainda, na falta do último, outro instituído pelo governo em substituição ao mesmo.

**Parágrafo Segundo:** As parcelas vincendas serão corrigidas monetariamente pelo índice retro estabelecido e pelo percentual de juros anualmente. A correção monetária das 12 (doze) primeiras parcelas observar-se-á o (a) TR divulgado (a) no mês que antecede à 13ª parcela; em relação ao reajuste da 24ª parcela observar-se-á o índice do (a) TR divulgado (a) no mês que antecede à 25ª parcela e assim sucessivamente.

**Parágrafo Terceiro:** A COMPROMITENTE VENDEDORA admite e concorda que o (a) COMPROMISSÁRIO (A) COMPRADOR (A) antecipe o pagamento das parcelas do preço retro descritas e caracterizadas, hipótese em que será facultada à COMPROMITENTE VENDEDORA a concessão de desconto sobre o valor antecipado, e desde que sejam obedecidos os seguintes critérios:

1. a antecipação deverá ser realizada no valor integral da parcela;
2. a antecipação somente será aceita, se o (a) COMPROMISSÁRIO (A) COMPRADOR (A) estiver em dia com as suas obrigações contratuais;
3. as parcelas antecipadas serão descontadas em ordem decrescente, ou seja, última, penúltima, antepenúltima, e assim sucessivamente, diminuindo, assim, o número total de parcelas do contrato, continuando o (a) COMPROMISSÁRIO (A) COMPRADOR (A) quitando, mensal e normalmente, as demais parcelas.

# CLÁUSULA TERCEIRA – POSSE DO IMÓVEL

O (a) COMPROMISSÁRIO (A) COMPRADOR (A) entra desde logo na posse precária do lote objeto deste instrumento, na qual será mantido até e enquanto bem e fielmente cumprir as cláusulas e condições ora estabelecidas.

**Parágrafo Primeiro:** O (a) COMPROMISSÁRIO (A) COMPRADOR (A), somente poderá edificar no imóvel objeto do presente instrumento, observadas as seguintes condições:

1. Após 36 (trinta e seis) meses da assinatura do contrato particular de compra e venda, a que se destina a realização de todas as obras de infra-estrutura, que compete à COMPROMITENTE VENDEDORA e que se encontra previsto no Projeto de Aprovação do Loteamento com o Município;
2. Estar rigorosamente em dia com o pagamento de suas prestações junto à COMPROMITENTE VENDEDORA; e ter efetuado o pagamento de 30% (trinta por cento) das parcelas de financiamento para aquisição do bem objeto desse contrato.

**Parágrafo Segundo:** No caso de o (a) COMPROMISSÁRIO (A) COMPRADOR (A) construir no lote objeto desta compra e venda, o (a) mesmo (a) dá em garantia do valor da dívida contraída junto à COMPROMITENTE VENDEDORA, sem concorrência, em primeira, única e especial hipoteca, o referido imóvel edificado no lote.

**Parágrafo Terceiro:** Na hipótese de inadimplência do (a) COMPROMISSÁRIO (A) COMPRADOR (A), e o (a) mesmo (a) já tiver construído qualquer benfeitoria no lote, este (a) será notificado (a) a quitar seu débito, sob pena da referida dívida ser considerada vencida em sua totalidade, ou seja, todas as demais parcelas restantes serão consideradas vencidas, ficando, ainda, **sem nenhum direito de retenção, compensação ou indenização.**

**Parágrafo Quarto:** Transcorrido o prazo a que alude o Parágrafo Primeiro, que se destina à execução de obras de infra-estrutura, estará o (a) COMPROMISSÁRIO (A) COMPRADOR (A) facultado (a) a edificar no lote que lhe é prometido mediante comunicação escrita à COMPROMITENTE VENDEDORA e esta conferirá carta liberatória em até 15 (quinze) dias, sob pena do (a) COMPROMISSÁRIO (A) COMPRADOR (A) ser multado em 2% (dois por cento) do valor deste contrato. A exigência de comunicação do (a) COMPROMISSÁRIO (A) COMPRADOR

(A) é para averiguar se o padrão das construções está sendo respeitado e se o mesmo encontra-se aprovado pela Prefeitura Municipal de Periquito/MG.

# CLÁUSULA QUARTA – OBRIGAÇÕES DA COMPROMITENTE VENDEDORA

A COMPROMITENTE VENDEDORA se obriga a executar as seguintes benfeitorias no perímetro interno do loteamento: abertura de ruas, demarcação de quadras e lotes, rede de esgoto sanitário, tratamento de esgoto, rede de água, rede de drenagem pluvial, rede de energia elétrica, pavimentação e todas as áreas comuns (guarita, fechamento do condomínio com muro de bloco de concreto, salão de festa, academia, salão de jogos, áreas de churrasqueiras, piscina, desembarque para lanchas e Jet Ski, praças gramadas), conforme compromisso assumido perante a Prefeitura Municipal de Periquito/MG, no prazo de 36 (trinta e seis meses) podendo, caso seja necessário, prorrogar-se por mais 12 (doze) meses.

**Parágrafo Único:** Os parâmetros de ocupação dos lotes deverão estar em conformidade com a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Periquito/MG.

# CLÁUSULA QUINTA – IMPOSTOS, TAXAS E CONTRIBUIÇÕES

Todos os impostos, taxas e demais contribuições que incidem, ou venham a incidir sobre o lote objeto deste contrato, correrão, desta data em diante, por conta exclusiva do (a) COMPROMISSÁRIO (A) COMPRADOR (A) que fica obrigado (a) a efetuar o respectivo pagamento, na época própria e nas repartições competentes, mesmo que lançadas em nome da COMPROMITENTE VENDEDORA, ou de seus antecessores.

**Parágrafo Único:** Fica esclarecido que o IPTU deste ano, quando o (a) COMPROMISSÁRIO (A) COMPRADOR (A) adquire a posse precária do lote, ficará a cargo do (a) mesmo (a), em sua devida proporcionalidade.

# CLÁUSULA SEXTA – DA ESCRITURA DEFINITIVA

Uma vez pagas as parcelas do preço ajustado previstas na Segunda Cláusula deste contrato, e cumpridas todas as demais Cláusulas e condições ora estabelecidas, o (a) COMPROMISSÁRIO (A) COMPRADOR (A) poderá pedir para si a escritura definitiva de compra e venda do lote objeto do presente, o que deverá ocorrer em até 90 (noventa) dias subseqüentes à data da respectiva liquidação.

**Parágrafo Único:** Vencido o prazo de 90 (noventa) dias, se o (a) COMPROMISSÁRIO (A) COMPRADOR (A) não tiver solicitado a escritura definitiva, a COMPROMITENTE VENDEDORA cobrará uma taxa para suprir despesas de deslocamento, veículo, diárias, para a assinatura da mesma.

# CLÁUSULA SÉTIMA – DESPESAS CONTRATUAIS

Todas as despesas decorrentes deste contrato e da escritura definitiva de compra e venda, tais como Imposto de Transmissão “Inter Vivos”, inscrição, transcrição, averbação e outras, correrão por conta exclusiva do (a) COMPROMISSÁRIO (A) COMPRADOR (A).

# CLÁUSULA OITAVA – DA RESCISÃO

Vencida e não pagas duas (02) parcelas sucessivas, previstas na Cláusula Segunda, será o (a) COMPROMISSÁRIO (A) COMPRADOR (A) notificado (a) judicial ou extrajudicialmente, a requerimento da COMPROMITENTE VENDEDORA, a satisfazer dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da notificação, as parcelas vencidas e custas de notificação. Vencido o prazo da notificação sem que as parcelas sejam quitadas, o presente contrato ficará rescindido de pleno direito, independentemente de qualquer outro aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, uma vez que, estará caracterizada e constituída a mora do (a) COMPROMISSÁRIO

1. COMPRADOR (A).

**Parágrafo Primeiro:** Fica estabelecido que em caso de rescisão contratual em decorrência de inadimplência ou de descumprimento de quaisquer das cláusulas previstas neste instrumento, a COMPROMITENTE VENDEDORA se compromete a devolver ao (a) COMPROMISSÁRIO (A) COMPRADOR (A) o valor correspondente:

* 1. 10% (Dez Por Cento) de todas as importâncias até então pagas por conta do preço se já houver pago até 20% do preço total;
  2. 20% (Vinte Por Cento) de todas as importâncias até então pagas por conta do preço se já houver pago entre 20,01% e 50% do preço total;
  3. 30% (Trinta Por Cento) de todas as importâncias até então pagas por conta do preço se já houver pago entre 50,01% e 75% do preço total;
  4. 40% (Quarenta Por Cento) de todas as importâncias até então pagas por conta do preço se já houver pago acima de 75,01% do preço total;

A COMPROMITENTE VENDEDORA será imediatamente reintegrada na posse do lote, sem direito do (a) COMPROMISSÁRIO (A) COMPRADOR (A) **a qualquer indenização, compensação e retenção.**

**Parágrafo Segundo:** A devolução será apenas das prestações, não computando os juros e correção monetária, excluindo-se, assim, a entrada ou sinal de pagamento, uma vez que a mesma é referente às seguintes despesas: comissão do corretor de imóveis, transporte para conhecimento do lote, honorários de advogado para elaboração do contrato, publicidade e demais despesas administrativas.

**Parágrafo Terceiro:** Poderá a COMPROMITENTE VENDEDORA, em não comparecendo o (a) COMPROMISSÁRIO (A) COMPRADOR (A) para a assinatura do termo de rescisão contratual

e recebimento das parcelas a que farão jus, depositá-las em conta judicial a disposição do (a) COMPROMISSÁRIO (A) COMPRADOR (A) e, requerer a rescisão compulsória do presente instrumento.

**Parágrafo Quarto:** Fica estabelecido que se o (a) COMPROMISSÁRIO (A) COMPRADOR

1. estiver ausente da cidade, ou se for domiciliado em outra cidade, a notificação para que seja constituído em mora poderá ser feita por edital do Oficial de Registro de Imóveis ou qualquer outro órgão competente, desde que o respectivo endereço (s) seja (m) ignorado (s).

**Parágrafo Quinto:** Se o (a) COMPROMISSÁRIO (A) COMPRADOR (A) tiver o seu contrato rescindido em virtude de descumprimento de qualquer outra cláusula deste contrato, arrependimento, inadimplência e/ou se for de seu próprio interesse e ou o causador da rescisão contratual, arcará com o pagamento no percentual de 1% (um por cento) do valor do imóvel, por mês, a título de indenização pela fruição deste bem, a partir da imissão na sua posse, até a reintegração efetiva do lote.

# CLÁUSULA NONA – DO CONHECIMENTO DO IMÓVEL

Declara o (a) COMPROMISSÁRIO (A) COMPRADOR (A) para os fins de direito, conhecer “in loco” o imóvel objeto deste, sua existência, sua localização e sua configuração precária da topografia, motivo pelo qual adquire sem nenhuma dúvida quanto à descrição exata do imóvel.

# CLÁUSULA DÉCIMA – DO EQUILÍBRIO FINANCEIRO

Ocorrendo no País choques ou planos econômicos, que levem a desestabilização da economia ou hiperinflação, afetando, assim, qualquer das cláusulas deste contrato, não poderá o mesmo ser rescindido, e as partes envolvidas neste contrato se comprometem a reavaliar e alterar, se necessário, montantes devidos, prazos e formas de pagamento, de tal maneira que se mantenha o equilíbrio econômico neste contrato, condição absoluta de sua validade. Se for necessária revisão de preço, será utilizado o índice que melhor reflita efetivamente a perda do poder aquisitivo da moeda nacional, a fim de devolver o equilíbrio econômico financeiro deste contrato.

# CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA SUCESSÃO

O presente contrato obriga em todas as suas cláusulas e condições, não só as partes contratantes, como também os seus herdeiros e sucessores.

# CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DOS ENCARGOS DE INADIMPLÊNCIA

O (a) COMPROMISSÁRIO (A) COMPRADOR (A), caso fique inadimplente, sujeitar-se-á à correção monetária pelo índice contratualmente estabelecido, multa de 02% (dois por cento), juros de mora de 01% (hum por cento) ao mês e/ou pró-rata dia, sem prejuízo de a COMPROMITENTE VENDEDORA poder rescindir este contrato, nos termos da Cláusula Oitava.

**Parágrafo Único:** O eventual recebimento de prestações em atraso não constitui alteração ou novação contratual, mas, apenas um ato de tolerância por parte da COMPROMITENTE VENDEDORA.

# CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA TRANSFERÊNCIA OU CESSÃO

O (a) COMPROMISSÁRIO (A) COMPRADOR (A) poderá ceder ou transferir, a terceiros, os direitos e obrigações decorrentes deste contrato, mediante prévio e expresso consentimento - por escrito - da COMPROMITENTE VENDEDORA, desde que esteja em dia no cumprimento de suas obrigações, sendo cobrado do (a) mesmo (a), nessa ocasião, taxa administrativa, a ser estabelecida na oportunidade, responsável pelas despesas cadastrais, pesquisa, consultas e outras.

# CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DO ENDEREÇO RESIDENCIAL

O (a) COMPROMISSÁRIO (A) COMPRADOR (A), para resguardo de seus direitos, fica obrigado (a) a comunicar à COMPROMITENTE VENDEDORA por escrito, anualmente, o **seu endereço residencial** para fins de envio de correspondência.

# CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA QUITAÇÃO

A quitação integral do preço total do presente contrato deverá ser dada exclusivamente pela COMPROMITENTE VENDEDORA, através do documento intitulado DECLARAÇÃO DE QUITAÇÃO DE LOTE, ficando estipulado que a citada quitação só ocorrerá se, após a aplicação dos reajustes previstos contratualmente, não se apurar nenhum saldo devedor por parte do (a) COMPROMISSÁRIO (A) COMPRADOR (A). As parcelas deverão ter sido pagas em seus vencimentos, de forma que, havendo pagamento em atraso, remanescerá débito a ser pago pelo

* 1. COMPROMISSÁRIO (A) COMPRADOR (A). Outrossim, deverão ser pagas todas as parcelas do preço em sua totalidade.

**Parágrafo Primeiro:** A quitação do contrato e o fornecimento da competente DECLARAÇÃO DE QUITAÇÃO DE LOTE ficarão condicionados ao pagamento de todas as parcelas do financiamento, bem como do pagamento de todas as taxas e impostos municipais. Se porventura tenha a COMPROMITENTE VENDEDORA efetuado o pagamento de IPTU, TAXAS ou ENCARGOS de responsabilidade do (a) COMPROMISSÁRIO (A) COMPRADOR (A), este deverá ressarcir os valores pagos à COMPROMITENTE VENDEDORA, sob pena de não ser expedida a referida Declaração de Quitação.

**Parágrafo Segundo:** A escritura definitiva somente será assinada pela COMPROMITENTE VENDEDORA com a apresentação ao Cartório de Notas do documento intitulado DECLARAÇÃO DE QUITAÇÃO DE LOTE.

# CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DO CONHECIMENTO DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

O (a) COMPROMISSÁRIO ( A) COMPRADOR (A) declara ter conhecimento da Convenção de Condomínio “Porto do Sol Condomínio Náutico” e se obriga a cumprir as cláusulas e condições nela estabelecidas.

# CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE

O presente contrato é composto de cláusulas e parágrafos e representa o entendimento havido entre as partes, ficando sem efeito qualquer outro documento, proposta de compra e venda, pré-contrato ou correspondência entre as partes havidos antes da data de assinatura deste. Igualmente, eventual declaração de nulidade ou invalidade de qualquer das cláusulas ou parágrafos aqui estipulados não anula o contrato como um todo, sendo válidas e exeqüíveis todas as demais condições e obrigações avençadas; Não podendo qualquer dos contratantes alegar o direito de arrependimento, sendo este instrumento celebrado em caráter irrevogável e irretratável.

Elegem as partes o foro da comarca de Governador Valadares/MG, para a solução de qualquer litígio entre os contratantes, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por acharem assim justas e contratadas, ambas as partes, firmam o presente contrato em 02 (duas) vias de igual teor, na presença de duas testemunhas.

Periquito/MG, ${@dia\_contrato} de ${@mes\_contrato} de ${@ano\_contrato}.

# COMPROMISSÁRIO (A) COMPRADOR (A)

# ${@nome\_cli}

**COMPROMITENTE VENDEDORA**

PORTO BAGUARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

- Testemunha (Nome Legível e CPF)

- Testemunha (Nome Legível e CPF)