# CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

|  |  |
| --- | --- |
|  | **CONTRATO Nº**  **${@cod\_contrato}** |

**QUADRO RESUMO**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **PROMITENTE VENDEDOR:**   |  | | --- | | **PROMITENTE VENDEDOR: SILVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI EPP**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n.º 19.399.411/0001-20, com sede na Rua P, Qd. 15-A, Lt. 06, Sala 02, n.º 327, Nova Vila, CEP: 75.690-000, Caldas Novas/GO, , neste ato representada pelo bastante procurador CARLOS RAMON FILHO, brasileiro, solteiro, corretor de imóveis, portador do RG sob n.º 4470327 DGPC/GO, e CPF sob n.º 004.825.891-16, doravante denominado **VENDEDOR.** |   **PROMITENTE COMPRADOR:**   |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | **Razão Social: ${@nome\_cli}** | | | | | | | | **CNPJ: ${@cpf\_cli}** | | | | **I E: ${@rg\_cli}** | | | | **Endereço: ${@endereco\_cli}** | | | | | | | | **Bairro: ${@bairro\_cli}** | **CEP: ${@cep\_cli}** | | **Cidade: ${@cidade\_cli}** | | | **UF: ${@estado\_cli}** | | **Tel. Res: ${@telefone2\_cli}** | | **Tel. Com: ${@telefone3\_cli}** | | | **Tel. Cel: ${@telefone1\_cli}** | | | **E-mail: ${@email\_cli}** | | | | | | |   **SOCIO 1:**   |  |  |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | **Nome: ${@nome2\_cli}** | | | | | | |  | | | **Nacionalidade: ${@nacionalidade2\_cli}** | | | **Estado Civil: ${@estadocivil2\_cli}** | | | **Profissão: ${@profissao2\_cli}** | | | | **CPF: ${@cpf2\_cli}** | | | **RG: ${@rg2\_cli}** | | | **Exped: ${@orgao2\_expedidor}** | | | | **Endereço: ${@endereco2\_cli}** | | | | | **Complemento:** | | | | | **Bairro: ${@bairro2\_cli}** | **CEP: ${@cep2\_cli}** | | | **Cidade: ${@cidade2\_cli}** | | | | **UF: ${@estado2\_cli}** | | **Tel. Res: ${@telefone22\_cli}** | | **Tel. Com: ${@telefone32\_cli}** | | | | **Tel. Cel: ${@telefone12\_cli}** | | | | **E-mail: ${@email2\_cli}** | | | | | | | | |   **SOCIO 2:**   |  |  |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | **Nome: ${@nome3\_cli}** | | | | | | |  | | | **Nacionalidade: ${@nacionalidade3\_cli}** | | | **Estado Civil: ${@estadocivil3\_cli}** | | | **Profissão: ${@profissao3\_cli}** | | | | **CPF: ${@cpf3\_cli}** | | | **RG: ${@rg3\_cli}** | | | **Exped: ${@orgao3\_expedidor}** | | | | **Endereço: ${@endereco3\_cli}** | | | | | **Complemento:** | | | | | **Bairro: ${@bairro3\_cli}** | **CEP: ${@cep3\_cli}** | | | **Cidade: ${@cidade3\_cli}** | | | | **UF: ${@estado3\_cli}** | | **Tel. Res: ${@telefone23\_cli}** | | **Tel. Com: ${@telefone33\_cli}** | | | | **Tel. Cel: ${@telefone13\_cli}** | | | | **E-mail: ${@email3\_cli}** | | | | | | | | |   doravante denominado **COMPRADOR.**  **IMÓVEL:**   |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | **QUADRA** | **LOTE** | **ÁREA m²** | **RUA** | | **${@quadra}** | **${@lote}** | **${@m2} metros quadrados** | **${@mCfrente}** | | **SEM BENFEITORIAS** | | no loteamento de terras denominado **SETOR LAGO SUL –** em Caldas Novas-GO. | | | REGISTRO IMOBILIÁRIO | | **Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Caldas Novas-GO sob matrícula nº R2-99.585, no livro 02, ficha 01.** | |  |  |  |  | | --- | --- | --- | | **LADOS** | **MEDIDAS (metros)** | **CONFRONTAÇÕES** | | **FRENTE** | **${@mFrente}** | **${@mCfrente}** | | **DIREITO** | **${@mDireito}** | **${@mCdireito}** | | **FUNDO** | **${@mFundo}** | **${@mCfundo}** | | **ESQUERDO** | **${@mEsquerdo}** | **${@mCesquerdo}** | | **CHANFRO** | **${@mOutros}** | **${@mCoutros}** | | **OBS.:** | **${@obs\_lote}** | |  |  |  | | --- | --- | | **VALOR A SER PAGO PELO IMÓVEL** | **${@valor\_lote} (mais os acréscimos decorrentes do parcelamento).** | | **VALOR A SER PAGO COMO ENTRADA** | **${@valor\_entrada\_total}** | | **VALOR A SER PAGO PARCELADO** | **${@saldo\_devedor} – (mais os acréscimos decorrentes do parcelamento).** | | **PERÍODO E FORMA DE CORREÇÃO MONETÁRIA** | **ANUALMENTE: PELO ACUMULADO DOS ÚLTIMOS 12 (DOZE) MESES DO IGP-M (FGV).** | | **PERÍODO E FORMA DA INCIDÊNCIA DE JUROS COMPENSATÓRIOS** | **ANUALMENTE: NOMINAIS DE 0,5% (MEIO POR CENTO) AO MÊS.** | | **QUANTIDADE DE PARCELAS** | **${@qtd\_parcelas\_financiamento}** | | **VALOR INICIAL DA PARCELA** | **${@valor\_parcela\_financiamento}** | | **DATA DE VENCIMENTO DE CADA PARCELA** | **${@dia\_vencimento\_primeira\_financiamento}** | | **DATA DE VENCIMENTO DA PRIMEIRA PARCELA** | **${@data\_financiamento\_venc\_primeira}** | | **VALOR PAGO PELA CORRETAGEM** | **R$ ${@valor\_total\_comissao}** | | **CONDIÇÕES DE PAGAMENTO DA CORRETAGEM** |  | | **BENEFICIÁRIO DA CORRETAGEM** | **BALCÃO DE NEGÓCIOS CONSULTORIA IMOBILÁRIA LTDA – CNPJ: 14.995.127/0001-00 – CRECI J/GO: 18.903** | | **O COMPRADOR ESTÁ CIENTE E CONCORDA QUE, EM VIRTUDE DO PRESENTE NEGÓCIO TER SIDO REALIZADO NO ESTABELECIMENTO DO COMERCIALIZADOR, NÃO HÁ PRAZO PARA EXECÍCIO DE ARREPENDIMENTO, NOS TERMOS DA LEI Nº 8.078, DE 11 DE SETEMBRO DE 1990 (CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR).** | | | **Sobre os ônus que recaiam sobre o imóvel:**  Como garantia da execução dos serviços de infraestrutura básica do Loteamento Setor Lago Sul, elencados no § 5º, do art. 2º, da Lei Federal 6.766/79, modificada pela Lei nº 9.785/99, ficaram caucionados, em favor da municipalidade, na modalidade hipoteca, os lotes das seguintes quadras: **quadra 16,** lotes 16 ao 41; **quadra 17,** lotes 01 ao 26; **quadra 18,** lotes 01 ao 26; **quadra 19,** lotes 01 ao 25 e **quadra 21,** lotes 01 ao 09. Esta hipoteca será baixada após o término das obras de infraestrutura do empreendimento.  **TODOS OS DEMAIS LOTES ENCONTRAM-SE LIVRES DE QUAISQUER ÔNUS.** | | | **TÉRMINO DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA** | 30 de dezembro de 2019, com carência de 06 (seis) meses nos termos da Lei n.º 6.766/79. | | **TRANSMISSÃO DA POSSE AUTOMÁTICA** | 06 (seis) meses após a data da assinatura deste contrato, devendo estar o comprador adimplente com seus pagamentos. A transmissão da posse é automática, por isso independe de assinatura de termo ou ato específico para tal. |  |  | | --- | | **CONSEQUÊNCIAS DO DESFAZIMENTO DO CONTRATO:** | | **por resolução contratual motivada por INADIMPLEMENTO DO COMPRADOR:**  **SERÃO ABATIDOS NOS VALORES PAGOS PELO ADQUIRENTE (corrigidos pelo mesmo índice de correção das parcelas):**   * **O valor pago a título de corretagem;** * **10% (dez por cento) DO VALOR ATUALIZADO DO CONTRATO, devido por cláusula penal;** * **Os encargos moratórios relativos às prestações pagas em atraso pelo adquirente;** * **Os débitos de impostos sobre a propriedade predial e territorial urbana e tarifas vinculadas ao lote, bem como tributos, custas e emolumentos incidentes sobre a restituição e/ou rescisão;** * **O pagamento da restituição ocorrerá em 12 (doze) parcelas mensais, com início após o seguinte prazo de carência:**   + - * 1. **Se as obras de infraestrutura ainda estiverem em andamento: no prazo de 180 (cento e oitenta) dias após o prazo previsto neste contrato para conclusão das obras de infraestrutura;**         2. **Se as obras de infraestrutura já estiverem sido concluídas: a carência para início do pagamento parcelado será de 12 (doze) meses após a data da formalização da rescisão contratual;** * **O valor referente à fruição do imóvel, no percentual de 0,75% (zero ponto setenta e cinco por cento), ao mês, sobre o valor atualizado do contrato, cujo prazo será contado a partir da data da transmissão automática da posse do imóvel ao adquirente, até sua restituição do VENDEDOR.**   Assinatura em anuência prévia e específica do disposto sobre consequência da resolução contratual motivada por INADIMPLEMENTO DO COMPRADOR:  [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_] | | **por resolução contratual motivada por INADIMPLEMENTO E CULPA EXCLUSIVA DO VENDEDOR:**   * [**Deverá ser feita a imediata restituição das parcelas pagas pelo COMPRADOR – integralmente nos termos da Súmula 543 do STJ.**](http://www.stj.jus.br/SCON/sumanot/toc.jsp?livre=(sumula%20adj1%20%27543%27).sub.#TIT1TEMA0) | | **por DISTRATO**   * **Tendo em vista que o presente contrato tem caráter irrevogável e irretratável, os DISTRATOS somente poderão ocorrer mediante plena concordância de ambas as partes, sendo que dentre as condições para o DISTRATO, quando solicitado pelo COMPRADOR, poderão estar as mesmas retenções dispostas na seção que descreve o desfazimento do contrato por resolução contratual motivada por INADIMPLEMENTO DO COMPRADOR;**   Assinatura em anuência prévia e específica do disposto sobre o DISTRATO:  [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_] |   FIM DO QUADRO RESUMO |

Pelo presente instrumento particular de compromisso de compra e venda de imóvel, as partes acima qualificadas ajustam e acordam, entre si, além das disposições contidas na Proposta de Compra e Venda assinada anteriormente, que passa a integrar o presente, as cláusulas e condições adiante convencionadas, a saber:

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DO IMÓVEL OBJETO DO CONTRATO**

* 1. **ESPECIFICAÇÃO DO IMÓVEL:**

O objeto deste contrato é **UM LOTE DE TERRAS URBANAS**, SEM BENFEITORAS, situado na **${@mCfrente},** Quadra **${@quadra},** Lote **${@lote}**, no loteamento denominado **SETOR LAGO SUL**, em Caldas Novas-GO, devidamente registrado no **Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Caldas Novas-GO sob matrícula nº R2-99.585, no livro 02, ficha 01**

**1.2. DA INFRAESTRUTURA JÁ REALIZADA:**

No ato da assinatura deste contrato, as obras de infraestrutura do empreendimento já se encontram completamente prontas, e foram vistoriadas pelo COMPRADOR, não podendo questioná-las futuramente. A manutenção de todas as benfeitorias caberá aos entes públicos e não ao VENDEDOR. O COMPRADOR ainda se faz ciente e concorda que, havendo qualquer impedimento por parte dos órgãos públicos, especialmente aqueles ligados ao meio ambiente, que, se porventura revogarem a autorização de instalação de alguma delas, ficará o VENDEDOR desonerado de qualquer indenização, tendo em vista que já a realizou, não configurando assim qualquer descumprimento contratual ou lesão/dano ao COMPRADOR;

[\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_]

1. **LOTES DEMARCADOS:** Os lotes somente foram demarcados em momento anterior à comercialização, para que cada COMPRADOR pudesse ter conhecimento da exata localização do imóvel que adquiriu;
2. **DEMARCAÇÕES:** Os lotes foram demarcados com marcos de madeira. Tais demarcações somente foram executadas pelo VENDEDOR 01 por (uma) vez, que foi no momento anterior à comercialização dos lotes, de forma que, na ocasião da edificação nos lotes, os mesmos deverão realizar nova demarcação às suas próprias expensas, para constatar a exatidão da demarcação realizada. IMPORTANTE: Tendo em vista que os marcos utilizados estão expostos a situações (rodas de veículos, escavações próximas, etc.) que, eventualmente, podem provocar seu deslocamento físico, ocorrências estas impossíveis de serem fiscalizadas, necessário se faz que os adquirentes realizem conferência quando da utilização definitiva do imóvel, evitando transtornos futuros que poderão daí advir;

b.1. Quando o COMPRADOR for iniciar a edificação no lote, é de sua inteira responsabilidade solicitar a Prefeitura Municipal (ou a algum prestador de serviços particular) sua demarcação oficial, arcando com os custos.

1. **TERRAPLENAGEM:** Os serviços de terraplenagem foram executados de maneira a compensar cortes e aterro, sempre a critério do VENDEDOR. Desta forma, o produto final, ou seja, o lote, poderá ter no subsolo cortes e aterros. O local de execução do empreendimento, em função de sua vasta extensão, pode apresentar terrenos naturais de diversos tipos geológicos, condição comum a todas as grandes extensões de terra. Assim sendo, cada lote tem conformação, características e especificações próprias que, por ocasião da sua utilização para construção, deverá o adquirente analisar, promovendo sondagens para compatibilizar o projeto estrutural, o disciplinamento das águas e todas as demais medidas pertinentes, de forma a evitar prejuízos às construções em seu imóvel ou em imóveis de terceiros;

c.1. Somente fora realizada pelo VENDEDOR a terraplanagem básica, a fim de viabilização do loteamento como um todo, tendo como foco o arruamento, sendo de responsabilidade do COMPRADOR a realização da terraplanagem necessária para edificação específica do seu lote;

c.2. O COMPRADOR está ciente e concorda que os serviços de terraplanagem já foram concluídos, entretanto, por motivos excepcionais, poderá o VENDEDOR, com intuito de corrigir algum problema que venha a aparecer, realizar alguns serviços de terraplanagem com grande movimentação de terra no empreendimento, podendo assim haver diferenças de nível do lote na data de entrega da posse;

1. **PAVIMENTAÇÃO ASFÁLTICA:** Foi executada pavimentação asfáltica interna do loteamento tipo Pré-Misturado a Frio (PMF), conforme projetos aprovados pelos órgãos competentes;
2. **SARJETAS:** As laterais da pista de rolamento foram entregues com sarjetas;
3. **GALERIAS DE ÁGUAS PLUVIAIS:** O empreendimento está dotado de galerias de águas pluviais ou escadarias, devidamente calculadas em função das áreas das bacias de contribuição, conforme os projetos aprovados pelos órgãos competentes;
4. **REDE DE ÁGUA:** O VENDEDOR executou a rede de água, em bitolas variadas, conforme projetos aprovados. Fica a cargo do COMPRADOR interligar sua edificação às redes por meio de solicitação junto à concessionária;
5. **REDE DE ESGOTO:** O VENDEDOR executou a rede de esgoto, em bitolas variadas, conforme projetos aprovados. Também fora executada pelo VENDEDOR a instalação de Estação de Tratamento de Esgoto, que fora doada ao Departamento Municipal de Água e Esgoto, de modo que a operação, cobrança e manutenção da mesma é de responsabilidade deste departamento, ou de algum outro que venha a substituí-lo;
6. **ENERGIA ELÉTRICA E ILUMINAÇÃO PÚBLICA:** A rede de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública no loteamento foi pelo VENDEDOR conforme projetos aprovados. Fica a cargo do COMPRADOR interligar sua edificação às redes por meio de solicitação junto à concessionária;
7. **PÍER:** O VENDEDOR realizou a construção de um píer de madeira, para embarque e desembarque de passageiros de veículos náuticos.
8. **PRAIA ARTIFICIAL, QUADRA DE AREIA e REDÁRIO:** O VENDEDOR realizou a instalação de DUAS mini praias artificiais, uma delas com a demarcação de uma quadra de areia e locais para instalação de redes de descanso nas margens do Lago. A manutenção desta praia caberá aos entes públicos e não ao VENDEDOR;
9. **CALÇADÃO:** O VENDEDOR construiu um CALÇADÃO com 03 (três) metros de largura, na lateral em parte das vias que margeiam o lago;
10. **RAMPA DE ACESSO AO LAGO:** O VENDEDOR construiu uma rampa de acesso ao lago;
11. **ACADEMIA AO AR LIVRE e PRAÇA COM PERGOLADOS:** O VENDEDOR construiu a academia ao ar livre, contendo barras metálicas e objetos de alvenaria para auxiliar na prática de exercícios, e praça com pergolados de madeira;
12. **PRAÇA DOS ANIMAIS:** O VENDEDOR construiu uma praça intitulada PRAÇA DOS ANIMAIS;
13. **PRAÇA DA MELHOR IDADE:** O VENDEDOR construiu uma praça intitulada PRAÇA DA MELHOR IDADE;
14. **RESERVAS PROTEGIDAS:** O VENDEDOR construiu calçadas e alambrados em volta de algumas áreas de preservação espalhadas pelo empreendimento, e também o replantio de mudas de plantas do cerrado;

**1.3.** O pedido e o prazo de ligação individual dos serviços públicos ou concessionários de serviços públicos, obedecerá às normas das respectivas concessionárias ou empresas responsáveis, correndo todas as despesas de ligações por conta exclusiva do COMPRADOR que deverá solicitar tais providências diretamente às concessionárias e/ou permissionárias.

a. Havendo obrigatoriedade do fornecimento de documentos, ou ainda de reconhecimento de firma do contrato, os custos para emissão de tais documentos e procedimentos (cópias autenticadas, certidões, etc), serão suportados pelo COMPRADOR.

**1.4.** O COMPRADOR ESTÁ CIENTE E CONCORDA QUE TODA A AINFRAESTRUTURA REALIZADA, FORA DOADA AO MUNICÍPIO, SE TORNANDO DE USO PÚBLICO, CABENDO EXCLUSIVAMENTE AOS ORGÃOS PÚBLICOS, SEU ZELO, GUARDA E MANUTENÇÃO.

**1.5.** O COMPRADOR declara ter vistoriado o imóvel, *in loco*, estando ciente de suas medidas e condições, ocorrendo a presente compra e venda na forma *ad corpus*, portanto, após a assinatura deste, não há prazo para cancelamento do mesmo.

**1.5.1. O COMPRADOR declara ter vistoriado e ter total conhecimento das benfeitorias existentes no empreendimento, não havendo nada em divergência, ou em pendência, com aquilo que lhe foi oferecido, estando satisfeito e não tendo nada mais a reclamar.**

[\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_]

**1.6.** O VENDEDOR não se compromete a fazer aterros, escavações, compactações, movimentações de terra, nem se responsabiliza pela existência de lajes, pedras, árvores e tocos, a mostra ou enterrados, que possam de alguma forma, dificultar a construção no(s) lote(s), mas, a seu critério, poderá fazer, nas seguintes situações: (i) quando o lote(s) tiver(em) sua(s) topografia(s) com nível(eis) inferior(es) ao da rua frontal, o VENDEDORpoderá fazer aterros ou movimentação de terra, sem necessidade de anuência do COMPRADOR; (ii) quando o lote(s) tiver(em) sua(s) topografia(s) superior(es) a da rua frontal, o VENDEDOR poderá fazer desaterro ou movimentação de terra, sem necessidade de anuência do COMPRADOR.

**1.7.** O VENDEDORnão se responsabiliza pela existência ou não de água no solo ou subsolo do(s) lote(s), bem como por eventuais alagamentos, encharcamentos, desmoronamento, erosões, independentemente da estação climática.

**CLÁUSULA SEGUNDA – DO PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO**

**2.1.** O imóvel objeto deste contrato de compromisso de compra e venda, descrito acima, tem como preço à vista o valor de **${@valor\_lote}**, que o COMPRADOR se compromete a pagar ao VENDEDOR na forma abaixo apontada:

**a. ${@valor\_entrada\_total},** como **ENTRADA,** a serem pagos no ato da assinatura deste contrato mediante emissão de recibo.

**b.** E o restante no valor de **${@saldo\_devedor},** que serão pagos através em  **${@qtd\_parcelas\_financiamento},** no valor de **${@valor\_parcela\_financiamento}**, com vencimento para todo dia **${@dia\_vencimento\_primeira\_financiamento}** de cada mês, ou primeiro dia útil subsequente, sendo o primeiro vencimento para o dia **${@data\_financiamento\_venc\_primeira}**, por meio de boleto bancário, confessando o COMPRADOR, expressamente, para os devidos fins de direito, que é devedor dos valores das parcelas aqui descritas.

**2.2.** Fica combinado entre as partes que **o valor das prestações será anualmente corrigido pelo IGP-M (Índice Geral de Preço de Mercado)** calculado e divulgado pela FGV (Fundação Getúlio Vargas), ou outro índice oficial que venha expressamente a substituí-lo, **mais juros compensatórios de 0,5% (meio por cento) ao mês**, cuja data base de atualização será o primeiro mês subsequente aos doze meses anteriores.

**a.** Em qualquer hipótese, na falta ou impedimento de se utilizar o IGP-M/FGV, será utilizado qualquer dos seguintes índices, sucessivamente na ordem em que são enunciados: índice de Preços ao Consumidor (IPC), da FGV; ou INPC (Índice Nacional de Preços ao Consumidor), publicado pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), ou, ainda, o IPCr. Caso persista a falta ou impedimento, aplicar-se-á um índice oficial que se aproxime o máximo possível do pactuado neste instrumento.

**b.** Se o índice de correção se apresentar negativo, o mesmo será desconsiderado.

**2.3.** O pagamento de todas as parcelas vincendas, descritas na alínea “b”, do item 2.1, se dará por meio de boleto bancário, os quais serão emitidos anualmente pelo VENDEDOR, num total de 12 (doze), referente a cada ano, e enviados ao COMPRADOR, para seu endereço escolhido na proposta ou e-mail informado na sua qualificação.

**2.4.** Fica ciente o COMPRADOR que é de sua responsabilidade a guarda e conservação dos boletos a ele enviados, cuja reimpressão será cobrada, no valor de R$ 2,00 (dois reais), por cada folha/boleto.

**2.5.** Na hipótese de o COMPRADOR não receber o boleto bancário até 05 (cinco) dias anteriores ao vencimento da parcela, deverá ele entrar em contato com o departamento de cobrança do VENDEDOR, por meio do telefone **(64) 3455-2119 ou pelo e-mail** [**adm.setorlagosul@gmail.com**](mailto:adm.setorlagosul@gmail.com), solicitando a emissão e o envio do mesmo, que será encaminhado preferencialmente para o e-mail informado na sua qualificação ou outro indicado no momento da solicitação.

**2.6.** O COMPRADOR fica ciente e concorda expressamente que é de sua responsabilidade exclusiva a guarda e manutenção dos comprovantes de pagamento, para apresentação quando solicitado a fim de demonstração da quitação do preço.

**2.7. O COMPRADOR fica ciente que o corretor não está autorizado a receber qualquer parcela descrita acima, mas tão somente sua comissão.**

[\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_]

**CLÁUSULA TERCEIRA – DA MORA/ATRASO NO PAGAMENTO DAS PARCELAS**

**3.1.** Fica estipulado que a inadimplência ou mora de qualquer pagamento por parte do COMPRADOR, caracterizará mora de pleno direito, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, ficando, desde já, ajustado que:

**a.** O atraso no pagamento da entrada ou das prestações sujeitará o COMPRADOR à **multa moratória de 2% (dois por cento) ao mês, correção monetária mensal de acordo com o índice de variação positiva do IGP-M/FGV, juros moratórios de 2% (dois por cento) ao mês e honorários advocatícios de cobrança de 20% (vinte por cento), ainda que realizada de forma extrajudicial, respondendo também por emolumentos e custas cartorárias e/ou postais, bem como pelas custas processuais em caso de demanda judicial.**

**b.** O COMPRADOR está ciente e concorda que o atraso nos pagamentos, superior a 30 (trinta) dias, ensejará sua inscrição no cadastro de inadimplentes dos órgãos e empresas de proteção ao crédito e/ou protesto do título (SPC e/ou SERASA), correndo por sua conta todas as despesas inerentes a esse (s) expediente (s).

**3.2. Qualquer questão relativa ao atraso no pagamento das parcelas, como, por exemplo, cálculos de atualização, emissão de boleto, negociação, quitação, dentre outras, será tratada diretamente com o DEPARTAMENTO DE COBRANÇA DO VENDEDOR, tendo como responsável o advogado DR. REGINALDO ROMUALDO PEREIRA – OAB/GO 33.813, com endereço na Rua B, esq. com Rua B-28, Qd. 08, Lt. 01, n.º 155, Sala 01, Setor Itanhangá I, CEP: 75.680-362, Caldas Novas/GO; telefone: (64) 3455-2119; e-mail:** [**adm.setorlagosul@gmail.com**](mailto:adm.parqueflamboyant@gmail.com)**.**

[\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_]

**3.3.** Qualquer alteração no departamento jurídico e administrativo será comunicada ao COMPRADOR com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

**CLÁUSULA QUARTA - DO PAGAMENTO ANTECIPADO**

**4.1.** O COMPRADOR poderá amortizar total ou parcialmente o saldo devedor, desde que o faça com seu valor atualizado pelo índice contratual e juros até a data do efetivo pagamento, quando for o caso.

**CLÁUSULA QUINTA - DA DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA**

**5.1.** O COMPRADOR declara que é de sua inteira responsabilidade a validade e a autenticidade de todos os documentos exigidos e apresentados por ele, bem como das declarações prestadas e, ainda, que não possui informações negativas ou medidas judiciais ou extrajudiciais que, de alguma forma, comprometa sua solvabilidade, estando apto a atender o avençado no presente instrumento.

**CLÁUSULA SEXTA – CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA**

**6.1.** O atraso no pagamento de 03 (três) parcelas mensais, consecutivas ou não, ou o inadimplemento de qualquer obrigação contratual pelo prazo superior a 90 (noventa) dias, **implicará na resolução do presente contrato**, sem prejuízo das perdas e danos que forem apurados e devidos ao VENDEDOR, podendo este, a partir do prazo assinalado abaixo – item 6.2, usar e dispor livremente da unidade comprometida, transferindo-a a terceiros, conforme dispõe o artigo 475 do Código Civil.

**6.2. O contrato será considerado resolvido de pleno direito, caso o COMPRADOR não regularize o inadimplemento no prazo de 15 (quinze) dias de sua notificação ou intimação, que se dará por AR ou Cartório, cujas despesas de tais expedientes ficarão a cargo do COMPRADOR, obedecidos os demais itens abaixo avençados:**

**a. Se o contrato for resolvido, por culpa do COMPRADOR, antes de integralizado o valor de 10% (dez por cento) sobre a importância total discriminada na alínea no item 2.1, esse montante, ou seja, de 10% (dez por cento), será devido ao VENDEDOR, pelo COMPRADOR, a título de multa compensatória, a qual poderá ser executada por meio de procedimento judicial próprio, inclusive.**

**b. Em havendo a resolução do contrato depois de integralizada a importância descrita na alínea “a”, ou seja, de 10% (dez por cento) do valor total do contrato, o valor remanescente já pago, referentes àquelas parcelas no item 2.1, serão restituídas ao COMPRADOR com dedução de 40% (quarenta por cento) referente à cláusula penal (multa compensatória) pelo inadimplemento contratual, destinadas a compensação das despesas administrativas e publicitárias e mais 10% (dez por cento) referente aos honorários advocatícios, os quais serão suportados também pelo COMPRADOR, já que este quem deu causa à resolução.**

**c.** O disposto nas alíneas anteriores (item 6.2, alínea “a” e “b”) refere-se apenas ao valor do imóvel objeto deste instrumento, descrito na no item 2.1, sendo sempre descontado qualquer valor a título de encargos moratórios e/ou pago ao corretor e/ou à imobiliária que intermediou o negócio, vez que esses valores possuem natureza remuneratória, ficando ciente o COMPRADOR que não haverá, em hipótese alguma, devolução de tais valores, nos termos do art. 725 do Código Civil.

[\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_]

**d.** Havendo a resolução contratual, **fica o COMPRADOR ciente de que a continuidade de ocupação do imóvel configurará esbulho possessório**, autorizando o VENDEDOR a obter a reintegração liminar de sua posse.

**e.** Em qualquer hipótese de rescisão contratual, incluindo a resolução, o COMPRADOR fica obrigado e concorda expressamente em ressarcir o VENDEDOR na importância equivalente a **0,75% (zero ponto setenta e cinco por cento) sobre o valor atualizado do presente contrato**, a título de fruição, por mês de ocupação do imóvel, cujo prazo será contado a partir da data da transmissão da posse (automática) até a efetiva restituição ao VENDEDOR.

**6.3.** O COMPRADOR fica ciente, também, de que ocorrendo o inadimplemento previsto no item 6.1, o VENDEDOR poderá, em vez de ter por resolvido o presente contrato, alternativamente, considerar automaticamente vencidas todas as parcelas descritas na alínea “b” do item 2.1, com os acréscimos contratuais devidos, descritos na alínea “a” do item 3.1, podendo ingressar com ação de cobrança ou de execução de título extrajudicial, como lhe é permitido pelo artigo 784, inciso III, do Novo Código de Processo Civil.

**6.4.** O COMPRADOR fica ciente e concorda expressamente que se realizar qualquer tipo de benfeitoria sobre o imóvel antes de sua quitação total e tornando-se inadimplente, com a resolução do contrato, terá que retirá-las ou, em não o fazendo, perdê-las-á em favor do VENDEDOR, sem qualquer indenização ou direito a retenção.

**6.5.** As notificações referidas no presente contrato serão realizadas nos endereços fornecidos pelo COMPRADOR, ficando este ciente de que, em havendo alteração do endereço, deverá comunicar imediatamente ao VENDEDOR, por meio dos contatos disponibilizados no item 3.2, sendo consideradas válidas, em caso de omissão do COMPRADOR, as comunicações endereçadas para o endereço primitivo.

**a.** Na hipótese de haver mais de um COMPRADOR, inclusive cônjuges, estes nomeiam-se e constituem-se, reciprocamente, procuradores, com específicos poderes para recebimento de notificações, citações, interpelações judiciais ou extrajudiciais, assim como para tomar ciência de todo e qualquer procedimento decorrente do presente contrato. Desse modo, a notificação de um implicará em se ter por notificados todos os demais coobrigados.

**b.** Além do domicílio, qualquer alteração no estado civil ou outro fator que influa na qualificação do COMPRADOR, este deve informar por escrito o VENDEDOR, no prazo máximo e improrrogável de 5 (cinco) dias, sob pena de responder pelos custos administrativos da não atualização.

**c.** Caso o COMPRADOR se recusar ao recebimento da notificação ou não sendo encontrado no endereço que forneceu, tendo-se por desconhecido o seu paradeiro, o ato notificatório enviado ao endereço consignado no contrato será considerado válido para todos os fins de direito.

**CLÁUSULA SÉTIMA – DAS RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS CONVENCIONAIS**

**7.1**. De acordo com o artigo 26, inciso VII da Lei 6.766/79, o COMPRADOR aceita como condições restritivas e cumulativas convencionais as informadas a seguir: não edificar prédio inferior a 85,00m² (oitenta e cinco metros quadrados); não edificar sem a prévia obtenção do Alvará de Construção da Prefeitura Municipal; edificar obrigatoriamente apenas em alvenaria convencional e telhado com telha de barro ou cimento, salvo em caso de telhado embutido (com as telhas não aparentes), em que poderão ser utilizadas telhas de amianto; não realizar qualquer construção de barracas de lona, plástico, tapumes, placas de muro, sobras de material de construção, tábuas, ou qualquer outro tipo de material impróprio para construção civil, nem mesmo instalação de varal à vista; não utilizar o imóvel para finalidades consideradas nocivas ao interesse social, como depósito de lixo, papel, latas, plásticos, ferro velho, etc.; não utilizar das vias públicas para preparar ou armazenar materiais de construção.

**a.** Além das proibições supramencionadas, o COMPRADOR não poderá construir ou edificar no imóvel sem respeitar os recuos frontais e laterais estabelecidos em legislação municipal, estadual ou federal, bem como deverá cumprir com todas as disposições do Plano Diretor do Município de Caldas Novas/GO;

**b.** Quando da edificação no terreno/lote, o COMPRADOR fica obrigado à construção dos muros divisórios de alvenaria devidamente rebocado ou chapiscado;

**c.** De igual modo, quando da edificação no terreno/lote, o COMPRADOR fica obrigado à construção da calçada inerente ao seu imóvel, bem como a instalação de lixeira;

**d.** É proibida a construção de cercas divisórias de tábuas, sobras de material, compensado, tapumes, ou qualquer outro tipo de material impróprio para construção civil;

**e.** É expressamente proibido utilizar o(s) lote(s) para finalidades consideradas nocivas à saúde e ao interesse social e ainda como depósito de lixo, papel, latas, plástico, ferro velho, entulhos, pneus, garrafas, etc;

**f.** Enquanto os imóveis vizinhos ao(s) lote(s) pertencerem ao VENDEDOR, não poderá ser-lhe exigida, total ou parcialmente, a construção de muros divisórios, grades, portões, etc. Se o COMPRADOR os fizer, arcará com a totalidade dos custos, renunciando ao direito de receber indenização pelos valores gastos;

**g.** O COMPRADOR não poderá, em hipótese alguma, despejar resíduos de esgoto no leito das vias públicas, no leito de córregos, no sistema de drenagem ou nos lotes vizinhos e, se o fizer, estará sujeito às penalidades decorrentes deste contrato e da lei, respondendo civil e criminalmente perante o VENDEDOR e terceiros pelos danos e prejuízos que der causa;

**h.** Sem prejuízo do disposto na alínea anterior, o descarte de água de piscina ou águas pluviais deverão se dar, obrigatoriamente, nas sarjetas, ficando vedada o seu descarte na rede de esgoto, a fim de não sobrecarregar a rede e a estação de tratamento de esgoto – ETE;

**i.** O COMPRADOR responde por todo e qualquer acidente de que natureza for, que ocorrer a pessoas, animais ou bens, por negligência sua ou de terceiros contratados, deixando poços abertos, alicerces sem proteção e obras inacabadas bem como qualquer ação ou omissão de sua parte que cause danos a terceiros;

**CLÁUSULA OITAVA – DA ESCRITURA**

**8.1.** O COMPRADOR, em qualquer circunstância, somente terá direito de receber a autorização para lavratura da escritura do imóvel objeto do presente compromisso de compra e venda depois de integralmente quitadas todas as parcelas estabelecidas neste contrato, devendo apresentar todos os comprovantes, com as devidas autenticações, bem como estar rigorosamente em dia com as demais obrigações decorrentes do presente compromisso, pecuniária ou não.

**8.2.** Depois da quitação de todas as parcelas estabelecidas neste contrato, o COMPRADOR deverá obrigatoriamente, no prazo máximo e improrrogável de 30 (trinta) dias, contados da data do pagamento da última parcela, requerer ao VENDEDOR a emissão da MINUTA DE ESCRITURA do imóvel adquirido, conforme mencionado nesta cláusula, sendo que a referida autorização/minuta terá validade por 30 (trinta) dias, contados a partir da sua emissão.

**a.** Durante esse período de 30 (trinta) dias, o COMPRADOR deverá, obrigatoriamente, lavrar a ESCRITURA e levar a registro nas respectivas matrículas do imóvel junto ao cartório competente, sendo que todas as despesas para tanto necessárias, tais como: emolumentos cartorários, tributos, impostos de transmissão, IPTU e demais incidentes sobre o imóvel correrão às expensas do COMPRADOR.

**b.** Em não sendo cumprida esta cláusula, principalmente o item 8.2, o COMPRADOR está ciente e concorda expressamente que terá que remunerar o VENDEDOR, com a importância de 0,5% (meio por cento) ao mês, calculada sobre o valor total atualizado do contrato, a título de despesas de expediente com a administração do bem.

**8.3.** Havendo necessidade, por qualquer motivo, de emissão da segunda via da autorização/minuta para escritura do imóvel, será cobrado do COMPRADOR, por cada via, o valor de 0,5% (meio por cento) sobre o valor total atualizado do contrato.

**8.4.** Caso o objeto deste contrato esteja inserido naqueles descritos na Cláusula Décima Segunda, o COMPRADOR se faz ciente e concorda, que, mesmo realizando a quitação antecipada do imóvel, a lavratura da escritura definitiva de compra e venda somente será possível após o término das obras de infraestrutura.

**CLÁUSULA NONA - DA TRANSFERÊNCIA DA POSSE**

**9.1.** A posse, com as limitações constantes neste contrato, é transferida ao COMPRADOR no prazo de 06 (seis) meses após a assinatura deste, DESDE QUE O MESMO SE ENCONTRE ADIMPLENTE COM SUAS PARCELAS E DEMAIS OBRIGAÇÕES, assumindo ele, então, toda e qualquer responsabilidade, de forma exclusiva, pelo pagamento de todos os tributos, impostos, taxas e demais obrigações incidentes sobre o imóvel, EXCETO NOS LOTES DELIMITADOS NA CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA CUJA POSSE SOMENTE PODERÁ SER EXERCIDA AO FINAL DAS OBRAS DE INFRANESTRUTURA. Caso o COMPRADOR não cumpra tal obrigação, poderá o VENDEDOR pagar os débitos incidentes sobre o imóvel e cobrá-los do COMPRADOR, acrescido de multa de 10% (dez por cento) atualizados com juros de 2% (dois por cento) ao mês mais correção monetária pelo IGP-M, incidentes desde o desembolso até o efetivo ressarcimento, honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) e custas judiciais.

[\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_].

**a.** A imissão na posse será automática, desde que o COMPRADOR esteja em dia com suas obrigações, não havendo nenhuma formalidade para comprovação da mesma;

**b.** O COMPRADOR está ciente que o exercício de sua posse não poderá em momento algum atrapalhar ou inviabilizar as obras de infraestrutura do loteamento, de modo que o mesmo também se faz o único responsável pela segurança de pessoas e bens que permanecerem no local;

**c.** O COMPRADOR em exercício de sua posse, se compromete a aceitar e atender às solicitações do VENDEDOR, que visem a segurança e a boa viabilização das obras de infraestrutura;

**d.** Da data de assinatura deste contrato em diante, o COMPRADOR se faz responsável pelo pagamento do IPTU do imóvel. Em caso de inadimplência do imposto, incidem as penalidades descritas no *caput*.

**e.** Havendo a qualquer tempo, necessidade de transferência da titularidade do cadastro do imóvel junto à prefeitura para o nome do COMPRADOR, todas as despesas com a transferência serão custeadas pelo COMPRADOR;

**e.1.** Caso o COMPRADOR, comunicado da necessidade de tal transferência, não o faça em até 5 (cinco) dias úteis, poderá o VENDEDOR fazê-lo cobrando posteriormente do COMPRADOR;

**e.2.** Se após ter sido feita a transferência ao COMPRADOR, o mesmo der causa a situação que faça necessário ser transferida a titularidade de volta ao VENDEDOR, esta transferência também será custeada pelo COMPRADOR.

**9.2.** É do COMPRADOR, a partir da data em que for imitido na posse automática, a obrigação pela manutenção do imóvel nas exigências municipais, inclusive pela sua limpeza, bem como pela defesa possessória em caso de esbulho e turbação.

**a.** Após ser imitido na posse do imóvel, o COMPRADOR será responsável por realizar a limpeza e roçagem do lote sempre que necessário. Se o mesmo não o fizer poderá o VENDEDOR fazê-la sem prévio aviso e cobrar posteriormente uma taxa de R$ 5,00 (cinco reais) mensais por lote, a ser paga por meio de boleto bancário ao VENDEDOR, o qual poderá ser emitido, em única via, cumulando mais de um mês, a critério do VENDEDOR;

**b.** A realização da limpeza acima referida por parte do VENDEDOR, será faculdade do mesmo quanto sua realização ou não.

**9.3.** O COMPRADOR deverá apresentar anualmente ao VENDEDOR, o comprovante do pagamento dos tributos incidentes sobre o imóvel para que este mantenha atualizadas as informações do cadastro imobiliário.

**9.4.** No momento em que o COMPRADOR for realizar edificações no imóvel, é indispensável que o mesmo respeite todas as normas públicas referentes à construção e posturas, ressaltando-se em especial a necessidade de aprovação do projeto e obtenção de alvará de construção junto à prefeitura e demais órgãos competentes. A não observância desta regra, assim como qualquer ação ou omissão do COMPRADOR quanto às normas públicas, implicará em multa ao COMPRADOR de 0,5% (meio por cento) do valor atualizado do imóvel, paga em favor do VENDEDOR, e ainda responderá o COMPRADOR por todos os danos que causar material e moralmente ao VENDEDOR por sua prática em desacordo com ditames legais.

**a.** A constatação desta infração, independe de notificação dos órgãos públicos;

**b.** Poderá o VENDEDOR, após observar o início de qualquer obra, solicitar que lhe seja apresentado o projeto aprovado pela prefeitura, a fim de evitar transtorno com órgãos públicos. Devendo o COMPRADOR apresentar os documentos solicitados em 48 (quarenta e oito) horas.

**CLÁUSULA DÉCIMA – CESSÃO DO CONTRATO**

**10.1.** A transferência voluntária do imóvel à terceiros somente será permitida e concretizada com a expressa anuência prévia do VENDEDOR, sendo nula qualquer outra que não obedecer esta cláusula.

**a.** A transferência de que se trata o item 10.1 será possível apenas se não houver qualquer parcela em atraso, cabendo ao COMPRADOR apresentar os comprovantes de quitação de todas elas até o momento da solicitação, inclusive dos impostos e demais despesas que recaiam sobre o imóvel objeto da transação e, ainda, o pagamento inserto na alínea “b” deste item.

**b.** É devido, no ato da transferência, a título de taxa de expediente, a importância correspondente a 3% (três por cento), cuja base de cálculo será o valor total do imóvel (devidamente atualizado, nos termos do item 2.2), descrito na cláusula segunda, item 2.1.

**c.** Qualquer transferência só será admitida pelo VENDEDOR após análise documental e cadastral do novo adquirente, bem como depois de cumprida com a legislação que rege a matéria em comento, quando serão realizadas consultas aos bancos de dados cadastrais, Cartórios de Protestos e outros, podendo o VENDEDOR se recusar a efetuar a transferência no caso de serem encontradas restrições cadastrais do novo adquirente e/ou não aprovar o cadastro do mesmo.

**d.** O VENDEDOR não está obrigado a comprar os direitos e obrigações, apenas possui preferência quanto à compra.

**10.2.** O COMPRADOR fica, desde já, ciente de que, em caso de cessão ou transferência, nas hipóteses previstas nesta cláusula, prevalecerão as mesmas condições e valores estabelecidos neste contrato, hipótese em que a minuta para lavratura da escritura definitiva de compra e venda será emitida em nome do Cessionário. Para emissão de minuta em favor de terceiros será devido valor descrito no item 10.1, alínea “b”.

**10.3.** O COMPRADOR não poderá penhorar, onerar, hipotecar ou dar em garantia o imóvel objeto deste contrato, enquanto não quitar totalmente o preço. O imóvel permanecerá em garantia da dívida até o final pagamento das obrigações derivadas deste contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA POSSÍVEL INVASÃO OU DESRESPEITO AOS MARCOS DIVISÓRIOS**

Após a posse automática do lote, é de responsabilidade do COMPRADOR, guardar, vigiar, zelar, proteger e defender o lote de possível invasão.

**11.1.** Se após a posse do lote, porventura outro cliente do VENDEDOR, vizinho ou terceiro construir por engano ou desrespeitando os marcos divisórios do lote objeto deste contrato, o VENDEDORfica isento de qualquer responsabilidade decorrente deste ato, devendo as partes envolvidas resolverem a questão entre si.

**11.2.** Se ocorrer invasão do lote, o COMPRADORdeverá tomar as providências necessárias para sua desocupação, arcando com os custos.

**11.3**. Se após a entrega, o lote for invadido e o COMPRADOR não providenciar sua desocupação, não poderá ele pleitear a rescisão/resolução deste contrato, por este motivo, devendo o COMPRADOR honrar com todas as obrigações contratuais.

**11.4.** Se após a invasão o COMPRADORdeixar de cumprir as obrigações deste contrato, o saldo da dívida vencerá antecipadamente, de pleno direito, e o VENDEDORpoderá exigir o pagamento por via judicial ou efetuar a devida rescisão contratual.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DOS LOTES CAUCIONADOS**

**12.1.** Como garantia da execução dos serviços de infraestrutura básica do Loteamento Setor Lago Sul, elencados no § 5º, do art. 2º, da Lei Federal 6.766/79, modificada pela Lei nº 9.785/99, ficaram caucionados, em favor da municipalidade, na modalidade hipoteca, os lotes das seguintes quadras: **quadra 16,** lotes 16 ao 41; **quadra 17,** lotes 01 ao 26; **quadra 18,** lotes 01 ao 26; **quadra 19,** lotes 01 ao 25 e **quadra 21,** lotes 01 ao 09.

**a.** Caso o lote objeto deste instrumento, apontado na Cláusula Primeira, item 1.1, seja um dos identificados no *caput*, a baixa do seu respectivo gravame se dará junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente quando da entrega do loteamento e aceite da Prefeitura em relação às obras de infraestrutura básica, de modo que o COMPRADORdá plena ciência e anuência sobre caucionamento do lote em favor da Prefeitura;

b. Ainda, caso o lote objeto deste instrumento, apontado na Cláusula Primeira, item 1.1, seja um dos identificados no *caput*, o COMPRADOR está ciente que somente poderá exercer a posse (cercar, plantar ou fazer qualquer utilização) ao final das obras de infraestrutura, ou seja, após 30 de dezembro de 2019.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DISPOSIÇÕES GERAIS**

**13.1.** Qualquer tolerância de uma das partes quanto à exigência do cumprimento de qualquer obrigação oriunda deste contrato não implicará em renúncia ao respectivo direito, nem induzirá novação, precedente ou alteração do contrato, constituindo-se em mero ato de liberalidade.

**13.2.** O **presente contrato é irrevogável e irretratável** entre as partes, admitida apenas sua resolução no caso de inadimplemento e à escolha do VENDEDOR, na forma contratada, renunciando desde logo o COMPRADOR ao direito de arrependimento, gerando efeitos desde já entre as partes, seus herdeiros e sucessores.

**13.3.** O COMPRADOR desde já concorda com a possível cessão do crédito pertencente ao VENDEDOR oriundo deste contrato (referente às parcelas), à terceiros ou agentes financeiros existentes no mercado, não sendo necessária qualquer aviso, comunicado ou anuência do mesmo para fazê-lo.

**13.4.** A morte do COMPRADOR não rescindirá o contrato, assim como a dissolução da empresa (VENDEDOR) ou morte de algum de seus sócios. Em ambos os casos, os herdeiros e sucessores automaticamente assumem as obrigações decorrentes do presente contrato, devendo informar o óbito a outra parte cumprindo integralmente o contrato. O VENDEDOR, tomando conhecimento do óbito, notificará a pessoa do cônjuge sobrevivente ou um dos herdeiros sobre os termos do contrato.

Fica eleito o foro da Comarca de Caldas Novas/GO, para serem dirimidas dúvidas e/ou discutidas toda e qualquer ação oriunda deste contrato, com prévia renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem, justos e contratados, assinam o presente em 03 (três) vias de igual teor e forma, juntamente com 02 (duas) testemunhas.

**Caldas Novas ${@dia\_contrato} de ${@mes\_contrato} de ${@ano\_contrato}**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**SILVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI EPP**

CNPJ sob o n.º 19.399.411/0001-20

P.p. Carlos Ramon Filho

CPF n.º 004.825.891-16

(vendedor)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**${@nome\_cli}**

CPF n.º **${@cpf\_cli}**

(comprador)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**${@nome\_con}**

CPF n.º **${@cpf\_con}**

(cônjuge)

**TESTEMUNHAS**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Nome: Nome:

CPF nº: CPF nº: