

Doc-04/19
/

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE
COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA – ALDEIA DA SERRA COMERCIAL E
RESIDENCIAL - PRAÇA DA ALDEIA DA SERRA 2**

QUADRO RESUMO

QUADRO RESUMO E PARTE INTEGRANTE DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA FIRMADO ENTRE A PARTE VENDEDORA E O ABAIXO ASSINADO.

01 – PROMITENTE(S) ADQUIRENTE(S), doravante denominado(a,s) **ADQUIRENTE(S)**, o senhor **YUN SANG LEE**, coreano, solteiro, maior, empresário, portador da carteira de identidade RNE nº W-148136-I SE/DPMAF/DPF, inscrito no CPF/MF sob o nº 085.973.268/16, residente e domiciliado na Rua José Maria Lisboa nº 480, apartamento nº 82, Jardim Paulista, São Paulo, Estado de São Paulo, CEP: 06462-180.

02 – CÔNJUGE(S) DO(A)(S) ADQUIRENTE(S): O **ADQUIRENTE** declara expressamente que, atualmente, não mantém, com qualquer pessoa, relacionamento sob o regime de união estável, de acordo com o disposto no artigo 1723 e seguintes do Código Civil.

03 – IMÓVEL OBJETO DESTES CONTRATO:

3.1 - LOTE nº 04-C QUADRA nº 14, da PRAÇA DA ALDEIA DA SERRA 2.

O lote retro referido tem a seguinte descrição: TERRENO URBANO, situado na Avenida Aquário, constituído de parte do Lote nº 04, da quadra 14, do loteamento denominado "PRAÇA DA ALDEIA DA SERRA 2", no Distrito de Jardim Belval, Município e Comarca de Barueri deste Estado, (designado no projeto de desdobro como **LOTE nº 04-C**), com área de 1.335,33m², sendo 655,57m² de área útil e 679,76m² de faixa "non aedificandi" nos fundos; medindo 16,80m² de frente para a Avenida Aquário; de quem da Avenida olha para o imóvel da frente aos fundos 79,91m do lado direito, onde confronta com o remanescente do mesmo lote (designado no projeto de desdobro como lote nº 04-B); 80,05m do lado esquerdo, onde confronta com lote nº 05; e, 16,77m nos fundos, onde confronta com área de propriedade de Rogério Setembre Neto e outros. O lote retro mencionado é objeto da Matrícula nº 119.014 do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri e, encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Barueri sob nº 24354.54.82.0183.00.000.1

O **LOTEAMENTO PRAÇA DA ALDEIA DA SERRA 2** (doravante simplesmente denominado "LOTEAMENTO") encontra-se registrado sob o Av. 01 na Matrícula nº 97.696 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri, Estado de São Paulo.

04 – PREÇO TOTAL: R\$ 109.245,05 (cento e nove mil, duzentos e quarenta e cinco reais e cinco centavos).

4.1 – O preço total será pago pelo(a)s ADQUIRENTE(S), diretamente à PARTE VENDEDORA da seguinte forma:

- a) R\$ 1.967,55 (um mil, novecentos e sessenta e sete reais e cinquenta e cinco centavos), neste ato, como sinal e princípio de pagamento, representados pelo(s) cheque(s) n.º 1009941, Banco 409, Agência 0179, cuja quitação se dará com a compensação. Fica estabelecido que, no caso de não compensação do cheque de sinal o presente contrato não surtirá qualquer efeito entre as partes e será considerado rescindido de pleno direito.
- b) R\$ 9.837,74 (nove mil, oitocentos e trinta e sete reais e setenta e quatro centavos) serão pagos, em parcela única e fixa, vencendo-se no dia 20 de maio de 2006;
- c) R\$ 97.439,76 (noventa e sete mil, quatrocentos e trinta e nove reais e setenta e seis centavos) serão pagos em 36 (trinta e seis) parcelas mensais e sucessivas de R\$ 2.706,66 (dois mil, setecentos e seis reais e sessenta e seis centavos), cada uma vencendo-se a primeira delas no dia 20 de Maio de 2006 e as demais em igual dia dos meses subseqüentes.

4.2 – O(A,s) ADQUIRENTE(S) declara(m) que tem(êm) ciência de que o preço será reajustado conforme o disposto no corpo do presente contrato. Fica estabelecido que o reajuste será calculado pelo IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado) da Fundação Getúlio Vargas, utilizando-se como base o índice divulgado no mês anterior ao mês de assinatura do presente contrato.

05 – CONDIÇÕES ESPECIAIS:

As Condições Especiais estão dispostas no corpo deste contrato, estando o(a,s) ADQUIRENTE(S) delas ciente e de acordo.

06 – REPRESENTAÇÃO DA PARTE VENDEDORA: LRA PARTICIPAÇÕES LTDA

Fica esclarecido que a PARTE VENDEDORA, é, neste ato representada na forma autorizada em seu contrato social por seus sócios gerentes, sr. Roberto de Albuquerque, brasileiro, casado, industrial, portador da Cédula de Identidade RG nº 703.574-SSP/SP e inscrito no CPF/MF nº 025.183.258-91, e/ou sr. Renato de Albuquerque, brasileiro, casado, engenheiro arquiteto, portador da Cédula de Identidade RG nº 856.180-SSP/SP e inscrito no CPF/MF nº 007.477.268-68, todos com endereço comercial na sede da Vendedora, e podendo cada um assinar isoladamente;

07 – LOCAL E DATA DE ASSINATURA DO CONTRATO:

Barueri, 11 de Abril de 2006.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

São partes neste instrumento:

- a) de um lado, como **PROMITENTE VENDEDORA**, doravante designados simplesmente **PARTE VENDEDORA**, a **LRA PARTICIPAÇÕES LTDA.**, empresa com sede neste Estado, em Barueri, na Avenida Cauaxi n.º 293, 2º andar, Alphaville, inscrita no CNPJ sob n.º 04.091.801/0001-60, neste ato representada conforme previsto no item 07 do Quadro Resumo;
- b) de outro lado, como **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)**, doravante designado(a,s) simplesmente **ADQUIRENTE(S)**, a(s) pessoa(s) nomeada(s) e qualificada(s) no item 01 do Quadro Resumo anexo.

AS PARTES RETRO NOMEADAS E QUALIFICADAS TÊM ENTRE SI JUSTO E CONTRATADO O SEGUINTE, QUE MUTUAMENTE ACEITAM E OUTORGAM, A SABER:

CLÁUSULA PRIMEIRA – O IMÓVEL.

I – LOTE DE TERRENO OBJETO DO PRESENTE.

I.1 – A VENDEDORA é senhora e legítima proprietária do lote objeto do presente instrumento, e foi havido em virtude da Cisão Parcial da então proprietária, a empresa Alphaville Urbanismo S/A conforme Av. 05 na matrícula 119.014 aos 11 de Agosto de 2004. Para fins de filiação fica declarado que a antecessora da ora **VENDEDORA**, a **ALPHAVILLE URBANISMO S/A** adquiriu o imóvel conforme Matrícula nº 97.696 do Serviço de Registro de Imóveis de Barueri.

I.2 - O(A,S) ADQUIRENTE(S) DECLARA(M) QUE VISTORIOU(ARAM) O LOCAL E O LOTE E QUE TUDO O(A,S) SATISFAZ PLENAMENTE, NADA TENDO A RECLAMAR.

CLÁUSULA SEGUNDA – COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA.

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, a **PARTE VENDEDORA** promete vender ao(à)(s) **ADQUIRENTE(S)**, como de fato ora prometido tem, o Lote descrito e caracterizado no Quadro Resumo.

Parágrafo Único. O(A,s) **ADQUIRENTE(S)** declara(m)-se ciente(s) de que o Lote objeto do presente está situado no Loteamento Praça da Aldeia da Serra 2, sujeito às restrições urbanísticas e de uso estabelecidas, constantes do Regulamento das Restrições transcrito no presente instrumento, comprometendo-se, por si e sucessores, a respeitá-las sem restrições de qualquer natureza.

CLÁUSULA TERCEIRA – PREÇO.

O preço total, certo e ajustado para o presente compromisso de venda é o constante no Quadro Resumo, que o(a,s) **ADQUIRENTE(S)** confessa(m) dever e compromete(m)-se a pagar nas condições pactuadas no mesmo Quadro.

Parágrafo Primeiro. NOTAS PROMISSÓRIAS.

I. As prestações vincendas, mencionadas no Quadro Resumo, estão tituladas por notas promissórias de iguais valores e vencimentos, emitidas pelo(a,s) **ADQUIRENTE(S)** em favor da **PARTE VENDEDORA**, notas promissórias estas que são entregues a esta última neste ato, "pro-solvendo" dos pagamentos vincendos, isto é, as notas promissórias são representativas dos valores das parcelas, mas a sua existência não quita o preço, cuja exigibilidade pela **PARTE VENDEDORA**, é reconhecida pelo(a,s) **ADQUIRENTE(S)**, juntamente com os acréscimos previstos neste contrato. Cada nota promissória terá referência vinculando a mesma a este contrato, e deverá ser devolvida pela **PARTE VENDEDORA** ao **ADQUIRENTE(S)** no pagamento de cada prestação vincenda.

Parágrafo Segundo. REAJUSTES.

I. Nos contratos com prazo de até 12 (doze) meses não haverá reajustes. Nos contratos com prazo superior a 12 (doze) meses, haverá a aplicação de reajustes. Se o contrato for por prazo igual ou superior a 36 (trinta e seis) meses, o reajuste será mensal. Se for prazo superior a 12 (doze) meses e inferior a 36 (trinta e seis) meses, o reajuste será a cada 12 (doze) meses. Neste caso, vindo a sobrevir permissivo legal, as parcelas do preço também serão reajustadas mensalmente. Em qualquer caso, os reajustes serão calculados pela variação positiva do indexador que for utilizado. Em relação aos contratos por prazo igual ou superior a 36 (trinta e seis) meses, no caso de impedimento legal à aplicação mensal do reajuste sobre as parcelas, este ficará suspenso pelo prazo de até 12 (doze) meses, vindo, então, a ser novamente aplicado nesta mesma periodicidade e no pagamento final, salvo se vier a ser permitida a redução de tal prazo. Caso tal ocorra, haverá cobrança de resíduos, conforme abaixo esclarecido. OS REAJUSTES E, SE FOR O CASO, OS RESÍDUOS ADIANTE PREVISTOS, SERÃO APLICADOS E PAGOS MENSALMENTE TOMANDO-SE COMO BASE A VARIAÇÃO OCORRIDA ENTRE O MÊS ANTERIOR AO MÊS DE ASSINATURA DO PRESENTE CONTRATO E O MÊS ANTERIOR AO EFETIVO VENCIMENTO DE CADA PARCELA. CASO HAJA ATRASO NA DIVULGAÇÃO DO ÍNDICE, AS DIFERENÇAS APURADAS SERÃO ACERTADAS TÃO LOGO PUBLICADO O ÍNDICE DEFINITIVO.

II. Fica eleito, como índice aplicável para o cálculo do reajuste, o IGP-M (ÍNDICE GERAL DE PREÇOS DE MERCADO), publicado pela Fundação Getúlio Vargas.

RUBRICAS: VENDEDORA _____

ADQUIRENTE(S) _____

PÁG. 4/22

III. Sempre que houver reajustes, o saldo devedor e as parcelas em aberto serão, automaticamente, reajustados pelo coeficiente de variação positiva do índice eleito ou seu substituto, desde o mês base para cálculo do reajuste, ou desde o último reajuste aplicado.

Parágrafo Terceiro. DIFERENÇAS DE VALORES (RESÍDUOS) – CONTRATOS COM PRAZO IGUAL OU SUPERIOR A 36 MESES.

I. Nos contratos por prazo igual ou superior a 36 (trinta e seis) meses, caso sobrevenha impedimento legal à aplicação mensal do reajuste, as diferenças, apuradas mês a mês, serão pagas a cada 12 (doze) meses e no pagamento final. Desta forma, caso isso venha a ocorrer, a cada 12 (doze) meses da data deste contrato e no pagamento final ou sempre que haja permissão, o(a,s) ADQUIRENTE(S) pagará(ão) diferenças (resíduos), a serem apuradas da seguinte forma:

- a) os valores das parcelas de pagamento serão reajustados mensalmente, como se não houvesse a suspensão do reajuste, utilizando-se o indexador eleito neste contrato, ou, se for o caso, seu substituto;
- b) das quantias assim apuradas serão subtraídos os valores efetivamente pagos pelo(a,s) ADQUIRENTE(S), excluídos, porém, os encargos moratórios;
- c) as diferenças apuradas mês a mês serão, também da mesma forma, reajustadas para as épocas de seus vencimentos, passando, no caso de atraso no pagamento, a aplicar-se as cominações deste contrato por inadimplemento.

II. Caso venham a ser apuradas diferenças (resíduos), elas serão pagas pelo(a,s) ADQUIRENTE(S) ou a ele(a,s) creditadas, conforme tais diferenças venham a ser superiores ou inferiores às quantias pagas.

III. Mesmo sobrevivendo a hipótese de pagamento anual de resíduos, a fim de evitar-se a aplicação do resíduo na forma prevista neste parágrafo, ficará facultado ao(à,s) ADQUIRENTE(S) adiantar, mensalmente, o pagamento do valor da diferença das parcelas, que se apurar em decorrência da aplicação do índice de reajuste eleito contratualmente.

Parágrafo Quarto. DISPOSIÇÕES COMUNS AOS PARÁGRAFOS ACIMA.

I. No caso de sobrevir impedimento à aplicação do reajuste mensal, tanto o reajuste, como os resíduos incidirão já no décimo segundo mês, inclusive, sendo que os resíduos (contratos por prazo igual ou superior a 36 meses) também terão incidência no pagamento final. De qualquer forma, no caso de contratos com prazo superior a 12 (doze) meses e inferior a 36 (trinta e seis) meses, o reajuste incidirá já no décimo segundo mês.

34
J

II. Caso haja falta, impedimento ou congelamento do indexador escolhido, aplicar-se-á o INPC (Índice Nacional de Preços ao Consumidor), aferido pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Caso, também, haja impedimento, falta ou congelamento deste, utilizar-se-á o IPC (Índice de Preços ao Consumidor), da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da USP, ou o IGP (Índice Geral de Preços), publicado pela Fundação Getúlio Vargas. Caso venha a ocorrer qualquer das hipóteses retro previstas de falta, impedimento ou congelamento, continuará a fluir a atualização com base na variação mensal de qualquer índice existente que não esteja congelado e se aproxime o mais possível do ora disposto.

III. Fica claro que as prestações não serão objeto de qualquer deflação e que tolerâncias, ainda que reiteradas, não implicarão na renúncia de cobrança do reajuste das diferenças acima mencionadas, de correção monetária ou de qualquer atualização.

IV. Os pagamentos serão feitos na sede da PARTE VENDEDORA, ou onde esta indicar por escrito, na praça onde se situa o lote, ou, ainda, através de cobrança bancária, nos dias dos respectivos vencimentos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação. Caso venha a ser adotada a sistemática de cobrança via boleto bancário, a falta ou demora na expedição deste não justificará atrasos nos pagamentos por parte do(s) ADQUIRENTE(S).

V. O RECEBIMENTO DE PRESTAÇÕES EM ATRASO NÃO CONSTITUI ALTERAÇÃO OU NOVAÇÃO CONTRATUAL, MAS SIM MERO ATO DE TOLERÂNCIA POR PARTE DA PARTE VENDEDORA. ISTO SUCEDENDO, O(A)(S) ADQUIRENTE(S) PAGARÁ(ÃO), ALÉM DA CORREÇÃO MONETÁRIA, PAGARÃO, NO CASO DE ATRASO, JUROS DE MORA À TAXA QUE ESTIVER EM VIGOR PARA A MORA DO PAGAMENTO DE IMPOSTOS DEVIDOS À FAZENDA NACIONAL, MAS, NO MÍNIMO, DE 0,034% AO DIA, ALÉM DISTO, PAGARÁ(ÃO) MULTA SOBRE O VALOR DO DÉBITO, NO PERCENTUAL MÁXIMO PERMITIDO POR LEI, HOJE DE 2% (DOIS POR CENTO), BEM COMO HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SE, PARA O RECEBIMENTO, A PARTE VENDEDORA VIER A SE SOCORRER DE ADVOGADOS, SENDO TAIS HONORÁRIOS DEVIDOS À RAZÃO DE 10% (DEZ POR CENTO), EM FASE ADMINISTRATIVA E, EM FASE JUDICIAL, O QUE VIER A SER ARBITRADO PELO JUÍZO. A CORREÇÃO, NESTE CASO, SERÁ DIÁRIA, MEDIANTE A PROPORCIONALIZAÇÃO DO ÚLTIMO ÍNDICE OU VARIAÇÃO CONHECIDOS, ATÉ QUE SEJA DIVULGADO O ÍNDICE OU VARIAÇÃO DO INDEXADOR, QUANDO A VARIAÇÃO SERÁ INTEGRAL, E, ASSIM, SUCESSIVAMENTE, ATÉ O ACERTO DE CONTAS. NO CASO DE IMPEDIMENTO LEGAL À UTILIZAÇÃO DE TAL SISTEMÁTICA, ADOPTAR-SE-Á ÍNDICE OU SISTEMÁTICA QUE SEJAM PERMITIDOS.

VI. Qualquer recebimento, mesmo que não haja ressalva explícita, não quitará nem presumirá a quitação de parcelas anteriores, nem diferenças de valores, a qualquer título, que venham a ser apuradas.

VII. Na hipótese de haver recebimentos parciais de valores, a critério da PARTE VENDEDORA, serão quitados primeiramente a multa, juros e correção monetária e, por fim, o valor principal, ainda que tal disposição não venha a ser ressalvada no respectivo recibo.

VIII. Fica estipulado que a quitação do presente negócio só ocorrerá se, após os seguintes procedimentos, não se apurar nenhum saldo credor a favor da PARTE VENDEDORA, a saber:

VIII.1. NO CASO DE CONTRATOS POR PRAZO IGUAL OU SUPERIOR A 36 MESES, quando:

- a) o saldo do preço deste negócio tenha sido reajustado pelo indexador eleito ou seu substituto, se for o caso, desde a data deste contrato;
- b) os valores das parcelas pagas, desde que nos seus vencimentos, a título de saldo do preço, excluídos os encargos moratórios de qualquer natureza, tenham sido reajustados da mesma forma, desde a data dos respectivos pagamentos;
- c) por ocasião do acerto de contas, resultando o valor apurado em conformidade com a letra "a" superior ao apurado na letra "b", supras, o(a,s) ADQUIRENTE(S) tenham quitado tal diferença, reajustada até o pagamento.

VIII.2. NO CASO DE CONTRATOS POR PRAZO INFERIOR A 36 MESES E SUPERIOR A 12 MESES, quando:

- a) as parcelas do preço deste negócio tenham sido pagas nas épocas próprias com os reajustes programados;
- b) os valores pagos coincidam com os valores das parcelas reajustadas.

IX. Para as verificações a que aludem os itens anteriores, as parcelas deverão ter sido pagas em seus vencimentos, de forma que, havendo pagamentos com atraso, remanescerá débito a ser pago de responsabilidade do(a,s) ADQUIRENTE(S). Outrossim, deverão estar pagas todas as parcelas do preço em sua totalidade.

X. Fica assegurado às partes o equilíbrio econômico-financeiro do contrato que, reconhecem, só se dará se observado o disposto no item anterior. Para que seja garantido o referido equilíbrio, o(a,s) ADQUIRENTE(S) compromete(m)-se a cada ano, a partir da data deste contrato, e no pagamento final, aplicar as premissas descritas no item anterior e, apurando-se valor a

favor da PARTE VENDEDORA, quitá-lo de imediato.

XI. No caso de antecipação de pagamentos, estes só poderão ocorrer desde que o(a,s) ADQUIRENTE(S) esteja(m) em dia com o pagamento das prestações. A critério da PARTE VENDEDORA, a liquidação antecipada dar-se-á em ordem cronológica ou inversa dos respectivos vencimentos, devendo o montante pago ser integralmente reajustado até a data de seu efetivo pagamento. Os pagamentos de adiantamentos deverão ser efetuados, salvo liberalidade da PARTE VENDEDORA, entre os dias 12 e 15 de cada mês. Fica claro que as disposições sobre reajustes e resíduos, nos casos em que forem aplicáveis, não serão afetadas ainda que, em decorrência das antecipações, o prazo final acabe por ficar reduzido em relação ao primitivamente pactuado.

CLAUSULA QUARTA – INTERMEDIÇÃO

Nos termos deste contrato, o pagamento da prestação de serviços de intermediação do presente negócio, no valor de R\$ 3.194,71 (três mil, cento e noventa e quatro reais e setenta e um centavos), sendo R\$ 638,94 (seiscentos e trinta e oito reais e noventa e quatro centavos), pagos à CIA CORRETORAS INTEGRADAS DE ALPHAVILLE LTDA. e R\$ 2.555,77 (dois mil, quinhentos e cinqüenta e cinco reais e setenta e sete centavos), pagos à DÉCIO QUEIROZ NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA. é de responsabilidade exclusiva do(a,s) ADQUIRENTE(S) que compromete(m)-se em pagar tal prestação de serviços da seguinte forma:

- a) R\$ 532,45 (quinhentos e trinta e dois reais e quarenta e cinco centavos) neste ato, sendo R\$ 106,49 (cento e seis reais e quarenta e nove centavos) à CIA CORRETORAS INTEGRADAS DE ALPHAVILLE LTDA. e R\$ 425,96 (quatrocentos e vinte e cinco reais e noventa e seis centavos) à DÉCIO QUEIROZ NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA. de cujo recebimento é dado pelas credoras, plena, geral, rasa e irrevogável quitação para não mais reclamar
- b) R\$ 532,45 (quinhentos e trinta e dois reais e quarenta e cinco centavos) serão pagos em parcela única e fixa, vencendo-se no dia 20 de Maio de 2006, que serão pagos a CIA CORRETORAS INTEGRADAS DE ALPHAVILLE LTDA.
- c) R\$ 2.129,81 (dois mil, cento e vinte e nove reais e oitenta e um centavos) serão pagos em parcela única e fixa, vencendo-se no dia 20 de Maio de 2006, que serão pagos a DÉCIO QUEIROZ NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Parágrafo Primeiro. O valor acima referido não se acha inserido no preço ajustado e fixado no Quadro Resumo.

Parágrafo Segundo. O(A,s) ADQUIRENTE(S) declara(m) que pagará(ao) a prestação de serviços ora estabelecida conforme condições supras.

Parágrafo Terceiro. Qualquer discussão relativamente ao pagamento da prestação de serviços ora estabelecida será, exclusivamente, entre as empresas **CIA CORRETORAS INTEGRADAS DE ALPHAVILLE LTDA** inscrita no CNPJ sob nº e 02.756.383/0001-58 e **DÉCIO QUEIROZ NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** inscrita no CNPJ sob nº 06.950.220/0001-62, corretoras que intermediaram a venda e o(a,s) **ADQUIRENTE(S)**, sendo certo que a **PARTE VENDEDORA** não será responsável pela eventual devolução de qualquer valor.

CLÁUSULA QUINTA – POSSE.

A posse precária do lote ora compromissado é transmitida ao(à,s) **ADQUIRENTE(S)** neste ato. O(a,s) **ADQUIRENTE(S)** poderá(ão) introduzir benfeitorias no lote objeto deste compromisso, respeitadas as restrições legais e as constantes da cláusula décima primeira deste.

CLÁUSULA SEXTA – IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE.

Por expressa convenção entre as partes, o compromisso de promessa de venda e compra ora contratado o é em caráter irrevogável e irretratável, não podendo qualquer dos contratantes alegar o direito de arrependimento.

CLÁUSULA SÉTIMA – TRIBUTOS E ENCARGOS SOBRE O LOTE.

A partir da data deste compromisso, todos os tributos e taxas devidas à **ASSOCIAÇÃO ALDEIA DA SERRA - COMERCIAL E RESIDENCIAL PRAÇA DA ALDEIA DA SERRA 1 E 2** e qualquer outro encargo, seja de que natureza for, ou parcelas vincendas de um ou de outro, que incidam sobre o lote objeto deste negócio serão da responsabilidade do(a,s) **ADQUIRENTE(S)**, mesmo que lançados em nome da **PARTE VENDEDORA** ou de terceiros. As mesmas despesas anteriores à esta data, são de responsabilidade da **PARTE VENDEDORA**. O fato de poder haver defeitos ou imperfeições, sem prejuízo da responsabilidade legal de se sanar o problema, não exime o(a,s) **ADQUIRENTE(S)** do pagamento dos encargos.

CLÁUSULA OITAVA – OUTORGA DA ESCRITURA DEFINITIVA.

Uma vez pago integralmente o preço total contratado, será ao(à,s) **ADQUIRENTE(S)**, ou a quem por ele(a,s) indicado, outorgada a escritura definitiva de venda e compra do imóvel, correndo por conta exclusiva do(a,s) **ADQUIRENTE(S)** todas as despesas decorrentes de tal escritura, tais como tabelião, imposto de transmissão, registros e quaisquer outros tributos ou taxas que porventura venham a ser criados, além das relativas à obtenção da documentação, mesmo que em nome da **PARTE VENDEDORA** ou antecessores. O Imposto de Transmissão, anterior a este compromisso de venda e compra, é de responsabilidade da **PARTE VENDEDORA**.

Parágrafo Primeiro. O(a,s) **ADQUIRENTE(S)** só terá(ão) direito a receber a escritura pública desde que tenha(m) pago todas as parcelas do preço, com os acréscimos legais e contratuais sempre que for o caso.

Parágrafo Segundo. Para o recebimento da escritura a que se refere esta cláusula, deverá(ão) o(a,s) **ADQUIRENTE(S)** comprovar a inexistência de débitos fiscais sobre o imóvel compromissado, mediante a apresentação da competente certidão negativa de tributos, além de providenciar as certidões exigidas por lei, mesmo que em nome da **PARTE VENDEDORA** se forem públicas. Os débitos fiscais sobre o lote objeto do presente, anteriores à data do presente contrato, não serão de responsabilidade do(a,s) **ADQUIRENTE(S)**.

Parágrafo Terceiro. No caso de cessão de direitos ou transferência do presente, o que somente terá eficácia com a ciência prévia e formal da **PARTE VENDEDORA**, DEVERÁ O(A,S) **ADQUIRENTE(S)** PAGAR-LHE A QUANTIA CORRESPONDENTE A 2% (DOIS POR CENTO) SOBRE O VALOR TOTAL DO PRESENTE CONTRATO, DEVIDAMENTE CORRIGIDO DE ACORDO COM A VARIAÇÃO DO IGP-M, PUBLICADO PELA FUNDAÇÃO GETÚLIO VARGAS, A PARTIR DESTA DATA, A TÍTULO DE RESSARCIMENTO DE DESPESAS ADMINISTRATIVAS. NO CASO DE FALTA OU EXTINÇÃO DO IGP-M, OU NA IMPOSSIBILIDADE DE APLICÁ-LO, A CORREÇÃO SERÁ FEITA POR SEU SUBSTITUTO, ELEITO NESTE CONTRATO.

Parágrafo Quarto. NO PRAZO DE 06 (SEIS) MESES, CONTADOS DA QUITAÇÃO TOTAL DO PREÇO PACTUADO NO PRESENTE INSTRUMENTO, OBRIGA(M)-SE O(A,S) **ADQUIRENTE(S)**, INDEPENDENTEMENTE DE QUALQUER SOLICITAÇÃO DA **PARTE VENDEDORA** A TOMAR TODAS AS PROVIDÊNCIAS PARA O RECEBIMENTO DA ESCRITURA DEFINITIVA. DEVERÁ SER ESCOLHIDO UM TABELIÃO SITO NA REGIÃO ONDE A **PARTE VENDEDORA** TENHA SUA SEDE OU NA REGIÃO ONDE SE SITUA O IMÓVEL. A ESCOLHA DO TABELIÃO PODERÁ SER EFETUADA PELA **PARTE VENDEDORA**. CASO O(A,S) **ADQUIRENTE(S)** NÃO TOME(M) AS PROVIDÊNCIAS QUE LHE(S) COMPETIR(EM) PARA O RECEBIMENTO DA ESCRITURA DENTRO DO PRAZO ACIMA MENCIONADO, PODERÁ A **PARTE VENDEDORA** CONTRATAR TERCEIROS PARA ADMINISTAR A OUTORGA DE REFERIDA ESCRITURA, QUANDO, ENTÃO, O(A,S) **ADQUIRENTE(S)** PAGARÁ(ÃO) A QUEM FOR CONTRATADO OS RESPECTIVOS HONORÁRIOS. FICAM, DESDE JÁ, FIXADOS OS ALUDIDOS HONORÁRIOS COMO SENDO DE 1% (UM POR CENTO) DO VALOR ATUALIZADO DESTES CONTRATO PARA CADA ANO OU FRAÇÃO QUE PASSAR APÓS DECORRIDO O PRAZO DE 6 (SEIS) MESES RETRO MENCIONADO. A ATUALIZAÇÃO DO VALOR DO CONTRATO SERÁ PELO ÍNDICE ELEITO, OU SEJA, PELO IGP-M.

CLÁUSULA NONA – RESCISÃO.

EM QUE PESE A IRREVOGABILIDADE E A IRRETRATABILIDADE PACTUADA, DEIXANDO O(A,S) **ADQUIRENTE(S)** DE CUMPRIR QUALQUER DAS CLÁUSULAS OU CONDIÇÕES CONSTANTES DO PRESENTE CONTRATO, SALVO SE A **PARTE VENDEDORA** OPTAR PELA COBRANÇA DO DÉBITO, ESTARÁ O CONTRATO SUJEITO A RESCISÃO JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL, NA FORMA E CRITÉRIOS PRESCRITOS EM LEI E ADOTADOS PELA **PARTE VENDEDORA**.

RUBRICAS: VENDEDORA _____

ADQUIRENTE(S) _____

PÁG. 10/22

Parágrafo Primeiro. PODERÁ A VENDEDORA NOTIFICAR O(A,S) ADQUIRENTE(S) PARA PURGAÇÃO DA MORA NO PRAZO DE 15 (QUINZE) DIAS, APÓS O RECEBIMENTO DA NOTIFICAÇÃO, SOB PENA DE RESCISÃO.

Parágrafo Segundo. VERIFICADA A RESCISÃO A QUE ESTA CLÁUSULA SE REFERE, FICARÁ(ÃO) O (A,S) ADQUIRENTE(S) OBRIGADO(A,S) À DEVOLUÇÃO IMEDIATA DA POSSE DO(S) IMÓVEL(IS) OBJETO(S) DO PRESENTE.

Parágrafo Terceiro. O ATRASO NA DEVOLUÇÃO A QUE SE REFERE O PARÁGRAFO ANTERIOR CONFIGURARÁ ESBULHO POSSESSÓRIO E SUJEITARÁ(ÃO) O(A,S) ADQUIRENTE(S) AO PAGAMENTO DA MULTA DE 0,5% POR DIA DE ATRASO, A CONTAR DA DATA DO TÉRMINO DO PRAZO PARA PURGAR A MORA, SOBRE O VALOR DESTES CONTRATO, ATUALIZADO, DESDE ESTA DATA ATÉ A DO EFETIVO PAGAMENTO, PELA VARIAÇÃO DO IGP-M, PUBLICADO PELA FUNDAÇÃO GETÚLIO VARGAS, OU, NA SUA FALTA OU IMPEDIMENTO, POR ÍNDICE SUBSTITUTIVO PREVISTO NESTE INSTRUMENTO. OS VALORES AQUI PREVISTOS PODERÃO SER COMPENSADOS COM OS HAVERES DO(A,S) ADQUIRENTE(S), CONFORME PREVISTO ABAIXO, OU, A CRITÉRIO DA PARTE VENDEDORA, EXIGIDOS DE IMEDIATO.

Parágrafo Quarto. NA EVENTUALIDADE DE INDENIZAÇÕES, APLICAR-SE-Á O DISPOSTO NO PARÁGRAFO ABAIXO.

Parágrafo Quinto. AINDA NO CASO DE RESCISÃO, O(A,S) ADQUIRENTE(S) RECEBERÁ(ÃO) OS VALORES PAGOS, EXCLUÍDOS OS JUROS, MULTA, OU QUAISQUER VALORES COBRADOS POR SUA INADIMPLÊNCIA, BENFEITORIAS OU ACESSÕES, SALVO AS NECESSÁRIAS, OBSERVANDO-SE AS SEGUINTESS CONDIÇÕES:

a) SERÃO DEDUZIDOS 20% (VINTE POR CENTO) SOBRE OS VALORES PAGOS, MAIS DESPESAS TRIBUTÁRIAS, FISCAIS E ADMINISTRATIVAS DECORRENTES DESTES NEGÓCIO, TODOS CORRIGIDOS PELO IGP-M PUBLICADO PELA FUNDAÇÃO GETÚLIO VARGAS A PARTIR DESTA DATA E ATÉ O ACERTO DE CONTAS, NÃO INCLUÍDAS AS DE COBRANÇA DAS OBRIGAÇÕES DO(A,S) ADQUIRENTE(S) E, SE HOVER CULPA DELE(A,S), ADQUIRENTE(S), SERÃO DEVIDOS MAIS 2% (DOIS POR CENTO) DO DÉBITO, CORRIGIDOS DA MESMA FORMA. NA HIPÓTESE DE DISCUSSÃO ENVOLVENDO A DEVOLUÇÃO DO VALOR DA CORRETAGEM, A DISCUSSÃO SERÁ, EXCLUSIVAMENTE, ENTRE A(S) EMPRESA(S) IMOBILIÁRIA(S) RESPONSÁVEL(IS) PELA INTERMEDIÇÃO DESTES NEGÓCIO E O(A,S) ADQUIRENTE(S), CONFORME PREVISTO NA CLÁUSULA QUARTA SUPRA..

b) O SALDO APURADO NOS MOLDES DO PARÁGRAFO ANTERIOR, SERÁ DEVOLVIDO PELA PARTE VENDEDORA, NA MESMA FORMA E MANEIRA DOS PAGAMENTOS EFETUADOS PELO(A,S) ADQUIRENTE(S) ATÉ ENTÃO, VENCENDO-SE A PRIMEIRA PARCELA EM ATÉ 30 (TRINTA) DIAS A CONTAR DA DATA DE ASSINATURA DO TERMO DE DISTRATO.

Parágrafo Sexto. Ainda no caso de rescisão, até quando ela se operar, serão de responsabilidade do(a,s) ADQUIRENTE(S) todas as taxas ou dispêndios carreados a este(a,s), em decorrência deste contrato, tais como, exemplificativamente, tributos sobre o lote, taxas de manutenção e de vigilância. Igualmente, a PARTE VENDEDORA poderá compensar tais débitos com os haveres do(a,s) ADQUIRENTE(S).

CLÁUSULA DÉCIMA – REGISTRO DO CONTRATO.

No caso de registro deste contrato, o(a,s) ADQUIRENTE(S) arcará(ão) com todos os custos decorrentes. No prazo máximo de 3 (três) dias úteis após o registro, deverá(ão) o(a,s) ADQUIRENTE(S) dar(em) ciência deste fato à PARTE VENDEDORA, por correspondência protocolizada, acompanhada de cópia recente da ficha de matrícula do Cartório de Registro de Imóveis.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – RESTRIÇÕES IMPOSTAS AO LOTE OBJETO DO PRESENTE

Como condição essencial deste compromisso de venda e compra, obriga-se o(s) ADQUIRENTE(S) e seus sucessores a qualquer título, respeitar o Regulamento a seguir transcrito, a que estão submetidos todos os imóveis contidos no LOTEAMENTO. Tal Regulamento foi objeto de Convênio celebrado entre Prefeitura Municipal de Barueri e a Associação Aldeia da Serra – Praça da Aldeia da Serra 1 e 2, em 17 de março de 2003, e deverá ser transcrito em todas as escrituras definitivas de venda e compra que advierem do objeto deste contrato e será cumprido pelo(a,s) ora ADQUIRENTE(S) e, sucessivamente, por seus sucessores, a que título o forem, de vez que de todas as transações futuras, que tenham por objeto o imóvel ora compromissado, deverá constar o aludido Regulamento.

REGULAMENTO DAS RESTRIÇÕES DO LOTEAMENTO PRAÇA DA ALDEIA DA SERRA 2 - RESIDENCIAL.

1. Generalidades

- 1.1. Estas limitações são supletivas e prevalecem após o cumprimento das legislações federais, estaduais e municipais, tanto quanto ao uso do solo, como quanto à aprovação do projeto.
- 1.2. As condições seguintes de normas de proteção, restrições e uso adequado têm a finalidade precípua de assegurar o uso apropriado e atender aos princípios básicos de habitabilidade, com a finalidade de:
 - a) proteger os proprietários quanto ao uso indevido e danoso dos imóveis, o que poderá vir a desvalorizar a propriedade;

- b) assegurar um desenvolvimento planejado de construções dentro do loteamento, garantindo a qualidade de seu investimento.

2. Restrições ao Uso do Lote

- 2.1. Não será permitida a construção de mais de uma residência (bloco 1) e respectiva edícula (construção acessória – bloco 02) por lote prometido; ela se destinará exclusivamente à habitação de uma única família e seus empregados.
- 2.1.1. Fica, portanto, determinado que não será permitida a construção de: prédio não residencial, prédios de apartamentos para habitação coletiva, prédios para fins comerciais, industriais e escritórios, de forma a nunca se exercerem neles atividades de: comércio, indústria, todo e qualquer tipo de estabelecimento de ensino, hospital, consultório, clínica, ateliê para prestação de serviços, templos, cinema, teatro, hotel, motel, pensões, clubes, associações recreativas, etc.
- 2.1.2. Não será permitida, mesmo em caráter privado (doméstico, sem finalidade comercial), a criação de toda e qualquer espécie de animais e aves, de tal forma que o volume e condições de higiene interfiram na vizinhança.
- 2.2. Existirão lotes em que o adquirente será obrigado a dar servidão para passagem de águas pluviais e esgotos provenientes de lotes circunvizinhos na faixa de recuo lateral livre, desde que devidamente canalizados.
- 2.2.1. Correrá por conta do usuário da servidão toda e qualquer despesa inerente a este serviço, inclusive reconstituição de locais danificados no imóvel serviente, bem como sua manutenção.
- 2.2.2. Afora tais ônus, nenhum outro será devido pelo adquirente do imóvel beneficiado.

3. Afastamento de Divisas

- 3.1. A construção principal obedecerá aos seguintes recuos mínimos obrigatórios:
- a) recuo de frente: 5,00m (cinco metros), a partir do alinhamento, sendo que esse recuo também é válido aos lotes de esquina e com duas frentes;
- b) recuo de fundos: 5,00m (cinco metros), medidos da divisa de fundos;
- c) recuos laterais: 2,00m (dois metros).
- 3.1.1. Os beirais laterais não poderão exceder a 1/3 (um terço) dos recuos laterais observados pela construção.

- 112
113
- 3.1.2. No recuo de frente e fundo a projeção máxima dos beirais não poderá exceder a 1,00m (um metro).
- 3.1.3. Todos os recuos mencionados nas alíneas "a", "b" e "c", serão contados a partir da alvenaria. As sacadas, jardineiras, pergolados e outros elementos arquitetônicos não deverão avançar sobre qualquer recuo, excetuando-se o disposto nos sub-itens 3.1.1 e 3.1.2.
- 3.2. Será permitida a construção de muros de arrimo junto às divisas do lote, excetuando-se o trecho compreendido pelo recuo de frente; sua altura máxima, em relação ao perfil natural do terreno será de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).
- 3.2.1. Para soluções de desníveis resultantes de alteração da topografia original do terreno através de taludes (aterros ou cortes), a inclinação máxima destes deverá ser de 45°.
- 3.2.2. Deverá ser mantido o perfil natural do terreno, na faixa de recuo frontal e junto às divisas com os lotes vizinhos.
- 3.3. Será permitida a construção de muros de fechamento de fundos e laterais; sua altura máxima, em relação ao perfil natural do terreno ou final do arrimo, será de 2,00m (dois metros).
- 3.4. Será permitido o fechamento frontal do lote em gradil e com altura máxima de 2,00m (dois metros); se o gradil estiver sobre mureta de alvenaria, esta não poderá exceder a 0,60m (sessenta centímetros), observando-se a altura máxima total de 2,00m (dois metros).
- 3.5. A faixa de recuo de frente só poderá ser usada como jardim, não podendo ter outra utilização. Sendo este recuo permitido apenas a construção de abrigo único para medidores de água e luz, ligação de telefone e similares sendo o acesso sempre pela frente do lote, observados os itens 4.1. e 4.6.
- 3.6. O acesso ao lote será sempre feito pela frente permitida do lote, conforme Restrições das Quadras especificadas para as quadras 11, 13 e 14.

4. Restrições das Quadras 11, 13 e 14.

- 4.1. Na quadra 11, além do previsto no item 3.1 deste regulamento, nos lotes de 1B a 3C, deverá ser respeitada uma faixa "non aedificandi" de 5,00m (cinco metros) no fundo desses lotes, divisa com o Sistema de Lazer da Avenida Orion.
- 4.1.1. Para o lote 1A da quadra 11, a faixa "non aedificandi" a ser respeitada nos fundos e na lateral esquerda será de 3,00m (três metros).
- 4.1.2. Para os lotes a partir do 04A poderá haver um portão de acesso de serviço para a Avenida dos Lagos, desde que tenha a largura máxima de 0,80m

(oitenta centímetros), assim como, e obrigatoriamente, o único abrigo de medidores de água, energia e telefone para o imóvel.

- 4.2. Na Quadra 11 os lotes de 4A a 11B o acesso será obrigatoriamente pela Avenida Orion considerada frente dos lotes, devendo ser respeitado o recuo de 5,00m (cinco metros) para ambas as frentes.
- 4.3. Na Quadra 13 no lote 1B somente será permitida a construção em monobloco.
- 4.4. Na Quadra 13 nos lotes 1A, 1C e os lotes de 2A a 5C, será permitida construção de edícula sobre a faixa de recuo de fundos e desde que atenda ao previsto no item 5.2.
- 4.5. Na Quadra 14 os lotes de 1A a 8B terão nos fundos uma faixa "non aedificandi" (ocupação não permitida) assinalada em planta, e as edificações poderão chegar até o limite desta faixa mencionada, podendo estes lotes ser edificado o bloco 2 junto ao limite da faixa descrita acima, desde que atenda ao disposto no item 5.2.
- 4.6. Na Quadra 14, nos lotes 09A a 10C o acesso será obrigatoriamente pela Avenida Escorpião. Poderá, no lote 10C, haver um portão de acesso de serviço para a Avenida dos Lagos ou para a Avenida Aquário, desde que tenha a largura máxima de 0,80m (oitenta centímetros), assim como, e obrigatoriamente, o único abrigo de medidores de água, energia e telefone do imóvel.
- 4.7. Os proprietários dos lotes voltados para a Avenida Orion deverão conservar a canaleta de captação de águas pluviais a fim de não interromper seu fluxo.

5. Restrições de Construção

- 5.1. A área de projeção horizontal da construção principal (com um ou dois pavimentos – bloco 01), somada à área de construção da edícula (construção acessória – bloco 2), não poderá ultrapassar 55% (cinquenta e cinco por cento) da área total do lote, e o índice de aproveitamento não poderá ultrapassar a 1,10m (um vírgula dez), não podendo a área de construção da edícula ou do bloco 02 ser superior a 25% (vinte e cinco por cento) da construção principal (bloco 1).
- 5.2. A edícula (construção acessória) ou também o bloco 2 terão sempre sua construção térrea, não podendo ultrapassar a altura de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), contados a partir da soleira do pavimento, incluído o ponto mais alto do telhado ou qualquer elemento arquitetônico, excluindo somente dutos de ventilação com perímetro máximo de 0,80m (oitenta centímetros) x 0,80m (oitenta centímetros).
- 5.2.1. O beiral da edícula ou também do bloco 2 deverão estar recuados, no mínimo, 3,00m (três metros) do beiral da construção principal, respeitando-se

os recuos laterais.

5.2.2. O bloco 2 edificado em lotes com duas frentes deverá respeitar a ambos os recuos excetuando-se o disposto no **item 4** deste regulamento.

5.2.3. O pé-direito mínimo permitido será de 2,70m (dois metros e setenta centímetros).

5.2.4. Todo fundo de edícula e também do bloco 2 deverão ser revestidos e pintados.

5.3. Nenhuma habitação poderá ter mais que dois pavimentos (térreo e superior) acima do perfil médio da guia fronteira ao lote. A altura máxima da edificação será de 10,00m (dez metros) em relação a qualquer ponto do P.N.T. (perfil natural do terreno).

5.3.1. Além dos dois pavimentos mencionados no item 5.3., para os terrenos em declive, será admitido a construção de um único pavimento inferior, desde que nenhum ponto da laje de cobertura aflore mais de 1,20m (um metro e vinte centímetros) do ponto médio da guia fronteira ao lote.

5.3.2. O pavimento inferior não poderá ter altura (pé-direito) maior que 3,50m (três metros e cinquenta centímetros).

5.3.3. As ligações externas de luz, força elétrica, telefone, campainha ou similares serão obrigatoriamente subterrâneas, entre a via pública e a edificação principal.

6. Restrições na Execução de Obras

6.1. As edículas e o bloco 2 não poderão ser edificados antes do início da construção principal; todavia, após a expedição do Alvará de Licença do Poder Público, será permitida a construção de um barracão provisório para depósito de materiais de construção ou uso de guarda da obra; esse barracão deverá ser demolido se a obra não for iniciada dentro do prazo de 120 (cento e vinte dias) a contar da data da expedição do referido Alvará.

6.2. Os barracões, banheiros e bacias sanitárias destinados aos operários da obra deverão ser construídos no alinhamento do lote obedecendo-se as condições mínimas de higiene e segurança.

6.2.1. As portas e janelas deverão estar voltadas para o interior do lote, de modo a não oferecer visão às vias públicas e residências lindeiras.

6.2.2. Os banheiros e bacias sanitárias também não poderão estar localizados junto às divisas do Loteamento e divisas dos terrenos vizinhos.

- 6.3. Para execução da obra, será permitido o uso de um único lote lindeiro como apoio, desde que o interessado ofereça, no ato do pedido de aprovação do projeto, autorização por escrito do titular do lote lindeiro que será utilizado, ficando o interessado obrigado a entregar o lote lindeiro que será utilizado limpo e livre de qualquer entulho, materiais e equipamentos de obra, sob pena de não obter a carta liberatória do "Habite-se".
- 6.4. O início da obra somente poderá ser autorizado após a demarcação do lote de apoio com sarrafos e pontalotes, formando uma cerca de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de altura nas divisas laterais e de fundos.
- 6.5. Deverá ser colocado um tapume pintado, como proteção, com altura mínima de 2,00m (dois metros), no alinhamento da guia em toda a frente da obra e no mínimo em 7,00m (sete metros) de suas laterais, a partir do tapume de frente.
- 6.5.1. Qualquer obra localizada em lote de esquina deverá ter tapume com altura mínima de 1,10m (um metro e dez centímetros) em toda a extensão do lote junto às divisas com Áreas Verdes ou Sistema de Lazer do Loteamento.
- 6.5.2. É vedado, ainda, o acesso provisório e posteriormente o definitivo pelos Sistemas de Lazer, Áreas Verdes, Áreas Institucionais ou jardins.
- 6.6. O adquirente ou titular de direitos sobre o lote o qual esteja sendo executada a construção responderá perante **Associação Aldeia da Serra - Comercial e Residencial Praça da Aldeia da Serra 1 e 2** e perante terceiros, pelos eventuais danos causados, seja por falta de adequada proteção dos locais perigosos que possam oferecer riscos a terceiros, principalmente a crianças, (fossas, escavações, ferragens com pontas sem a devida proteção, fios elétricos desencapados, etc.) ou pela má utilização de veículos de entrega de materiais, betoneiras, escavadeiras, guindastes, bate-estacas, explosivos, seja por quaisquer outros danos que equipamentos, empregados, prestadores de serviços ou outras pessoas ligadas à obra venham a causar, direta ou indiretamente, reservado, eventualmente, o direito de regresso contra o detentor da culpa.
- 6.7. Havendo motivo de força para a paralisação da obra, tal fato deverá ser comunicado à **Associação Aldeia da Serra - Comercial e Residencial Praça da Aldeia da Serra 1 e 2**, ficando o adquirente ou o titular de direitos sobre o lote e o lote de apoio obrigado a:
- remover restos de materiais ou detritos;
 - providenciar a demolição de banheiros e bacias sanitárias do alojamento;
 - fechar convenientemente a fossa e outras escavações;
 - restaurar o gramado na frente do lote na faixa de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros);
 - agrupar convenientemente o material remanescente; e
 - fechar toda a obra com tapumes, tudo isso no prazo máximo de 15 (quinze) dias.

- 46
Jo
- 6.7.1. O não cumprimento do disposto neste item, após notificação feita ao adquirente por escrito, implicará a tomada de providências pela **Associação Aldeia da Serra - Comercial e Residencial Praça da Aldeia da Serra 1 e 2** em seu nome, sendo os serviços acima executados e posteriormente cobrados do adquirente, acrescidos de multa de 20 % (vinte por cento), juros moratórios e correção monetária, isentando-se a **Associação Aldeia da Serra - Comercial e Residencial Praça da Aldeia da Serra 1 e 2**, de qualquer responsabilidade por perdas e danos.
- 6.8. O **ADQUIRENTE** declara-se ciente, desde já, que a carta liberatória para expedição do "habite-se" somente será fornecida pela **Associação Aldeia da Serra - Comercial e Residencial Praça da Aldeia da Serra 1 e 2** após a verificação do integral cumprimento de todas as normas estabelecidas no presente Regulamento, especialmente as que se referem à limpeza da obra e do lote de apoio.
- 6.9. Fica expressamente vedada à utilização de jardins, Áreas Verdes, Sistemas de Lazer ou quaisquer outras áreas comuns do Loteamento, para a deposição de materiais, entulhos ou detritos.
- 6.10. As ligações de água e esgoto dos barracões de obra deverão ser executadas antes do início efetivo da obra; o lixo deverá ser acondicionado em sacos plásticos apropriados e colocados em lixeira suspensa para coleta.
- 6.11. Poder-se-ão unir ou recompor dois ou mais lotes contíguos, de modo a formar um ou mais lotes, continuando todas as obrigações nestas cláusulas pactuadas a ser aplicadas a esses novos lotes resultantes, além das seguintes restrições especificadas para composição e/ou desdobramento de lotes contíguos abaixo classificadas:
- a) frente mínima de um lote: 12,00m (doze metros);
 - b) área mínima de um lote: 700,00m² (setecentos metros quadrados);
- somente será admitido o desdobro de lote desde que as partes resultantes sejam incorporadas a outro lote, desde que a divisa longitudinal proposta para o novo lote seja paralela à divisa existente, em toda sua extensão, não proporcionando, em hipótese alguma, divisas "quebradas";
- d) para lotes contíguos por divisa de fundos, só será permitida a sua união para a obtenção de um único lote, com duas frentes (tendo cada frente, no mínimo, 12,00 metros), sendo o lote assim resultante somente permitida a construção de uma única habitação em monobloco;
 - e) não será permitida, em hipótese alguma, a abertura de vielas, ruas, praças ou passagem de pedestres, quando da união ou recomposição de lotes.

- 6.12. Não será permitida, em hipótese alguma, a utilização dos lotes vizinhos para depósito de materiais de construção, ou preparo desses materiais, ficando restrita a sua localização dentro do próprio lote em que está sendo edificada, exceto pelo disposto no item 6.3.
- 6.13. São proibidos letreiros e anúncios de qualquer natureza nos terrenos e nas edificações.
- 6.13.1. Somente será permitido o anúncio de revenda de terrenos em quadros colocados nas portarias respectivas, ficando desde já autorizada a **Associação Aldeia da Serra - Comercial e Residencial Praça da Aldeia da Serra 1 e 2**, a retirar qualquer placa de anúncio ou de venda nos respectivos terrenos.
- 6.14. Não poderão ser feitas no terreno qualquer terraplenagem, desaterro ou extração de material, sem prévio consentimento escrito emitido pela **Associação Aldeia da Serra - Comercial e Residencial Praça da Aldeia da Serra 1 e 2** e pela Prefeitura Municipal.
- 6.15. Os adquirentes de lotes obrigam-se a mantê-los sempre limpos e a vegetação aparada, tendo em vista o alto nível do loteamento, a valorização dos lotes e a poluição visual. O cumprimento desta obrigação, como de todas as demais constantes do Regulamento, poderá ser exigido pela **Associação Aldeia da Serra - Comercial e Residencial Praça da Aldeia da Serra 1 e 2**, bem como por qualquer proprietário ou promitente de lotes do loteamento.

7. Aprovação de Projetos

- 7.1. Todas as plantas de construção, modificação ou acréscimos deverão ser previamente apresentadas, analisadas e vistas pela **Associação Aldeia da Serra - Comercial e Residencial Praça da Aldeia da Serra 1 e 2**, que verificará a obediência aos afastamentos de divisas, uso adequado de área ocupada, localização da faixa de servidão para passagem de águas e esgotos, para que tenham um uso conforme as restrições de uso do solo impostos no Loteamento **Praça da Aldeia da Serra 2 – Residencial**.
- 7.1.1. Após o visto nas plantas pela Associação Praça da Aldeia da Serra 2, deverão ser elas submetidas às autoridades competentes, cujo trâmite será conduzido pelo próprio adquirente.
- 7.2. Para a análise pela **Associação Aldeia da Serra - Comercial e Residencial Praça da Aldeia da Serra 1 e 2**, ser-lhe-ão fornecidas 04 vias das respectivas plantas, acompanhadas das considerações necessárias ao perfeito entendimento do projeto, e memorial descritivo.
- 7.3. Vistada a planta, a **Associação Aldeia da Serra - Comercial e Residencial Praça da Aldeia da Serra 1 e 2**, terá duas cópias e devolverá as demais

devidamente certificadas.

- 7.4. Não serão aceitas plantas de edificações cuja construção seja pré-fabricada, quaisquer que sejam os materiais empregados.

8. Despesas

- 8.1. O adquirente, ainda pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, e como condição deste negócio, por si e seus sucessores, obriga-se a concorrer com todas as despesas relativas à limpeza dos lotes e serviços de vigilância da área, manutenção do loteamento, portaria, matas que pertençam ao loteamento e conservação do muro ou cerca de segurança, nos trechos lindeiros ao **Loteamento Praça da Aldeia da Serra 2**.
- 8.2. As atividades previstas neste item serão prestadas pela **Associação Aldeia da Serra - Comercial e Residencial Praça da Aldeia da Serra 1 e 2**, a quem a **Vendedora** poderá ceder todos os direitos e obrigações referentes aos serviços contratados, independentemente da anuência do comprador ou seus sucessores.
- 8.3. As atividades de limpeza dos lotes excluem a remoção de entulhos e detritos provenientes de obras.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – CONDIÇÕES ESPECIAIS.

Ao presente contrato aplicam-se as seguintes condições especiais:

- 1 – A COMISSÃO DEVIDA PELA VENDA, ESTABELECIDA NA CLÁUSULA QUARTA, NÃO SE ACHA INCLUÍDA NO PREÇO. TAL COMISSÃO NÃO SERÁ RESTITUÍDA NO CASO DE RESCISÃO DESTE CONTRATO, SENDO QUE QUALQUER DISCUSSÃO A RESPEITO DEVERÁ SER REALIZADA COM O(A,S) CORRETOR(A,S).
- 2 – Para fiscalizar o cumprimento do Regulamento das Restrições de Uso impostas aos lotes do LOTEAMENTO 1 E 2, foi constituída a associação ALDEIA DA SERRA - COMERCIAL E RESIDENCIAL PRAÇA DA ALDEIA DA SERRA 1 E 2. Como condição essencial do presente negócio, todos os adquirentes de lotes no LOTEAMENTO, deverão arcar com todas as despesas que forem devidas à referida Associação ou quem lhe suceder ou suas vezes fizer, tais como manutenção, vigilância, aprovações de projetos e demais atividades previstas no Estatuto dela, independentemente de permanecerem ou não a ela associados. No caso de sucessão, seja a que título for, será automática e obrigatória a sub-rogação de tais deveres pelos sucessores.
- 3 – A ASSOCIAÇÃO ALDEIA DA SERRA - COMERCIAL E RESIDENCIAL PRAÇA DA ALDEIA DA SERRA 1 E 2, será a representante natural dos interesses do(s) ADQUIRENTE(S), PROMITENTE(S) ADQUIRENTE(S) ou CESSIONÁRIO(A,S) de lotes, ficando autorizada a firmar Contratos de Fornecimentos, Convênios,

Acordos de Cooperação etc, relativos ao LOTEAMENTO.

4 – O(A,S) ADQUIRENTE(S) declara(m) que:

I) está(ão) ciente(s) e de acordo que deverá(ão) providenciar, às próprias expensas, sondagem do solo do Lote objeto do presente contrato, previamente à realização de qualquer edificação;

II) não possui(em) qualquer título protestado ou sofre(m) qualquer processo nem tem(têm) qualquer restrição creditícia;

III) obriga(m)-se a comunicar à **PARTE VENDEDORA**, mediante carta protocolizada, qualquer mudança do seu endereço residencial ou comercial, sob pena de, não o fazendo, serem consideradas válidas quaisquer comunicações, cartas, avisos, correspondências, interpelações, notificações e citações enviadas para o endereço constante neste contrato;

IV) está(ão) ciente(s) de que a continuidade do fechamento parcial do Loteamento dependerá da não oposição das autoridades constituídas;

V) deverá(ão) solicitar, às expensas, as ligações de serviços públicos (água, luz, esgoto) ao seu lote;

VI) será admitida uma diferença de até 2% (dois por cento) a menor da área do lote objeto do presente sem que tal fato gere direito a qualquer ressarcimento ou indenização.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – PROCURAÇÕES.

O(a,s) **ADQUIRENTE(S)**, se pessoa(s) física(s), e se casado(a,s), ou viver em união estável, por este instrumento, nomeia(m) e constitui(em) seu(sua) bastante procurador(a), seu cônjuge ou, se viver(em) em regime de união estável, seu(sua) companheiro(a), mencionado(a) no item respectivo do Quadro Resumo, a quem, relativamente ao presente compromisso, confere(m) poderes para receber citações, intimações e notificações, receber e dar quitações, transigir, firmar compromisso, confessar, acordar e praticar todos os atos necessários ao presente mandato, por mais especiais que sejam.

Ainda pelo presente instrumento, quando houver mais de um **ADQUIRENTE**, ficam eles solidários pelo cumprimento das obrigações decorrentes deste negócio, bem como nomeiam-se e se constituem procuradores um do outro com poderes para receber citação inicial, confessar, reconhecer a procedência do pedido, transigir, desistir, renunciar ao direito sobre que se funda a ação, receber, dar quitação e firmar compromisso.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – AUTORIZAÇÃO PARA PLANTÃO DE VENDAS.

O(A,s) **ADQUIRENTE(S)** concorda(m), desde já, que a **PARTE VENDEDORA**, por si ou por terceiros por ela contratados, mantenha, sem ônus de qualquer espécie, no

local que escolher dentro do empreendimento, até a venda total dos lotes, escritório de vendas ou de outras atividades administrativas, corretores de plantão, faixas e placas de promoção e outras atividades publicitárias, inclusive permitindo a realização de eventos e visitação pública, com livre acesso ao LOTEAMENTO, sendo que nesta poderão escolher as dependências da Sede Social ou de outros imóveis para tal fim.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – PREVIDÊNCIA SOCIAL

A PARTE-~~VENDEDORA~~ apresenta, neste ato, a Certidão Negativa de Débito – CND, do INSS, sob o n  043562006-21028040 expedida em 30 de Março de 2006.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – FORO.

Para reger as demandas oriundas do presente contrato, as partes elegem o Foro Central da Comarca onde se localiza o Loteamento, preterindo-se qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou se torne, pagando a parte perdedora, ao patrono da vencedora, honorários advocatícios no montante que vier a ser arbitrado em Juízo, se em fase judicial.

E, POR ESTAREM ASSIM JUSTAS E CONTRATADAS, AS PARTES ASSINAM O PRESENTE CONTRATO EM DUAS VIAS DE IGUAL TEOR, NA PRESENÇA DE DUAS TESTEMUNHAS, PROTESTANDO FAZÊ-LO SEMPRE BOM E VÁLIDO, POR SI E POR SEUS SUCESSORES.

O LOCAL E A DATA DO PRESENTE CONTRATO ESTÃO EXPRESSOS NO ITEM 07 DO QUADRO RESUMO.

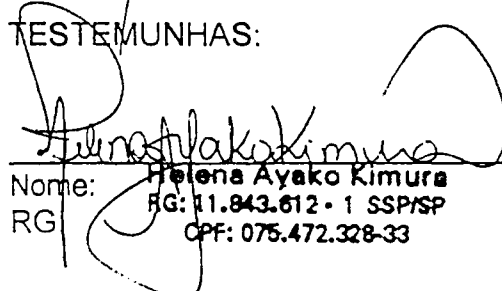
VENDEDORA:

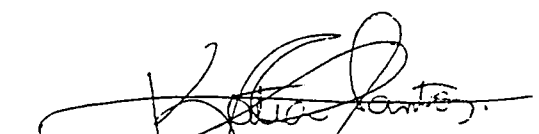

LRA PARTICIPA OES LTDA

ADQUIRENTE:


YUN SANG LEE

TESTEMUNHAS:


Nome: Helena Ayako Kimura
RG: 11.843.612 - 1 SSP/SP
CPF: 075.472.328-33


Nome: Kátia Carlos dos Santos
RG: 32.642.218-3 SSP/SP