

CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE LOTE URBANO.

Pelo presente contrato de compromisso de compra e venda de lote urbano, firmado de um lado por **SANTA CRUZ EMPREENDIMENTOS S/C LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n.º **03.564.088/0001-62**, com sede à Rua Virgínia Azambuja, s/n, Parque Santa Cruz, nesta cidade de Pontes e Lacerda/MT., neste ato representada por seu diretor firmatário, de ora em diante denominada simplesmente como **PROMITENTE VENDEDORA**, e de outro lado pelo(a)s Sr.(a)s **SIVALDO DO NASCIMENTO**, brasileiro, solteiro, tratorista, portador(a) do **RG: 627.198 SSP/MT** e do **CPF/MF sob n.º 442.398.581-00**, e outros, domiciliado(s) à Rua/Av. Vera Lúcia com Av. 04, - Pq. Santa Cruz, Pontes e Lacerda - MT, doravante denominado(a)s simplesmente **COMPROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(S)**, têm entre si ajustados o presente instrumento, que será regido pelas disposições legais cabíveis a espécie e pelas seguintes cláusulas e condições.

CLÁUSULA PRIMEIRA: A **PROMITENTE VENDEDORA** é legítima proprietária do Loteamento denominado **LOTEAMENTO PARQUE SANTA CRUZ**, segundo o que consta dos termos da matrícula n.º 13.223 do Cartório do 1º Ofício de Registro Geral de Imóveis desta cidade, imóvel este fracionado em lotes nos termos da legislação vigente, para alienação, conforme registro n.º 2/13.223 do Cartório ora referido.

CLÁUSULA SEGUNDA: Pelo presente instrumento, a **PROMITENTE VENDEDORA** se obriga a vender, e o(a)s **COMPROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(S)** se obriga(m) a comprar, nas condições a seguir estipuladas, o lote de terreno n.º 12 (doze) da Quadra n.º 23 (vinte e três) constante da planta geral do Loteamento Parque Santa Cruz, com área total de **375,00m²**, com as seguintes divisas e confrontações:

FRENTE	:	Rua Vera Lúcia	12.50m
LADO DIREITO	:	Lote 13	30,00m
FUNDO	:	Lote 11	12.50m
LADO ESQUERDO	:	Av. 04	30,00m

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O Loteamento Parque Santa Cruz terá os seguintes melhoramentos e equipamentos públicos a serem executados as expensas da promitente vendedora, em até dois (2) anos após a data de registro do presente Loteamento em conformidade com a Lei 6.766/79: subdivisão, demarcação de lotes, abertura de ruas, água encanada, energia elétrica e iluminação pública e arborização.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Todos e quaisquer melhoramentos não especificados acima, e que a partir desta data venham a ser exigidos pelo Poder Público, deverão ser realizados a expensa única e exclusiva do(a)s **COMPROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(S)**.

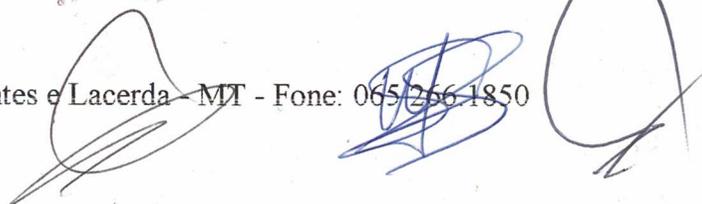
CLÁUSULA TERCEIRA: O preço total da venda do lote objeto desta avença é de **R\$ 4.875,00 (quatro mil e oitocentos e setenta e cinco reais)**, valor este que o(a)s **COMPROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(A)(S)** se confessa(m) devedor(a)(es) em favor da **PROMITENTE VENDEDORA**, obrigando-se a pagar(em) a mesma o referido montante em uma entrada no valor de **R\$ 69,64 (sessenta e nove reais e sessenta e quatro centavos)** no dia **28 de janeiro de 2003** e o restante em 69 (sessenta e nove) parcelas mensais e consecutivas, cada parcela no valor de **R\$ 69,64 (sessenta e nove reais e sessenta e quatro centavos)**, com vencimento todo dia **28 (vinte e oito)** de cada mês, vencendo-se a segunda parcela em data de **28 de fevereiro de 2003**, a serem corrigidas "pró rata die" a partir desta data, pela variação do **IPC/FIPE** (Índice de Preços ao Consumidor da Fundação de Pesquisas Econômicas), sendo que a cobrança de referida correção monetária será efetivada nos prazos e datas conforme o permissivo legal.

CLÁUSULA QUARTA: As prestações e seus acréscimos relativos ao preço do contrato na cláusula anterior deverão ser pagas pontualmente pelo(a)s **COMPROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)(S)**, nos respectivos vencimentos no escritório da **PROMITENTE VENDEDORA**, ou através de bloquetes bancários a serem emitidos e enviados no endereço do(a)s **COMPROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)(S)** constante no preâmbulo deste contrato.

Marcio Marcio da S. Senabio

Sivaldo do Nascimento

Rua Virgínia Azambuja, s/n - Pontes e Lacerda - MT - Fone: 065/256-1850



PARÁGRAFO ÚNICO: Na eventualidade de o(a)s **COMPROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)(S)** transferir(em) sua residência, deverá(ão) comunicar tal fato por escrito a **PROMITENTE VENDEDORA**, no prazo hábil de modo que esta última possa instruir os primeiros na forma de como proceder(em) para efetivar(em) os pagamentos rigorosamente nos dias dos vencimentos das parcelas, sob pena de ser considerada válida e eficaz qualquer cobrança ou notificação efetivada no endereço descrito no preâmbulo desta avença.

CLÁUSULA QUINTA: O atraso no pagamento de qualquer parcela do preço ou de cumprimento de qualquer obrigação prevista no presente instrumento implicará na cobrança de juros de mora na base de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês calculado sobre o valor devidamente corrigido, acrescido de multa de 2% (dois por cento) sobre o montante do débito, além dos honorários de advogados de 20% (vinte por cento), tudo sem prejuízo do direito da **PROMITENTE VENDEDORA** em efetivar a rescisão contratual no caso de não purgação da mora.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A falta de pagamento nos seus vencimentos de qualquer parcela do preço por parte do(a)s **COMPROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)(S)** ou de desembolso efetivado pela **PROMITENTE VENDEDORA**, dar-lhe-á o direito de rescindir a presente promessa após decorridos 30 (trinta) dias da constituição em mora do(a)s **COMPROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)(S)**, tudo conforme o estabelecido na Lei 6.766/79.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Ocorrendo a constituição em mora e tendo sido efetivado o cancelamento do registro desta avença por culpa do(a)s **COMPROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)(S)** e havendo este(s) pago mais de 1/3 (um terço) do valor total do preço devidamente reajustado, caberá à **PROMITENTE VENDEDORA** restituir ao(s) **COMPROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)(S)** o valor pago, descontado deste valor todas as despesas realizadas com esta contratação, em especial o pagamento da comissão pela intermediação imobiliária desde já fixada em 5% (cinco por cento) do valor total reajustado do imóvel, e da taxa de expediente e custos com publicidade também ora fixados em 3% (três por cento) do valor total reajustado do imóvel, bem como as despesas efetivadas junto ao Cartório de Registro de Imóveis relativas ao cancelamento deste contrato e as demais que forem devidamente comprovadas.

CLÁUSULA SEXTA: Todos os impostos, taxas, contribuições e encargos de qualquer origem e natureza, sejam Federais, Estaduais ou Municipais, bem como todas e quaisquer despesas necessárias ao registro deste contrato junto ao Cartório de Registro de Imóveis e ainda com relação a escrituração e transferência da propriedade, tal como imposto de transmissão de bens imóveis, que incidam ou que venham a incidir a partir da data de assinatura deste instrumento sobre o imóvel objeto deste pacto, seus acessórios e pertences bem como sobre a presente contratação, serão de responsabilidade de pagamento único e exclusivo do(a)s **COMPROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(A)(S)** ou seus herdeiros e/ou sucessores, mesmo que lançados e cobrados em nome da **PROMITENTE VENDEDORA**.

CLÁUSULA SÉTIMA: O(A)s **COMPROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(A)(S)** passa(m) a exercer desde já a posse precária sobre o lote ora compromissado, podendo exercê-la dentro das restrições legais e contratuais, sem prejuízo da propriedade da **PROMITENTE VENDEDORA**, que somente será transferida a(o)s mesmo(a)s após a quitação total do preço de compra e venda pactuado.

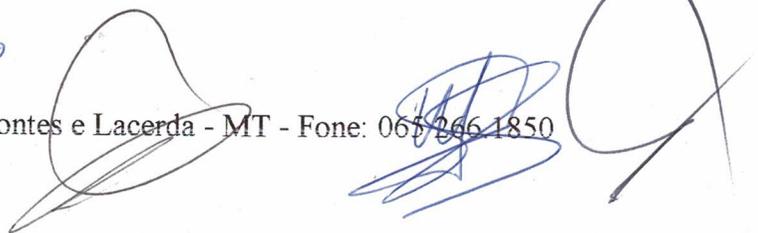
PARÁGRAFO ÚNICO: O(A)s **COMPROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)(S)** se obriga(m) a cumprir todas as determinações emanadas do Poder Público relativas ao lote contratado, em especial a obrigação de manter o mesmo em completa limpeza. Caso o(a)s **COMPROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)(S)** deixe(m) de atender as referidas determinações, e quando estas se referirem a serviços obrigatórios, poderão as mesmas serem cumpridas pela **PROMITENTE VENDEDORA**, que cobrará o total das despesas efetivadas do(a)s **COMPROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)(S)** acrescido de 20% (vinte por cento) à título de taxa de serviço/administração.

CLÁUSULA OITAVA: O(A)s **COMPROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)(S)** declara(m) que conferiu(am) e achou(ram) exatas as medidas, confrontações e a localização do lote compromissado, inclusive no que se refere aos piquetes demarcadores os quais se obriga(m) a conservar nos mesmos locais. Se por ventura os marcos forem removidos, as despesas com futuras medições serão pagas única e exclusivamente pelo(a)s **COMPROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)(S)**.

Mário Marcio da S. Senabrio

Rua Virginia Azambuja, s/n - Pontes e Lacerda - MT - Fone: 065 266 1850

Sivaldo do nascimento



CLÁUSULA NONA: Estando em dia com o cumprimento de todas as suas obrigações contratuais em especial a de pagamento do preço e seus acessórios, poderá(ão) o(a)s **COMPROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)(S)** ceder(em) ou transferir(em) a terceiros seus direitos e obrigações relativas a esta avença, desde que obtida anteriormente a anuência expressa da **PROMITENTE VENDEDORA** e tendo efetivado junto à mesma o pagamento da quantia correspondente a 3% (três por cento) do preço total reajustado do imóvel a título de taxa de expediente.

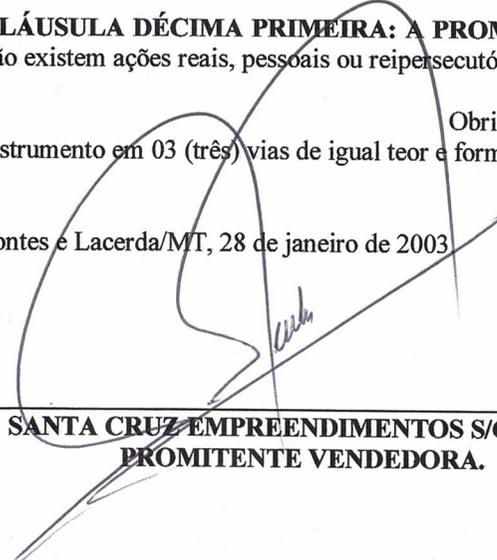
PARÁGRAFO ÚNICO: Poderá a **PROMITENTE VENDEDORA** transferir ou ceder a terceiros seus direitos e créditos oriundos da presente avença independentemente de qualquer anuência por parte do(a)s **COMPROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)(S)**.

CLÁUSULA DÉCIMA: Elegem as partes o Foro da Comarca de Pontes e Lacerda, Estado do Mato Grosso, como único competente para dirimir as dúvidas oriundas do presente pacto, renunciando desde já a qualquer outro por mais privilegiado que seja ou que possa vir a ser.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: A **PROMITENTE VENDEDORA** declara sob responsabilidade civil e penal, que não existem ações reais, pessoais ou reipersecutórias relativas ao imóvel objeto do presente compromisso.

Obrigando-se as partes por si, seus herdeiros e sucessores, firmam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas, para um só efeito de direito.

Pontes e Lacerda/MT, 28 de janeiro de 2003



SANTA CRUZ EMPREENDIMENTOS S/C LTDA.
PROMITENTE VENDEDORA.

Mário Marcio da Silva Senabrio

MÁRIO MARCIO DA SILVA SENABRIO
COMPROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)

Sivaldo do Nascimento

SIVALDO DO NASCIMENTO.
COMPROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A).

TESTEMUNHAS

