

PRADO CHAVES

Reserva Central Parque
Salto - SP

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO
DE VENDA E COMPRA**

QUADRO RESUMO

I. PARTES:

COMPROMITENTE VENDEDORA, doravante denominada simplesmente como "**VENDEDORA**": **EUCATEX IMOBILIÁRIA LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1830 – Torre I – 11º andar – sala 2, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.580.377/0001-06, neste ato por seu representante legal;

COMPROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), doravante denominado(s) simplesmente como "**COMPRADOR(ES)**":

NEUZA IMACULADA DOS SANTOS, brasileiro(a), nascido(a) em 20/09/1968, divorciado(a), cabeleireiro (a), portador(a) da Cédula de Identidade RG nº 11298852, SSP/SP e inscrito(a) no CPF/MF sob nº 021.120.067-03, residente e domiciliado(a) na RUA ANACLETO CRUZ , nº 31, bairro VL PROGRESSO, cidade SALTO, estado de SÃO PAULO, CEP: 13.321-150, telefone(s): (11) 99799-0437 (celular), e-mail(s): robertarastafare@hotmail.com (pessoal)

E, ainda, como **INTERVENIENTES**, doravante assim em conjunto denominada(s):

CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A., com sede nesta Capital à Rua Joaquim Floriano, 466, Ed. Corporate, 15º andar, Bairro do Itaim Bibi, São Paulo, Capital, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/MF sob nº 05.262.743/0001-53, neste ato por seus representantes legais, isoladamente denominada **INTERVENIENTE CIPASA**; e

PRATA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E CONSTRUÇÃO CIVIL SALTO SOCIEDADE ANÔNIMA, com sede na cidade de Salto, Estado de São Paulo, na Rua Monsenhor Couto, nº 471, sala 2, CEP 13.320-210, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.257.296/0001-81, neste ato por seus representantes legais, isoladamente denominada **INTERVENIENTE PRATA**.

II. IMÓVEL:

Lote nº 04 – Quadra nº 09 – do Loteamento comercialmente denominado "**Reserva Central Parque**", situado no Município e Comarca de Salto, SP, loteamento este



Reserva Central Parque
Salto - SP

objeto de Registro sob nº R.2, na Matrícula nº 50.650, do Oficial de Registro de Imóveis de Salto, SP.

III - PREÇO:

R\$ 120.700,93 (cento e vinte mil, setecentos reais e noventa e três centavos)

IV. CONDIÇÃO DE PAGAMENTO:

O preço indicado no item III, retro, é o pactuado para liquidação à vista, sendo que a forma de pagamento a prazo, constante deste item, é facultada ao(s) COMPRADOR(ES) e está condicionada às disposições a seguir.

4.1. CONDIÇÃO/OPÇÃO "A" - À VISTA:

Pagamento do preço expresso no item III retro, nas condições discriminadas abaixo: R\$ XXXX, em uma única parcela, neste ato, através do Cheque nº XXXX, Banco XXXX, Agência XXXX, Emitente XXXX, cuja quitação se dará automaticamente com a compensação do referido cheque pelo banco sacado.

4.2. CONDIÇÃO/OPÇÃO "B" - A PRAZO:

Pagamento do preço expresso no item III retro, nas condições discriminadas abaixo:

a) ENTRADA:

R\$ 199,99 (cento e noventa e nove reais e noventa e nove centavos), através de 01 (uma) única parcela, fixa e irrevogável, mediante:
(a) boleto bancário, com vencimento em / / ; ou
(b) Cheque nº _____, Banco _____, Agência _____, cuja quitação se dará automaticamente com a compensação do referido cheque pelo banco sacado;

b) SALDO:

(b.1)

R\$ 5.261,94 (cinco mil, duzentos e sessenta e um reais e noventa e quatro centavos), dividido em 1 (uma) parcela sem acréscimo de juros e irrevogável no valor de R\$ 5.261,94 (cinco mil, duzentos e sessenta e um reais e noventa e quatro centavos) vencendo em 15/02/2015. Por se tratar de parcelas sem acréscimo de juros e irrevogáveis, não se aplicam as condições de reajuste e juros mencionados no item 4.3 abaixo, salvo em casos de inadimplemento contratual.

(b.2)

R\$ 89.630,40 (oitenta e nove mil, seiscentos e trinta reais e quarenta centavos), divididos em 120 (cento e vinte) parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$ 1.266,25 (mil, duzentos e sessenta e seis reais e vinte e cinco centavos) cada uma, vencendo-se a primeira delas em 25/03/2015 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, até final liquidação, já acrescida de juros de 12% (doze por cento) ao ano pelo Sistema de Amortização da Tabela Price, nos termos da Lei



10.931/2004.

(b.3)

R\$ 25.608,60 (vinte e cinco mil, seiscentos e oito reais e sessenta centavos), divididos em 10 (dez) parcelas anuais e sucessivas, no valor de R\$ 4.532,32 (quatro mil, quinhentos e trinta e dois reais e trinta e dois centavos) cada uma, vencendo-se a primeira delas em 25/01/2016 e as demais em igual dia dos anos subseqüentes, até final liquidação, já acrescida sde juros de 12% (doze por cento) ao ano pelo Sistema de Amortização da Tabela Price, nos termos da Lei 10.931/2004.

4.3. CONDIÇÕES DE REAJUSTE DAS PARCELAS

a) As prestações do saldo do preço estão sujeitas ao **reajuste mensal** de seus valores de conformidade com a variação do **IPCA** (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), cuja aplicação do índice referencial (IPCA) dar-se-á mês a mês, conforme legislação vigente e acrescido de **juros de 12% (doze por cento) ao ano pelo Sistema de Amortização da Tabela Price, nos termos da Lei 10.931/2004.**

a.1) Caso o pagamento do preço tenha sido ajustado para ocorrer em período menor que 36 (trinta e seis) meses, as prestações do saldo do preço terão **reajuste anual**, pelo mesmo índice e demais normas aqui constantes.

b) Em razão da defasagem entre a data de referência e a divulgação do índice referencial, o cálculo dos valores das prestações será efetuado com base na variação do índice referencial ocorrida entre o 2º (segundo) mês anterior ao mês de assinatura deste contrato e o 2º (segundo) mês anterior ao vencimento de cada prestação.

c) Em decorrência da atualização do saldo devedor como indicado na alínea "a", retro, fica condicionada a quitação total do preço do lote à apuração de eventual diferença verificada após a liquidação da última parcela do preço, ainda que tal ressalva não conste expressamente dos avisos de pagamento.

c.1) As partes reconhecem que a atualização monetária prevista neste contrato não caracteriza qualquer pena ou remuneração, mas significa apenas o restabelecimento do poder de compra da moeda diante dos efeitos da inflação, tendo em vista preservar o equilíbrio econômico-financeiro deste contrato.

d) Resguardadas as disposições legais, no caso de extinção do IPCA ou se por qualquer motivo houver impedimento para a sua aplicação, ajustam os contratantes que a partir da data desse evento, os reajustes previstos neste contrato para as prestações do saldo do preço e demais obrigações, se darão automaticamente, de



Reserva Central Parque
Salto - SP

acordo com a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços - Mercado) ou na ausência deste, IGP-DI (Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna), ambos publicados pela Fundação Getúlio Vargas, ou na ausência destes, pela ordem, IPC - FIPE ou ICV - DIEESE, índices estes, livremente e de comum acordo, pactuados neste ato pelas partes.

e) No caso de financiamento do saldo, conforme letra "b", do item 4.2, em prazo máximo de até 12 (doze) meses, por se tratar de parcelas fixas e irredutíveis, não se aplicam as condições de reajuste e juros mencionadas acima, salvo em casos de inadimplemento contratual.

f) O pagamento do preço com juros, em conformidade com a CONDIÇÃO/OPÇÃO "B" – A PRAZO - exceto correção monetária, resulta no preço total de R\$ 202.735,63 (duzentos e dois mil, setecentos e trinta e cinco reais e sessenta e três centavos).

g) O(s) **COMPRADOR(ES)** concorda(m) e se obriga(m), caso necessário e assim que solicitado pela **VENDEDORA**, ao pagamento do seguro de vida e invalidez permanente (MIP) que será pago, pelo(s) **COMPRADOR(ES)**, juntamente com o valor de cada parcela, no percentual máximo de até 0,034% (zero vírgula zero trinta e quatro por cento) do saldo devedor financiado, bem como se compromete(m) ao pagamento da taxa de administração no valor máximo de até R\$ 20,00 (vinte reais), que também será cobrada juntamente com o valor de cada parcela. O seguro de vida e invalidez permanente (MIP) somente terá validade após o início do respectivo pagamento

4.4. CONDIÇÃO/OPÇÃO ADOTADA PELO(S) COMPRADOR(ES): "B".

V. Do preço de venda mencionado no item III, retro, **62%** (sessenta e dois por cento) serão destinados às **INTERVENIENTES**, sendo que, do percentual destinado às **INTERVENIENTES**, serão destinados para a **INTERVENIENTE CIPASA 80%** (oitenta por cento) e serão destinados para a **INTERVENIENTE PRATA 20%** (vinte por cento).

5.1. E serão destinados à **VENDEDORA 38,00%** (trinta e oito por cento) do preço mencionado no item III, retro.

5.2. O valor das parcelas será rateado, entre a **VENDEDORA** e as **INTERVENIENTES**, na mesma proporção acima.

VI. LOCAL DE RETIRADA DE AVISOS DE PAGAMENTO



Reserva Central Parque
Salto - SP

Escritório da **INTERVENIENTE CIPASA**, situado à Rua Joaquim Floriano, 466, Edifício Corporate, 15º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-002, São Paulo, SP, Tel. / Fax.: (0**11) 4096-0500 - e-mail: relacionamento@cipasa.com

VII. SERVIÇO DE INTERMEDIÇÃO DO NEGÓCIO:

O pagamento pelos serviços de intermediação, do presente negócio, não integra o preço do lote mencionado no item III, retro. Esta importância é de responsabilidade do(s) **COMPRADOR(ES)**, o(s) que l(is) declara(m) que pagou(aram) ou pagará(ão) referido valor em sua integralidade diretamente à empresa responsável pela intermediação imobiliária e/ou seus corretores autônomos.

VIII. ASSOCIAÇÃO:

8.1. A **"ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS"**, doravante denominada simplesmente **ASSOCIAÇÃO**, é entidade sem fins lucrativos, criada para, dentre outras finalidades, zelar pela manutenção e segurança interna do loteamento (aplicada tão somente aos lotes residenciais), como também as áreas públicas, verdes, de lazer e do sistema viário; fiscalizar as normas restritivas quanto ao uso, ocupação e aproveitamento dos lotes do loteamento, inclusive restrições de construções; desenvolver outras atividades em benefício dos proprietários e promitentes compradores, cujas despesas resultantes de tais atividades são custeadas por meio de pagamento das taxas previstas no Estatuto Social, pelos proprietários, promitentes compradores e/ou titulares de direitos a qualquer título, que se associarem a mesma, através de instrumento próprio.

IX. CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES DO LOTE:

QUADRA: 09 - LOTE: 04

Descrição: Faz frente para a Rua 2 onde mede 12,00m. Da frente aos fundos de quem da mencionada rua olha para o terreno mede: 25,00m do lado direito confrontando com o lote 3, 25,00m do lado esquerdo confrontando com o lote 5, ambos da mesma quadra, 12,00m nos fundos confrontando com parte do lote 1 da mesma quadra e com a Propriedade da Eucatex Imobiliária Ltda, perfazendo uma superfície total de 300,00m² (Trezentos metros quadrados), conforme planta de loteamento.

Esta é a última página do Quadro Resumo que faz parte integrante do "Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra" do *Loteamento Reserva Central Parque*.



Reserva Central Parque
Salto - SP

16.10 Fica eleito, nos termos da lei, o foro da situação do(s) imóvel(is) para conhecer e dirimir quaisquer questões originárias do presente contrato.

E, por estarem justas e contratadas, assinam o presente instrumento em 04 (quatro) vias de um só teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas, redigido em fonte "Arial", tamanho 12.

Salto (SP), 30 de Janeiro de 2015.
KELLY BALTHAZAR
RG: 34.426.223-6
VENDEDORA: CPF: 075.525.826-6
OAB/SP 319300

Juliana Satelli de Almeida Costa
CPF: 295.493.068-09
RG: 17.025.546-3

Kecantos

EUCATEX IMOBILIÁRIA LTDA.

COMPRADOR(ES):

Neuza Imaculada dos Santos

NEUZA IMACULADA DOS SANTOS

INTERVENIENTES:

KELLY BALTHAZAR
RG: 34.426.223-6
CPF: 075.525.826-6
Kecantos

Juliana Satelli de Almeida Costa
CPF: 295.493.068-09
RG: 17.025.546-3

CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A

PRATA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E CONSTRUÇÃO

MAURO MARTINS DE SAMPOS
Diretor-Presidente
RG N° 18.782.507-5 (SSP/SP)
CPF N° 123.475.878-82

PAULO ROBERTO MARGUES
Diretor-Financeiro
RG N° 6.846.536 (SSP/SP)
CPF N° 010.561.328-25

TESTEMUNHAS:

1º) _____ 2º) _____
Nome: Nome:

Esta é a última página do "Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra" do Loteamento Reserva Central Parque.

Fabiana Maracaipe de Sousa
RG 35 204 035-X
CPF 299 433 408-94

Maira Prandato Izaías
R.G 32.256.933-3
CPF 351.747.868-70

