

0312



INSTRUMENTO DE COMPROMISSO
DE VENDA E COMPRA DE LOTE DO
LOTEAMENTO RESIDENCIAL
LAGO DOS PÁSSAROS

Anexo I

QUADRO RESUMO

Item 1 - DAS PARTES

1.1 - VENDEDORA:

Residencial NEWAY SPE Ltda, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ. sob número 29.048.072/0001-90, estabelecida na Rodovia Raposo Tavares 22.140 Bloco A, sala 116, Lageadinho, COTIA/SP, CEP: 06709-900, representada neste ato por seu sócio Alberto Bernardo Mendelsohn Miranda, brasileiro, divorciado, portador da Cédula de Identidade RG n° 15.180.055-8 e inscrito no CPF/MF sob o n° 077.549.178-07, na forma de seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente VENDEDORA.

1.2 - COMPRADOR(A) (AS) (ES):

Leonardo Ramos Rodrigues, brasileiro, solteiro, portador(a) da cédula de identidade RG. n° 44.222.022-4 SSP/SP, nascido aos 24/01/1983, e inscrito(a) no CPF/MF sob o n° 313.584.378-58, residente(s) e domiciliado(s) à Rua João Kaufmann, 426, Rochdale, Osasco/SP, doravante designado(a)(as)(s) simplesmente **COMPRADOR** independentemente de número ou gênero.

Serão designadas simplesmente PARTES quando mencionadas em conjunto.

Item 2 - DO LOTE

2.1 - Lote n° LT 06 da Quadra 02 do loteamento denominado Neway – Comercialmente identificado por Residencial Lago dos Pássaros.

2.2 - Imóvel objeto da matrícula do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia/SP com a seguinte descrição: UM TERRENO URBANO designado por Lote 06 da Quadra 2 do Loteamento denominado "NEWAY", localizado no Bairro dos Pereiras, situado no Distrito de Caucaia do Alto, neste Município e Comarca de Cotia, Estado de São Paulo que assim se descreve e caracteriza-se com as seguintes medidas e confrontações; mede 8.00 metros em reta de frente para a Rua Mauricio Martins Leite, do lado direito de quem da referida rua olha para o lote mede 25.00 metros e confronta com o Lote 07 da mesma Quadra, do lado esquerdo seguindo a mesma orientação mede 25.00 metros e confronta com o Lote 05 da mesma Quadra, e nos fundos mede 8.00 metros e confronta com o Lote 39 da mesma Quadra, encerrando-se assim uma área total de 200,00 m2 (Duzentos metros quadrados).

2.3 - Cadastrado pela Prefeitura de Cotia atualmente em área maior sob o n° 13423.64.78.0001.00.000.

2.4 - O loteamento residencial Neway, comercialmente identificado como Residencial Lago dos Pássaros está registrado sob n° 03, na matrícula sob o n° 117.575 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cotia/SP.

Item 3 - DO PREÇO DO LOTE

3.1 - O preço ajustado para a venda e compra do lote acima mencionado é de R\$ 119.900,00 (cento e dezenove mil e novecentos reais) para liquidação à vista, em moeda corrente nacional, valor também atribuído para a hipótese de público leilão previsto a Lei 9.514/97.

3.2 - O preço ajustado para a venda e compra do lote acima mencionado é de R\$ 222.451,20 (duzentos e vinte e dois mil e quatrocentos e cinquenta e um reais e vinte centavos) para liquidação à prazo, em moeda corrente nacional.

3.3 - No preço total de venda, à vista ou a prazo, está incluído o valor de R\$ R\$ 5.995,00 (cinco mil e novecentos e noventa e cinco reais) correspondente aos honorários de corretagem imobiliária, equivalente a 5,00% do preço do bem à vista, cujo pagamento deverá ser realizado diretamente a(ao) corretor(a) encarregado(a) da intermediação pela VENDEDORA.

Item 4 - DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

4.1 - () Opção por pagamento à vista: O valor expresso no Item 3.1 será pago em única parcela através do (cheque – TED – DOC) considerando o valor pago após a devida compensação.

4.2 - (X) Opção por pagamento à prazo com financiamento SUPERIOR a 36 (trinta e seis) meses. O valor expresso no Item 3.2 será pago nas seguintes condições: O valor total do preço a prazo é de R\$ 222.451,20 (duzentos e vinte e dois mil e quatrocentos e cinquenta e um reais e



Lago dos Pássaros

INSTRUMENTO DE COMPROMISSO
DE VENDA E COMPRA DE LOTE DO
LOTEAMENTO RESIDENCIAL
LAGO DOS PÁSSAROS

vinte centavos) que será pago através de:

Entrada no valor de R\$ 2.500,00, (dois mil e quinhentos reais), com vencimento da primeira parcela em 10/12/2020, e as demais parcelas no mesmo dia dos meses subsequentes, a ser paga através de TED/DOC ou BOLETO.

Entrada no valor de R\$ 5.000,00, (cinco mil reais), dividida em 3 vezes, com vencimento da primeira parcela em 30/01/2021, e as demais parcelas no mesmo dia dos meses subsequentes, a ser paga através de TED/DOC ou BOLETO.

O saldo de R\$ 214.951,20, (duzentos e quatorze mil e novecentos e cinquenta e um reais e vinte centavos), em 240 parcelas mensais, pelo sistema de amortização da TABELA PRICE, com taxa de juros de 0,60% (zero, sessenta por cento) ao mês, sendo a taxa de juros efetiva anual de 7,4424% (sete, quarenta e quatro vinte e quatro por cento), resultando na parcela mensal de R\$ 895,63, (oitocentos e noventa e cinco reais e sessenta e três centavos), que será acrescida da correção do índice de atualização, com vencimento da primeira parcela do saldo em 30/03/2021.

4.3 - Todos os valores estão posicionados para data de assinatura do presente contrato, devendo ser atualizados pelo índice indicado no Item 5 abaixo, para se obter o valor correspondente em qualquer outra data.

4.4 - O comprador ratifica a opção pelo pagamento na condição assinalada acima, qual seja, pagamento à vista ou pagamento à prazo com financiamento SUPERIOR a 36 (trinta e seis) meses, sendo certo que, não sendo à vista, fica condicionada a quitação total do preço a apuração de eventuais diferenças verificadas após a liquidação da última parcela do preço, ainda que tal ressalva não conste expressamente dos eventuais avisos de pagamentos.

Item 5 - DOS INDICES, DATA BASE, FORMA DE REAJUSTE E DEFLAÇÃO

5.1 - Índice de Atualização Mensal: Sendo a opção por pagamento à prazo, as parcelas financiadas serão corrigidas de acordo com a variação percentual mensal acumulada do **IGP-M - Índice Geral de Preços - Mercado**, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

5.2 - Data Base: A data de início para a correção é a da assinatura do presente contrato. Devido à periodicidade e data da divulgação do índice, para que não haja atrasos nos cálculos, será utilizado para a correção da parcela o índice publicado para o segundo mês antecessor ao mês do vencimento da parcela.

5.3 - A aplicação da correção será mensal nos termos da Lei nº 10.931 de 02 de agosto de 2004.

5.4 - Por ser a atualização monetária das prestações do preço condição contratual essencial para a preservação e garantia do valor efetivo do preço de venda contratado, o preço, o saldo devedor e as respectivas prestações **NÃO ADMITEM DESINDEXAÇÃO OU DEFLAÇÃO** a qualquer título, sendo a indexação plena do saldo devedor e das prestações condição contratual visando à proteção contra os efeitos da inflação no poder de compra do preço contratado em razão do seu pagamento parcelado, e em caso de publicação de índice negativo a parcela vincenda corresponderá ao valor da última paga.

Item 6 - LOCAL DE PAGAMENTO

6.1 - Todos os pagamentos relativos ao preço deverão ser efetuados pelo **COMPRADOR** à **VENDEDORA**, nas datas indicadas, na rede bancária quando ao **COMPRADOR** for remetido boleto bancário ou no escritório da **VENDEDORA** na Rodovia Raposo Tavares s/nº - Via KM 22,140, Bloco AB, Sala 116, Lageadinho, Cotia/SP, CEP: 06709-900.

6.2 - O **COMPRADOR** declara que havendo a emissão de boleto bancário tem preferência pelo recebimento na modalidade digital através do endereço de e-mail, bruna240207@icloud.com, podendo, ainda, notificações de aviso de cobrança ser enviadas por mensagem ao telefone móvel de nº (11) 99198-7509.

Item 7 - PRAZO PARA ENTREGA DO LOTEAMENTO E IMISSÃO NA POSSE

7.1 - A conclusão das obras do loteamento está prevista para 24 (vinte e quatro) meses contados da data do registro dele, sendo prorrogável nos termos da lei por igual período e as demais condições constantes do contrato.

7.2 - As obras no lote somente poderão ser iniciadas após a conclusão do loteamento e a obtenção das licenças necessárias em especial o TVO emitido pela Prefeitura de Cotia.

Item 8 - CONSEQUENCIA DO DESFAZIMENTO DO CONTRATO



INSTRUMENTO DE COMPROMISSO
DE VENDA E COMPRA DE LOTE DO
LOTEAMENTO RESIDENCIAL
LAGO DOS PÁSSAROS

8.1 – Rescindido o contrato fará jus o COMPRADOR ao recebimento do valor amortizado do preço, atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, deduzido:

- I - os valores correspondentes à eventual fruição do imóvel, até o equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao mês sobre o valor atualizado do contrato, cujo prazo será contado a partir da data da transmissão da posse do imóvel ao adquirente até sua restituição ao loteador;
- II - o montante devido por cláusula penal e despesas administrativas de 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato;
- III - os encargos moratórios relativos às prestações pagas em atraso pelo adquirente;
- IV - os débitos de impostos sobre a propriedade predial e territorial urbana, contribuições associativas e tarifas vinculadas ao lote, bem como tributos, custas, inclusive de honorários e emolumentos incidentes sobre a restituição e/ou rescisão;
- V - a comissão de corretagem;

8.2 – O pagamento da restituição ocorrerá em 12 (doze) parcelas mensais, com início aos 180 (cento e oitenta) dias após a conclusão das obras atestadas pelo TVO, caso as obras do loteamento não estejam concluídas ou com início após 12 (doze) meses contados da formalização da rescisão contratual caso o loteamento já esteja concluído.

8.3 – Caso o valor apurado nos termos do item 8.1 seja superior ao valor já pago pelo COMPRADOR a diferença apurada deverá ser paga em até 24 (vinte e quatro) horas da notificação para pagamento e, não realizada, incidirá as mesmas penalidades e correções previstas na cláusula sexta do contrato.

8.4 – O pactuado nos itens 8.1 e 8.2 não será aplicado caso os contratos e/ou escrituras de compra e venda de lote tiverem adotado a modalidade de alienação fiduciária nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.

8.5 – As PARTES pactuam que toda e quaisquer benfeitorias úteis levadas a efeito somente serão indenizáveis se introduzidas de pleno acordo com as normas da ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL LAGO DOS PÁSSAROS, respeitadas todas as regras e legislações referentes à matéria, que tenham sido devidamente licenciadas pelos órgãos responsáveis, com a apresentação da anotação/registro de responsabilidade técnica do profissional responsável por sua execução e que tenham sido executadas estritamente como no projeto aprovado.

I - Fica facultada ao COMPRADOR a retirada das benfeitorias voluptuárias, desde que não impliquem danos ao lote antes das avaliações anteriormente previstas e dentro do prazo abaixo estabelecido.

II - Havendo a necessidade de obras para restituição do lote, como demolição de construções irregulares ou inservíveis os valores relativos a elas também serão deduzidas do valor a ser restituído pela VENDEDORA ao COMPRADOR.


III - No caso de rescisão em que haja benfeitoria indenizável a restituição de eventual saldo existente ocorrerá após a alienação do imóvel mediante leilão judicial ou extrajudicial, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.

8.6 - Após a notificação, decorrido o prazo de (30) trinta dias e não purgada a mora, se obriga o COMPRADOR a desocupar o imóvel no prazo improrrogável de 05 (cinco) dias, deixando-o livre de pessoas ou coisas, inclusive com a retirada das benfeitorias voluptuárias e, não o fazendo, ficará configurado esbulho possessório, independentemente de notificação, podendo a VENDEDORA ajuizar a competente ação, com pedido liminar de reintegração de posse, independentemente de audiência de justificação prévia.

I - Sendo necessário o procedimento judicial para retomada do imóvel o COMPRADOR pagará à VENDEDORA além de outras dispostas neste instrumento, as custas com a ação, incluindo o valor de honorários que a VENDEDORA tenha pago, limitado a tabela de honorários da OAB/SP, independentemente da condenação a sucumbência, não se admitindo as escusas do direito de retenção, se cumprido pela VENDEDORA o avençado na cláusula décima primeira.

Os compradores reiteram a ciência e concordância acerca das cláusulas previstas neste item e as disposições no contrato acerca da rescisão.

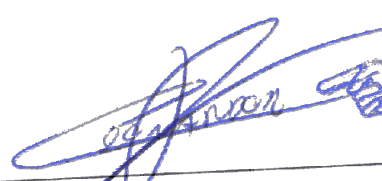
Leonardo Ramos Rodrigues



Termo de Adesão à
Associação Residencial
Lago dos Pássaros

Leonardo Ramos Rodrigues, brasileiro, solteiro, portador(a) da cédula de identidade RG. nº 44.222.022-4 SSP/SP, nascido aos 24/01/1983, e inscrito(a) no CPF/MF sob o nº 313.584.378-58, residente(s) e domiciliado(s) à Rua João Kaufmann, 426, Rochdale, Osasco/SP, doravante designado(a)(as)(s) simplesmente **COMPRADOR** independentemente de número ou gênero, na qualidade de titular(es) de direitos sobre o Lote nº LT 06 da Quadra 02 do loteamento denominado Neway – Comercialmente identificado por Lago dos Pássaros, conforme contrato de compromisso de venda e compra firmado nesta data, pelo presente, expressamente, formalizamos a minha(nossa) **ADESÃO à Associação Residencial Lago dos Pássaros**, que tem por objetivos a administração, conservação, manutenção, disciplina de utilização e conveniência do Loteamento Residencial Lago dos Pássaros, através: do gerenciamento do Bolsão Residencial, se aprovado pelo Município de Cotia, quando então passará a loteamento de acesso controlado; de serviços de limpeza, vigilância, portaria, manutenção, conservação de toda infraestrutura do loteamento existente ou que venha ser implantada; da operação de estações de abastecimento de água potável/reutilizável, energia e esgotamento sanitário que eventualmente atendam ao loteamento; da anuência prévia dos projetos de construção, modificação ou acréscimos nos lotes e da fiscalização do cumprimento das restrições do contrato padrão e das normas de edificações da Associação visando a valorização dos imóveis que compõem o empreendimento Loteamento Residencial Lago dos Pássaros; de esforços no sentido de obter um bom entendimento entre os moradores e proprietários de lotes do Residencial Lago dos Pássaros, promovendo o convívio, a confraternização, e a solidariedade entre os associados, estimulando a criação dos meios para a consecução dos seus objetivos sociais; da gerência do espaço de lazer Clube Lago dos Pássaros se e enquanto concedido a Associação Residencial Lago dos Pássaros, **anuído aos termos seu Estatuto, obrigando-me(nos) consequentemente a cumprir e respeitar todas as suas disposições** assim como do regimento/regulamento e normativas pela Associação expedidas, **bem como A PAGAR nas épocas devidas o valor correspondente a cota** relativa ao meu lote, necessária a suportar a consecução dos objetivos da Associação.

Cotia, 02 de dezembro de 2020.


 Leonardo Ramos Rodrigues

CARTÓRIO DO 2º TABELIÃO DE NOTAS DE OSASCO
 TABELIÃO DESIGNADO: ANTONIO CARLOS ZANOTTI
 RUA CIPRIANO TAVARES, 95 - OSASCO - SP - CEP 06010-100 - FONE: (11) 3681-0532 / 3681-7246

RECONHECO por SEMELHANÇA C/ VALOR ECONÔMICO 1 firma(s) de:
 LEONARDO RAMOS RODRIGUES
 Osasco, 11 de fevereiro de 2021.
 Em test. da verdade. P: 39
 Vlr: R\$ 10,34. C1: 008763 Setor: 06/3AA-576333
 Válido somente com o selo de Autenticidade.

2º TABELIÃO DE NOTAS DE OSASCO
 Luis Henrique de Souza Seles
 Escrevente Autorizado


 Colegio Notarial do Brasil
 OSASCO/SP
 114629
 FIRMA
 VALOR ECONÔMICO 1
 C10673AA0596333

Este documento é eletrônico e original, assinado digitalmente pelo AD RUA WATAPÁ BUCAPATE ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL LAGO DOS PÁSSAROS em 11/02/2021 às 18:36, sob o número WPIN23702127534. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000639-58.2022.8.26.0052 e código 976567A.