



REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL

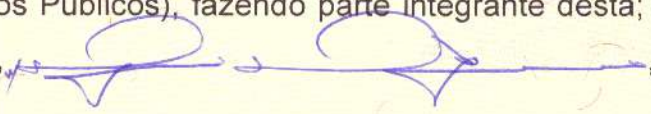
**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS, CIVIL DE PESSOA JURÍDICA  
E TABELIÃO DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS  
COMARCA DE CAÇAPAVA - ESTADO DE SÃO PAULO**

**Anna Expedicta da Costa**  
OFICIAL

Oficial de Reg. Imóveis Tit. e Docs  
Civil Reg. Jurídicas e Tab. Protesto  
= CAÇAPAVA = SP =  
Anna Expedicta da Costa - Oficial  
Joselaine R. S. Silva - Escrevente  
Diógenes D. Nogueira - Escrevente  
Adriano S. Coutinho - Escrevente

**CERTIDÃO**

EU, **ANNA EXPEDICTA DA COSTA**, Oficial do Cartório do Registro de Imóveis e Anexos, desta comarca de Caçapava, Estado de São Paulo, na forma de lei, etc.

**CERTIFICO**, em virtude de pedido verbal de interessado, que as cópias anexas, são reproduções dos documentos referentes ao registro R. 5/29556 ficha 02 do livro 02, e que as mesmas foram extraídas de acordo com o parágrafo 1º do artigo 19 da Lei 6015 de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), fazendo parte integrante desta; dou fé. Caçapava, 02 de Março de 2.022.- Eu, , Oficial que fiz digitar, conferi, dou fé e assino.

  
**A OFICIAL**



**SELOS POR VERBA**

**OFICIAL DE REG. IMÓVEIS  
CAÇAPAVA - SP**  
Anna Expedicta da Costa - Oficial  
Joselaine R. S. Silva - Escrevente  
Diógenes D. Nogueira - Escrevente  
Adriano S. Coutinho - Escrevente

Oficial de Reg. Imóveis Tit. e Docs  
Civil Reg. Jurídicas e Tab. Protesto  
= CAÇAPAVA = SP =  
Anna Expedicta da Costa - Oficial  
Joselaine R. S. Silva - Escrevente  
Diógenes D. Nogueira - Escrevente  
Adriano S. Coutinho - Escrevente



**LOTEAMENTO "RESIDENCIAL ALTA VISTA"**  
**CAÇAPAVA, SP**

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL A PRAZO, COM  
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS**

Oficial do Reg. Imóveis Tit. e Doc.  
Civil Pes. Jurídica e Testes  
- CAÇAPAVA - SP -  
Expediente da Costa - Oficial  
Joselaine R. S. Silva - Escrevente  
Diogenes D. Nogueira - Escrevente  
Adriano S. Coutinho - Escrevente

**QUADRO RESUMO**

**1. DAS PARTES:**

- 1.1. VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA: SANTO ANDRÉ WM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede na Rua Bárbara Heliadora nº 572, Vila Romana, CEP: 05044-040, Cidade de São Paulo, SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.556.966/0001-35, neste ato representada na forma autorizada por seu Contrato Social.
- 1.2. COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE: CARLOS ALBERTO PERETA DE ANDRADE**, de nacionalidade brasileira, nascido em 14/06/1973, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 231352013 SSP/SP, e inscrito no CPF/MF sob o nº 125.316.298-07 e sua cônjuge **SILMARA DE CARVALHO PERETA DE ANDRADE**, de nacionalidade brasileira, nascida em 07/04/1973, empresária, portadora da Cédula de identidade RG nº 293995126 SSP/SP, e inscrita no CPF/MF sob o nº 282.882.148-00, casados em 03/01/1992, sob o Regime da Comunhão Parcial de Bens na vigência da Lei nº 6.515/77, ambos residentes e domiciliados à Rua Dr. Ademar de Moura Rezende, 188, Moradas do Jatai, Caçapava-SP, CEP: 12282-020, Tel.: (0\*\*12)3655-2559/(0\*\*12)8141-1100.
- 1.3. INTERVENIENTE ANUENTE ("ANUENTE"): AGRE URBANISMO S.A.**, empresa com sede na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.510, conjunto nº 101, Vila Olímpia, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.974.252/0001-23, neste ato representada na forma admitida por seu Estatuto Social.
- 1.4. DA PARCERIA IMOBILIÁRIA:** As partes **VENDEDORA** e **ANUENTE** firmaram um Instrumento Particular de Contrato para Promover a Implantação de Loteamento, Venda de Lotes, Recebimento de Valores e Outras Avenças, no qual são disciplinadas as condições para a consecução do Loteamento "Residencial Alta Vista", conforme projeto aprovado pelo GRAPROHAB sob o nº 310/2009 e pela Prefeitura Municipal de Caçapava, SP, nos autos do processo nº 7460/2008, em forma associativa, cabendo à **ANUENTE**, por este vínculo obrigacional e nas condições lá previstas e delimitadas, executar os serviços e obras do Loteamento, efetuar a venda dos lotes e receber os respectivos valores de venda, sem prejuízo ou diminuição das responsabilidades da **VENDEDORA** perante o **COMPRADOR**, advindas da Lei 6.766/79. Em decorrência desta parceria, na condição de Interveniente Anuente, a Agre Urbanismo passa a fazer parte deste Instrumento.
- 2. DO LOTEAMENTO:** Loteamento "Residencial Alta Vista", registrado sob o nº R. na matrícula 19.341 do Registro de Imóveis de Caçapava, SP.



3. **DO OBJETO:** Lote nº 13 da Quadra F, do Loteamento "Residencial Alta Vista", localizado na Cidade de Caçapava, Bairro Campo Grande, Estrada Municipal Professora Olívia Alegri, com a seguinte descrição: Mede 12,30m em curva com raio de 172,00m, de frente para a Rua 7, do lado esquerdo de quem da Rua 7 olha para o lote mede 23,00m, confrontando com o lote 14, do lado direito mede 23,00m, confrontando com o lote 12, fundos mede 10,66m em curva com raio de 149,00m, confrontando com a Via Santa Brígida, mede 26,04m (Duzentos e sessenta e quatro metros quadrados e quatro centésimos do metro quadrado).

Oficial do Reg. Imóveis Tit. e Doc.  
Civil Res. Ardi. fazenda 264,04m  
= CAÇAPAVA - SP  
Anna Expedicia da Costa - Oficial  
Joselaine R. S. Silva - Escrevente  
Diogenes D. Nogueira - Escrevente  
Adriano S. Coutinho - Escrevente

4. **DO PREÇO TOTAL:** R\$ 62.966,35 ( sessenta e dois mil novecentos e sessenta e seis reais e trinta e cinco centavos)
5. **4.1. Valor de Venda para Fins de Público Leilão:** R\$ 62.966,35 ( sessenta e dois mil novecentos e sessenta e seis reais e trinta e cinco centavos)

6. **DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:**

A importância prevista no item 04, supra, será paga da seguinte forma:

(i) R\$ 1.713,34 (mil setecentos e treze reais e trinta e quatro centavos) como sinal e princípio de pagamento, paga neste ato à ANUENTE, através do cheque nº XXX X, banco XXX X, agência XXX X, cuja quitação fica condicionada a regular e efetiva compensação bancária; sendo que o restante da parte do sinal será paga, no importe R\$ 1.713,34 (mil setecentos e treze reais e trinta e quatro centavos) no dia 10/02/2011, cumpre ressaltar que ambas parcelas serão corrigidas de acordo com as cláusulas 4 (ii) e 5.2 deste contrato.

(ii) 144 (cento e quarenta e quatro) parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$ 413,47 (quatrocentos e treze reais e quarenta e sete centavos) cada, vencendo a primeira no dia 10/01/2011 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes até a final liquidação parcelas essas que serão acrescidas de juros de 0,9489% ao mês, correspondendo a 12% (doze por cento) ao ano, observado o disposto na Cláusula Terceira e seguintes.

5.1. O pagamento obedecerá ao disposto nos capítulos III e seguintes do INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL À PRAZO, COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS, resultado de entendimentos comuns entre as partes.

5.2. O índice de atualização do valor do preço é o IGPM (FGV), tendo como data base inicial para a sua aplicação à data de assinatura deste Contrato.

7. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Como garantia do integral pagamento do principal, juros, multa, custas, honorários advocatícios e quaisquer outras importâncias que venham a crescer à dívida, nos termos deste Contrato, o **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE**

**ODENOTAS**  
 FIDUCIÁRIA  
 1, 124 - B. Paulo - São Paulo

aliena fiduciariamente à **VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA**, o imóvel descrito no item 3, supra, abrangendo futuras acessões, melhoramentos e benfeitorias que vierem a ser efetuadas ou incorporadas ao mesmo, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514 de 20 de novembro de 1997.

Oficial do Reg. Imóveis Tit. e Doc. Civil Pes. Jurídicas e Tab. Protesto = CAÇAPAVA = SP =  
 Anna Expedicta da Costa - Oficial  
 José Inácio S. Silva - Escrevente  
 Diógenes D. Nogueira - Escrevente  
 Adriano S. Coutinho - Escrevente

**DO LOCAL DE PAGAMENTO:** Rua Gomes de Carvalho, Vila Olímpia, São Paulo, SP, CEP 04547-005.

9. **DO LOCAL, DATA E ASSINATURAS DESTE CONTRATO:** Caçapava, 31 JAN 2011

<b>VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA:</b> <i>lepete sp</i> <i>Mario Japp</i>		<b>ANUENTE:</b> <i>Paulo Barros Juliano K. Kersti</i>	
<b>COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE:</b> <b>PRIMEIRO TABELIAO</b>		<b>PRIMEIRO TABELIAO</b>	
<b>TESTEMUNHA 1:</b> Nome: <i>Karina Costa de Godoy</i> RG: <i>Karina Costa de Godoy</i> CPF: <i>RG. 47.347.592-3</i> Endereço: <i>CPF. 376.088.728-70</i>		<b>TESTEMUNHA 2:</b> <i>Letícia Volugues Lemus</i> Nome: RG: CPF: Endereço:	

No corpo do Quadro Resumo do Contrato e demais Anexos o "COMPRADOR" será assim denominado independentemente de quantidade e gênero.

1º CARTÓRIO  
**NOTAS E PROTESTO**  
 ANDRÉ FILOCOMO - TABELIAO  
 Av. Cel. Manoel Inocêncio, nº 171  
 CENTRO - CAÇAPAVA - SP - CEP 12281-010  
 FONES: (12) 3653-2874 / 3653-1351  
 Reconheço Por Semelhança 1 Firma(s) COM VALOR econômico de: *CARLOS ALBERTO FERETA ANDRADE*  
 Cacapava, 31 de Janeiro de 2011, Em test. da Verdade  
 JULIANO DOS SANTOS - ESCRIVÃO AUTORIZADO  
 Valor: R\$ 5,50. Carimbo: 3653-2874  
 Selo(s): 119002-0164AA  
 VALIDO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE  
 0164AA119002

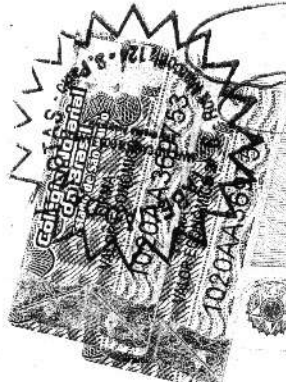
1º CARTÓRIO  
**NOTAS E PROTESTO**  
 ANDRÉ FILOCOMO - TABELIAO  
 Av. Cel. Manoel Inocêncio, nº 171  
 CENTRO - CAÇAPAVA - SP - CEP 12281-010  
 FONES: (12) 3653-2874 / 3653-1351  
 Reconheço Por Semelhança 1 Firma(s) COM VALOR econômico de: *SILMARA DE CARVALHO FERETA ANDRADE*  
 Cacapava, 31 de Janeiro de 2011, Em test. da Verdade  
 JULIANO DOS SANTOS - ESCRIVÃO AUTORIZADO  
 Valor: R\$ 5,50. Carimbo: 3653-2874  
 Selo(s): 119002-0164AA  
 VALIDO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE  
 0164AA119007



Reconheço a(s) 02 firma(s) com valor econômico por semelhança de  
KARINA COSTA DE GODOY, LETICIA RODRIGUES RAMOS, do que dou  
fé  
São Paulo/capital, 19 de outubro de 2012.  
Valor Recebido R\$ 12,00  
Em teste da verdade MARCELO CAMPOS DOS SANTOS - Escr. aut.  
\*Válido somente com selo de autenticidade. Selos pagos por verba\*  
118504003343330148

**TABELA DE NOTAS**

Rua Marconi, 124 - 1º ao 6º andar - CEP 01047-000 - São Paulo  
Telefone: (11) 3258-2611 - Fax: (11) 2174-6858  
www.monocartorio.com.br



Reconheço a(s) 02 firma(s) com valor econômico por semelhança de  
MARGO ANTONIO OLIVEIRA DE BARROS, JULIANA LIBERATI, do  
que dou fé  
São Paulo/capital, 19 de outubro de 2012.  
Valor Recebido R\$ 24,00  
Em teste da verdade MARCELO CAMPOS DOS SANTOS - Escr. aut.  
\*Válido somente com selo de autenticidade. Selos pagos por verba\*  
118504003343330148

**TABELA DE NOTAS**

Rua Marconi, 124 - 1º ao 6º andar - CEP 01047-000 - São Paulo  
Telefone: (11) 3258-2611 - Fax: (11) 2174-6858  
www.monocartorio.com.br

Oficial do Reg. Imóveis Tit. e Doc.  
Civil Pes. Jurídicas e Tab. Protesto  
= CAÇAPAVA = SP =  
Anna Expedicta da Costa - Oficial  
Joselaine R. S. Silva - Escrevente  
Diogenes D. Nogueira - Escrevente  
Ariano S. Coutinho - Escrevente

**LOTEAMENTO "RESIDENCIAL ALTA VISTA"  
CAÇAPAVA, SP**

Pelo presente Instrumento Particular de Contrato de Compra e Venda de Imóveis à Prazo, Com Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças, as partes nomeadas e qualificadas nos itens **1.1, 1.2 e 1.3** do Quadro Resumo, têm entre si justos e contratados as seguintes cláusulas e condições:

**I – DECLARAÇÕES PRELIMINARES**

**I.1. A VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA** é senhora e legítima proprietária, absolutamente livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, pessoais, judiciais e extrajudiciais, do imóvel descrito e caracterizado no item 03 do Quadro Resumo.

**I.2.** O lote de terreno objeto deste Contrato ainda não possui matrícula própria no respectivo Oficial de Registro de Imóveis, sendo o mesmo parte integrante do loteamento "Residencial Alta Vista" devidamente registrado sob o nº R2 na matrícula 29384, do Registro de Imóveis de Caçapava, em 22 de novembro de 2010.

**Parágrafo Primeiro.** O imóvel que deu origem ao citado loteamento foi adquirido pela ora **VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA** a título de conferência de bens para aumento de capital realizada através de escritura pública lavrada no 2º Cartório de Notas da Comarca de Caçapava, SP, em 04 de julho de 2008, Livro 317, Fls. 074 e registrado sob nº 04, na mencionada matrícula nº 19.341, do Livro 2-DK, do Cartório de Registro de Imóveis de Caçapava-SP.

**Parágrafo Segundo.** O Loteamento "Residencial Alta Vista" é comercialmente identificado como Loteamento "Reseva do Vale".

**II – DO OBJETO**

**II.1.** O objeto da venda e compra constitui-se no **LOTE DE TERRENO** descrito no item 03 do Quadro Resumo, também denominado "imóvel" para fins deste contrato.

**II.2.** O **COMPRADOR/ DEVEDOR FIDUCIANTE** declara expressamente que:

- (a) Tem perfeito conhecimento do perfil topográfico do lote objeto deste contrato, através dos documentos e plantas de aprovação do loteamento, que lhe foram colocadas à disposição pela **VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA**, tendo percorrido pessoalmente, ou por intermédio de seu representante ou prepostos, suas divisas, achando-as conforme a descrição e as especificações constantes neste Instrumento, sendo a presente aquisição na condição "ad

corpus".

Oficial do Reg. Imóveis Tit. e Doc  
Civil Pes. Jurídicas e Tab. Protesto  
= CACAPAVA = SP =  
Anna Expedicta da Costa - Oficial  
Joselaine R. S. Silva - Escrevente  
Diogenes D. Nogueira - Escrevente  
Adriano S. Coutinho - Escrevente

- (b) No caso de desaparecimento ou perecimento dos referidos marcos de divisa, o **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE** fica obrigado a solicitar da **VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA** nova demarcação antes de iniciar qualquer construção ou melhoramentos, sob pena de sujeitar-se às consequências decorrentes do não cumprimento desta obrigação, sendo que, neste caso, as despesas com a nova demarcação correrão por conta do **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE**. No caso dos marcos existentes serem destruídos, a **VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA** promoverá sua recolocação, porém todas as despesas correrão por conta do **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE**.

II.3. O **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE** autoriza expressamente a **VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA** a proceder a alterações na topografia do lote objeto deste contrato, que, por motivo de ordem técnica se façam necessárias, independentemente de anuência ou interveniência do **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE**.

II.4. Fica estipulado que eventuais diferenças que venham a ser apuradas na área física do terreno objeto do presente Instrumento, que não ultrapassem 5% (cinco por cento) das constantes do projeto aprovado, não darão ao **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE**, nem à **VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA**, qualquer direito de ressarcimento.

II.5. Caso, por qualquer circunstância, se verifique que existe eventual diferença na área física do lote superior a 5% (cinco por cento) de sua área total constante do projeto aprovado, ela será compensada em moeda corrente e na base do preço acertado neste Instrumento, compensação essa que ocorrerá por ocasião da(s) última(s) prestação(ões) vincenda(s), observada a porcentagem apurada da diferença em tela.

### III – DO PREÇO DA VENDA, CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

III.1. O preço certo e ajustado do lote de terreno objeto do presente contrato, que a **VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA** ora aliena e transfere ao **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE**, é aquele estabelecido no item 04 do Quadro Resumo, que este se obriga a pagar nas condições abaixo pactuadas.

III.2. E a venda parcelada deverá obedecer às disposições abaixo:

III.2.1. A quantidade de prestações a serem pagas, com valores, vencimentos e condições está estipulada no item 05 do Quadro Resumo e no corpo deste instrumento.



Oficial do Reg. Imóveis Tit. e Doc.  
Civil Pes. Jurídicas e Tab. Protesto  
= CAÇAPAVA = SP =  
Anna Expedicta da Costa - Oficial  
Escriturante  
Ingressos D. Notariante E. do  
Adriano S. Coutinho - Escrivente

III.2.2. Na composição do valor da alienação do lote objeto deste contrato, está expressamente incluso o custo de execução das obras de infraestrutura necessárias ao alvará de aprovação do loteamento.

III.2.3. O **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE** declara-se sabedor das datas de vencimento das prestações, conforme consta do item 05 do Quadro Resumo, obrigando-se a pagá-las na data combinada mesmo que não receba os boletos bancários.

III.2.3.1. Se o **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE** não receber o boleto bancário em até 01 (um) dia útil antes da data do vencimento de qualquer prestação, deverá o mesmo entrar em contato com o serviço de atendimento ao cliente disponibilizado pela ANUENTE, para obter a segunda via do boleto bancário que lhe será encaminhada por e-mail ou fac-símile, ou, disponibilizada para retirada, no endereço da sede da ANUENTE.

III.2.4. Vencida a prestação sem o respectivo pagamento, incorrerá o **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE** em mora, conforme disposições contidas na Cláusula VI deste contrato.

III.2.5. Os pagamentos previstos neste instrumento serão sempre exigíveis no endereço da sede da **ANUENTE**, ou onde esta vier a indicar previamente por escrito.

#### IV – DO REAJUSTE

IV.1. A fim de preservar o necessário equilíbrio econômico financeiro da avença, as partes convencionam, como condição essencial do presente negócio, que o valor de cada uma das prestações em que se subdivide o pagamento do preço ajustado da alienação, será atualizado, mensal e monetariamente, de acordo com a variação percentual mensal acumulada do índice IGPM (Índice Geral de Preços de Mercado), calculado e divulgado pela FGV (Fundação Getúlio Vargas), utilizando-se como índice-base o divulgado no mês imediatamente anterior ao da assinatura do presente instrumento e como índice de reajuste o divulgado no mês imediatamente anterior ao efetivo pagamento, observado o previsto nos itens IV.7 e IV.8, abaixo.

IV.2. Caso o índice acima mencionado (IGPM) for extinto ou não mais reflita a inflação e desta forma torne-se inaplicável a este instrumento, as partes estabelecem de comum acordo, desde já, que as parcelas do preço, vencidas e não pagas e as vincendas, passarão automaticamente e de pleno direito, a serem corrigidas monetariamente de acordo com a variação percentual, mensal acumulada do IGPM (Índice Geral de Preços) apurado e divulgado pela FGV (Fundação Getúlio Vargas); e na falta deste, pelo IPCSP (Índice de Preço ao Consumidor) apurado e divulgado pela FIPE (Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas) e ainda na falta deste, por índice divulgado pelo Governo Federal que reflita melhor a perda do poder aquisitivo da moeda, observado o previsto nos itens IV.7 e IV.8.



Oficial do Reg. Imóveis Tit. e Doc.  
Civil Pes. Jurídicas e Tab. Protesto  
= CAÇAPAVA = SP =  
Anna Expedicta da Costa - Oficial  
Joselaine R. S. Silva - Escrevente  
Dingenes D. Nogueira - Escrevente  
Adriano S. Coutinho - Escrevente

- IV.3. A substituição do índice pactuado, em caso de extinção, será processada de forma automática, independentemente de notificação, e em caso de comunicação expressa, tal fato terá caráter meramente declaratório e ratificatório.
- IV.4. Para todos os efeitos legais, a atualização monetária estipulada na presente avença implicará automaticamente no reajustamento do valor sobre o qual incidir e no saldo devedor em aberto, atingindo não só as prestações vincendas, assim como aquelas que, vencidas, ainda não tenham sido solvidas.
- IV.5. Os valores das prestações indicados no Quadro Resumo foram calculados como válidos para o dia da assinatura deste instrumento.
- IV.6. A atualização monetária de cada prestação será apurada mensalmente, desde a primeira até a última prestação, e será cobrada conforme o número de meses de parcelamento contratado, com exceção dos planos previstos nos itens IV.7 e IV.8, abaixo.
- IV.7. Para o pagamento parcelado em **menos de 12 (doze) prestações mensais**, o valor da prestação não sofrerá atualização.
- IV.8. Para o pagamento parcelado em **12 a 35 prestações mensais**, o reajuste será **cobrado anualmente**, conforme dispõe o ordenamento legal objetivo em vigência com base nos índices e condições estabelecidos neste Contrato.
- IV.8.1. Havendo disposição legal que autorize o reajuste mensal para o pagamento em 12 a 35 parcelas mensais, sua incidência será imediata, sem necessidade de aditamento ao Contrato ou notificação prévia.
- IV.9. Para o pagamento parcelado em **36 (trinta e seis) ou mais prestações**, o valor da prestação será atualizado mensalmente e **cobrado a cada mês**, desde a primeira até a última prestação, conforme assegura o artigo 46 da Lei nº 10.931 de 02.08.2004 e a Emenda Constitucional nº 32/2001.
- IV.10. Se o vencimento de qualquer das parcelas em que se subdivide o pagamento do preço ocorrer em dias de final de semana (sábado ou domingo) ou de feriado, seu pagamento deverá ser feito no primeiro dia útil subsequente.
- IV.11. A data do vencimento das parcelas não têm qualquer vínculo com o andamento das obras de infraestrutura do loteamento de responsabilidade da **VENDEDORA/CREDORA FIDUCIANTE**.
- IV.12. Em face do avençado, toda e qualquer quitação conferida pela **VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA** acha-se condicionada à apuração posterior de eventual saldo devedor do **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE**, ainda que tal ressalva não conste expressamente do respectivo recibo.

IV.13. O **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE** não poderá pagar qualquer prestação do saldo do preço enquanto não tiverem sido pagas e quitadas as prestações vencidas anteriormente.

IV.14. O recibo de pagamento da última prestação vencida não significa quitação da anterior, que deverá ser sempre comprovada, quando exigido.

## V – DO PAGAMENTO ANTECIPADO DO DÉBITO

V.1. O **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE** poderá liquidar antecipadamente o débito, total ou parcialmente, sendo necessário que:

- (a) Avise a **ANUENTE**, por escrito, com pelo menos 05 (cinco) de dias antecedência.
- (b) Os pagamentos antecipados sejam referentes ao pagamento das últimas prestações do preço.
- (c) O saldo devedor a ser antecipado seja reajustado para a data da antecipação, pelo critério de reajuste combinado neste Instrumento, observando todas as disposições legais a esse respeito.
- (d) O reajustamento das prestações seja calculado “pro - rata” até o dia do efetivo pagamento, aplicando-se o combinado neste Instrumento.

## VI – DA MORA E DO INADIMPLEMENTO

VI.1. A impontualidade no cumprimento de qualquer obrigação por parte do **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE** caracterizará mora de pleno direito.

VI.2. Se for constatado pela **VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA** a existência de quaisquer prestações ou outros encargos ou contribuições não pagas pelo **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE** junto à Prefeitura Municipal ou qualquer órgão público, poderá a **VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA** efetuar o pagamento dos mencionados tributos ou contribuições, bem como cobrar do **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE**, por instrumento em separado, de imediato o montante total dessa dívida, que será líquida e certa.

VI.3. A mora do **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE** no cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas neste Instrumento, sem prejuízo da execução da Alienação Fiduciária, acarretar-lhe-á a responsabilidade pelo pagamento das seguintes penalidades:

Oficial do Reg. Imóveis Tit. e Doc.  
Civil Pac. Jurídicas e Tab. Protesto  
- CACAPAVA - SP =  
Anna Expeditor da Costa - Oficial  
José Roberto S. Silva - Escrevente  
Diogenes D. Nogueira - Escrevente  
Adriano S. Coutinho - Escrevente

- (a) Atualização monetária, de acordo com os critérios previstos neste Instrumento e calculada "pro rata die";
- (b) Juros de mora de 1% (hum por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia, que incidirão sobre o valor do principal, atualizado monetariamente, sem prejuízo da incidência dos juros compensatórios, incluídos no valor de cada prestação. A dispensa do pagamento de juros em alguma das prestações não implica em renúncia ao direito de cobrar em prestações posteriores;
- (c) Multa de mora de 2% (dois por cento), ou o percentual máximo fixado em lei, sobre o débito em aberto atualizado.

**VI.4.** Na hipótese de inadimplemento do **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE**, a **VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA** poderá optar, a seu único e exclusivo critério, após notificar o **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE** para pagar as prestações em atraso, acrescidas de juros e demais encargos contratuais por:

- (a) Considerar vencida, por antecipação, a totalidade do preço da aquisição do lote, hipótese em que o **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE** lhe pagará, além do principal, reajustado monetariamente, os juros de mora e a multa acima convençionados, tudo cobrável através de ação de cobrança competente, respondendo, ainda o **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE**, pelas custas processuais e honorários advocatícios;
- (b) Considerar rescindido este Instrumento.

**VI.5.** Ocorrendo a rescisão deste Contrato motivada pelo **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE**, este pagará, a título de cláusula penal de natureza compensatória, a quantia correspondente a 10% (dez por cento) dos valores pagos ao **VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA**, que serão descontados do montante a restituir. O **VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA** perderá, parcialmente, as importâncias já pagas, na seguinte proporção: receberá, em devolução, após a dedução da multa, 35% (trinta e cinco por cento) dos valores pagos à **VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA**, no caso da rescisão ocorrer nos primeiros 12 (doze) meses do contrato, ou, a quantia correspondente a 40% (quarenta por cento), no caso da rescisão ocorrer a partir do 13º mês.

**VI.5.1.** A importância a ser devolvida ao **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE** será paga pela **VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA** em tantas quantas forem as prestações mensais e consecutivas vencidas, pagas ou não pelo **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE**, do início do contrato até a data da rescisão, iniciando-se no mês subsequente ao da rescisão.

**VI.5.2.** A falta de comparecimento do **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE** na sede da **ANUENTE** para restituição dos valores pagos, não implicará em mora da **VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA**, não incidindo sobre ela encargos de qualquer natureza.



Oficial do Reg. Imóveis Tit. e Doc.  
Civil Pes. Jurídicas e Tab. Protesto  
= CAÇAPAVA = SP =  
Anna Expediente da Costa - Oficial  
Escrivente  
José Maria L. Silva - Oficial  
Escrivente  
Luiz Gomes C. Pinheiro - Oficial  
Escrivente

**VI.5.3. A VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA** será imitada na posse do lote na data de assinatura do documento que formalize a rescisão, podendo recolocá-lo à venda imediatamente.

**VI.5.4.** Por força do estabelecido no Código Civil Brasileiro, somente serão indenizadas as benfeitorias necessárias e úteis, que tiverem sido levadas a efeito no lote com prévia e expressa autorização dos poderes públicos competentes e em conformidade com as disposições contratuais e legais.

**VI.5.5.** Na hipótese das benfeitorias levantadas sem aprovação dos poderes públicos e em desconformidade com as disposições contratuais e legais, tiverem condições de serem regularizadas, serão descontados do valor de sua indenização, todos os custos, taxas e emolumentos que tiverem de ser despendidos com a regularização.

**VI.5.6.** Não se compreende no conceito legal de benfeitorias necessárias ou úteis, e, em decorrência, não serão objeto de indenização, as taxas e os emolumentos despendidos com a aprovação do projeto de edificação de obras ou sua regularização.

**VI.5.7. O COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE** não terá direito a qualquer indenização ou retenção por benfeitorias voluptuárias realizadas no imóvel objeto deste Instrumento, bem como por benfeitorias feitas em desconformidade com este Instrumento ou com as exigências e restrições urbanísticas impostas pelo poder público.

**VI.5.8.** Será descontado, ainda, no caso de rescisão contratual, o percentual de 1% (um por cento) sobre o valor mencionado no item 04 do Quadro Resumo, por mês, a título de indenização por vantagem auferida pela fruição do imóvel, se for o caso, até a imissão na posse da **VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA**.

**VI.6.** A tolerância no recebimento de qualquer prestação ou encargos decorrentes do presente instrumento em datas posteriores aos seus vencimentos ou o não exercício das ações que o inadimplemento do **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE** acarretar, não poderão ser invocados como novação, uma vez que esses fatos deverão ser considerados como mera liberalidade por parte da **VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA**.

**VI.7.** Eventuais créditos que sejam lançados na conta bancária da **VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA** e/ou da **ANUENTE**, sem sua autorização escrita, serão considerados pagamentos genéricos, não quitando parcela específica e não servindo para purgar eventual mora.

## VII – DA MUDANÇA DE ENDEREÇO

Oficial do Reg. Imóveis Tit. e Doc.  
Civil Pes. Jurídicas e Tab. Protesto  
= CAÇAPAVA = SP =  
Anna Expedicta da Costa - Oficial  
Joselaine R. S. Silva - Escrevente  
Diogenes, por escrito, a  
Adriano S. Cordeiro, Escrevente

VII.1. O **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE** obriga-se a comunicar, por escrito, a **VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA** a sua mudança de domicílio, no prazo de 30 (trinta) dias, através de carta protocolada, ou carta enviada com aviso de recebimento para o endereço da **VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA**.

VII.2. O **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE** tem igual obrigação no caso de alteração do endereço para envio de correspondências e avisos de pagamento/cobrança, sob pena de aquelas encaminhadas ao local indicado neste Instrumento serem consideradas válidas e eficazes.

VII.3. Se o **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE** não comunicar à **VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA** a sua mudança de endereço, ele passa a ser considerado como estando em local incerto e não sabido, sofrendo as consequências judiciais de tal caracterização.

### VIII – OBRIGAÇÕES NA POSSE E NO USO DO LOTE

VIII.1. O **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE** recebe, neste ato, a título precário, a posse do lote de terreno, sendo que, a posse a título direto ser-lhe-á transmitida por ocasião da emissão do Termo de Verificação de Obra – TVO – emitido pela Prefeitura Municipal de Caçapava, SP, ou quando esta liberar as construções no local, podendo, assim, nele fazer obras ou benfeitorias que desejar, ficando, porém, sujeito ao bom e fiel cumprimento das cláusulas aqui pactuadas e obrigado a respeitar as condições e posturas previstas no código de obras municipal.

VIII.2. Na utilização do lote deverão ser respeitadas as normas das legislações federais, estaduais, municipais e restrições da **VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA**, previstas neste Instrumento e nos seus anexos, além de respeitar o prazo da execução das obras de infraestrutura e entrega do loteamento à Prefeitura Municipal, conforme projeto e cronograma aprovado.

VIII.3. O **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE** concorda, desde já, a dar servidão de passagem para as tubulações de água, esgoto e de escoamento de águas pluviais dos lotes vizinhos, dentro das faixas de recuo, quando a conformação do terreno assim o exigir.

VIII.4. O **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE** não poderá fazer no lote de terreno terraplenagem, desaterro ou extração de material, desvios ou encaminhamentos de águas pluviais e de redes de esgoto, nem qualquer movimento de terras, que possam prejudicar os lotes vizinhos, as vias de circulação ou áreas e espaços livres, sem prévio consentimento, emitido por escrito pela **VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA**.

VIII.5. É de inteira e exclusiva responsabilidade do **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE** a circulação na área do Loteamento antes da conclusão do mesmo, não

cabendo a ele ressarcimento ou qualquer indenização ou compensação, por qualquer acidente causado no interior das obras por que motivo for.

Oficial do Reg. Imóveis Tit. e Doc.  
Civil Pes. Jurídicas e Tab. Protesto  
= CACAPAVA = SP =  
Anna Expedienta da Costa - Oficial  
Jane R. S. Silva - Escrevente  
Diogenes D. Nogueira - Escrevente  
Adriano S. Coutinho - Escrevente

**VIII.6. O COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE** deverá providenciar junto à Prefeitura Municipal, no prazo legal, que os impostos e taxas de sua responsabilidade, por força deste Instrumento, passem a ser lançados em seu nome, a partir do exercício seguinte ao da celebração deste Instrumento, obrigando-se a retirar, diretamente junto à Prefeitura Municipal ou órgão público competente, os avisos ou carnês de pagamentos e a pagá-los, eximindo a **VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA** do pagamento dos aludidos tributos e contribuições.

**VIII.7. O COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE** se obriga a:

- (a) Manter o lote em perfeito estado de conservação e limpeza, ficando terminantemente proibida a obstrução do leito carroçável das vias públicas com qualquer material;
- (b) Não colocar letreiros ou anúncios no lote, ou suas edificações, sem autorização expressa da **VENDEDORA/CREDORA FIDUCIANTE**;
- (c) Não lançar, nem permitir que sejam lançados, lixo, detritos ou entulhos, de qualquer natureza no próprio lote, nos lotes vizinhos, e em qualquer área do loteamento;
- (d) Obedecer às limitações para construção e uso do lote, impostas pelos poderes públicos e nesta avença;
- (e) Não utilizar áreas do sistema de lazer, caso exista, ou outras áreas (de uso comum) de forma privativa, nem mesmo como acesso ao seu lote, se este fizer divisa para estas áreas;
- (f) Respeitar as disposições constantes do Memorial de Loteamento e demais regulamentos existentes neste Instrumento e demais normativas, se houverem;
- (g) Pagar em sua totalidade e a partir desta data, todos e quaisquer tributos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre o lote de terreno, tais como, exemplificativamente o IPTU;
- (h) Proporcionalmente a área do lote contratado, pagar todos os mesmos encargos referidos e que, de qualquer modo sejam lançados na forma englobada ou que impossibilite o lançamento específico do lote;
- (i) Pagar todas e quaisquer despesas com a lavratura, outorga e registro da referida escritura de venda e compra, e com o pagamento do imposto de transmissão "inter-vivos";



Oficial do Reg. Imóveis Tit. e Doc.  
Civil Pes. Jurídicas e Tab. Protesto  
= CAÇAPAVA = SP =  
Anna Expediente - Oficial  
Joseaine R. S. Silva - Escrevente  
Adriana S. de Aguiar - Escrevente  
Escrevente

- (j) A defender o lote objeto deste contrato de ameaças, turbacões ou esbulhos, tomando desde logo e para tal fim, todas as providências inclusive judiciais, ficando a **VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA** isenta de qualquer responsabilidade pela falta ou perda da área, resultante de culpa ou negligência do **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE** em não defender a sua posse;

**VIII.8.** O **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE** tem pleno conhecimento de que responde, civil e criminalmente, pelos danos que, por fato que lhe possa ser imputado, ou a terceiros que contratar, forem causados a terceiros, em razão de eventos relacionados ao lote adquirido ou a execução de obras que nele vier a ser edificada; ressaltando também que em caso de edificação, não poderá habitá-la antes da emissão, pela Prefeitura Municipal, do Termo de Conclusão de Obra (Habite-se).

**VIII.9.** O **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE** tem pleno conhecimento de que também é responsável por qualquer ato que implique em dano ou degradação ambiental, decorrente de ação direta e de terceiros que vier a contratar para a execução de serviços e obras no lote adquirido, tais como: movimento de terra que implique em erosão ou assoreamento fora dos limites do imóvel, caça, pesca ou erradicação de plantas e apreensões de animais silvestres em áreas comuns, matas, reservas particulares do patrimônio natural, reserva de proteção permanente.

#### IX – RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS CONVENCIONAIS

**IX.1.** Além do cumprimento da legislação federal, estadual e municipal pertinente, todo e qualquer proprietário, compromissário comprador, titular de qualquer direito real ou possuidor de lote de terreno integrante do Loteamento "Residencial Alta Vista", fica adstrito a integral observância das normas para edificação, uso e ocupação do solo estabelecidas neste contrato e na legislação pertinente, prevalecendo, sempre, a mais restritiva. Para exigência do cumprimento dessas normas não apenas a **VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA**, como loteadora, e a **ANUENTE**, mas, também, a Associação de Melhoramentos, bem como qualquer proprietário, compromissário comprador ou titular de direito real sobre lote desse loteamento, estão legitimados a adotar as medidas administrativas ou judiciais no sentido de coibir a violação das restrições urbanísticas legais e ou convencionais. São normas para edificação, uso e ocupação do solo, estabelecidas como restrições urbanísticas convencionais, referentes aos lotes de terrenos residenciais do Loteamento "Residencial Alta Vista":

- (a) Toda e qualquer construção a ser acrescida ao terreno do lote será obrigatoriamente de alvenaria, salvo prévia e escrita autorização da **VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA** para emprego de outro material;
- (b) O **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE** não poderá interromper a construção de qualquer edificação no lote, sem antes construir um tapume, que vede a visão de quem da rua olha para o imóvel, tapume esse, que deve ser mantido pintado e conservado enquanto permanecer aquela interrupção;

Oficial do Reg. Imóveis Tit. e Doc.  
Civil Pes. Jurídicas e Tab. Protesto  
CAJIA RAYVA de Siqueira  
Anna Esperidiã de Castro  
Joselaine R. S. Silva - Escrevente  
Miguelles D. Mogueira - Escrevente  
Construção Obrigada no lote

- (c) Os tapumes devem ser de madeira ou em perfis de chapas metálicas ou de fibrocimento, com altura mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) contornando toda a obra, não devendo ultrapassar os limites do lote;
- (d) É expressamente vedada a ocupação de qualquer construção obrigada no lote enquanto não for vistoriada pela autoridade competente com a expedição do "habite-se" pela Prefeitura;
- (e) Para conservação da boa qualidade do empreendimento imobiliário em tela é vedada a colocação no lote de anúncios de qualquer espécie ou natureza, salvo prévia e expressa autorização escrita da **VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA**; essa proibição não atinge, contudo, a última, a quem se assegura o direito de utilizar, por si ou por quem vier a indicar, das áreas de lazer, se existentes, e calçadas para colocação de placas e ou anúncios, enquanto existirem lotes a serem vendidos;
- (f) Os encanamentos de águas pluviais, esgoto e água potável poderão atravessar o lote dentro de uma faixa de largura de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) contando de suas divisas, a exclusivo critério da **VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA**, com o que o **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE**, por si e seus sucessores a qualquer título, expressamente anui, obrigando-se permitir e tolerar qualquer passagem;
- (g) O **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE** compromete-se a manter o lote objeto deste contrato, sempre cercado, limpo, roçado, livre de entulho e detritos e com a sua calçada devidamente gramada ou pavimentada; notificado, por carta, para adimplir essa obrigação no prazo de 15 (quinze) dias, se não o fizer, poderá a **VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA**, ou a quem esta indicar, fazê-lo, cobrando do **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE** o seu custo acrescido de uma taxa de administração de 20% (vinte por cento) do seu valor gasto atualizado, o qual deverá ser pago imediatamente após a comunicação de seu valor global, isto se não preferir, rescindir a avença por infração contratual;
- (h) As ligações externas de água potável, luz e força elétrica, telefone e campainha, serão sempre subterrâneas, entre a via pública e a edificação principal ou edículas, devendo ser efetuadas pelo **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE** a quem incumbirão todas as despesas disso decorrentes;
- (i) Em cada lote será permitida a construção de apenas uma residência unifamiliar, composta de no máximo dois prédios, o principal e o destinado a edículas;
- (j) As construções respeitarão obrigatoriamente o seguinte afastamento mínimo das divisas dos lotes em que se situem: **(j.1)** o prédio principal deverá ser completamente afastado das divisas do terreno, obedecendo os seguintes recuos: Frente: 4,00m (quatro metros); Laterais: no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de cada lado; Fundos: 3,00m (três metros); Recuo entre a edificação principal e edícula: 3,00m (três metros); **(j.2)** a altura máxima permitida é de 10,00m (dez metros) contado do piso acabado do pavimento térreo ao ponto mais alto da cobertura;
- (k) A construção em cada lote não poderá ter área coberta inferior a 60,00m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados) e taxa de ocupação máxima em relação à área do lote é de 50% (cinquenta por cento), devendo ter no máximo (02) dois pavimentos acima do nível da rua;
- (l) Cada lote de terreno não poderá ser subdividido em lotes menores, permanecendo sempre como área de metragem mínima de 250m<sup>2</sup> (duzentos e

Oficial do Reg. Imóveis Tit. e Doc.  
Civil Pes. Jurídicas e Tab. Protesto  
= CAÇAPAVA = SP =  
Anna Expedienta da Costa - Oficial  
Diogenes D. Nogueira - Escrevente  
Adriano S. Goulart - Escrevente

cinquenta metros quadrados); não serão permitidos desdobros que aumentem o número absoluto de lotes do Loteamento;

- (m) Cada lote de terreno poderá ser unido a qualquer outro terreno a ele vizinho, todo ou em parte, resguardando-se sempre quanto aos terrenos assim constituídos, a área de metragem mínima e testada mínima de 10,00m (dez metros); somente é permitido o remembramento para obtenção de um único lote, com duas testadas, aplicando-se o recuo frontal para ambos os alinhamentos;
- (n) No lote de terreno só será admitida a manutenção ou criação de animais domésticos, desde que não perturbem o silêncio e sossego da vizinhança, que sejam mantidos em locais adequados e em perfeito estado de limpeza e higiene;
- (o) A **VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA** e/ou **ANUENTE** assiste o direito de, por si ou por seu representante, embargar as obras que estiverem sendo realizadas, em desacordo com as normas legais e convencionais, que disciplinam a edificação, uso e ocupação do solo do lote ou de promover a sua demolição, através da via judicial ou administrativa, sem prejuízo de seu direito de considerar rescindida a avença, com a conseqüente incidência das sanções legais pertinentes e das ora convencionadas;
- (p) Antes da aprovação pelas autoridades competentes, cada edificação deverá ter a sua planta aprovada pela **VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA** e/ou **ANUENTE**, a qual, todavia, limitarão a aferir a adequação da planta às restrições urbanísticas convencionais aqui pactuadas, não envolvendo essa aprovação qualquer responsabilidade da **VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA** e/ou **ANUENTE**, quanto à aceitação ou recusa da planta pelo Poder Público;
- (q) Aprovada a planta pelo Poder Público, deverá ser entregue uma via à **VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA** ou a quem este indicar, bem assim, como uma cópia do respectivo alvará de construção expedido pelo mesmo Poder;
- (r) O loteamento é de caráter predominante residencial, ficando vedada a construção de qualquer tipo de estabelecimento industrial, comercial ou de prestação de serviços, salvo no lote 01 da Quadra I que será posteriormente doado à SABESP para implantação do reservatório e poço tubular profundo;
- (s) O projeto arquitetônico da edificação deverá prever local para guarda de veículos na proporção estipulada pela legislação municipal.
- (t) É vedada a utilização das faixas de recuo frontal; Os recuos laterais poderão ser ocupados para este fim, desde que atenda a legislação municipal e atenda as seguintes restrições: somente um dos recuos poderá ser ocupado; dentro da faixa de recuo lateral, a altura da área edificada não poderá ultrapassar 3,00m (três metros), contados do piso acabado ao ponto mais alto da cobertura; e o comprimento máximo do abrigo de veículos é de 6,00 (seis metros), dentro da faixa de recuo;
- (u) A edícula poderá ser construída na faixa de recuo de fundo, e somente um dos recuos laterais poderá ser ocupado, recuada, no mínimo 3,00 (três metros) da edificação principal; **(u.1)** A edícula será sempre construída em um único pavimento, não podendo ultrapassar a altura máxima de 4,00m (quatro metros), contada da soleira do pavimento até o ponto mais alto do telhado ou qualquer elemento arquitetônico; **(u.2)** O fundo da edícula deverá ser revestido e pintado;



- (v) A piscina deverá respeitar os seguintes afastamentos, **contados a partir da face interna das paredes até as divisas do lote: recuo frontal de 5,00m (cinco metros), recuos laterais e fundo 1,50m (hum metro e cinquenta centímetros).**
- (w) O **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE** é responsável pela execução, preservação e manutenção do passeio ao longo dos alinhamentos do seu lote, conforme legislação municipal; sua topografia original deve permanecer inalterada, mantendo-se livre de rampas e/ou degraus; o passeio deve ter ainda uma faixa contínua, totalmente desobstruída, para permitir o livre trânsito de pedestres;
- (x) É de responsabilidade do **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE** requerer a supressão de arvores isoladas do lote junto aos órgãos competentes;
- (y) É permitida a execução de muros de divisa de fundo e lateral, desde que seja respeitado o afastamento frontal; sua altura máxima, em relação à topografia original do lote ou ao topo do muro de arrimo, é de 2,00m (dois metros).
- (z) É permitida a execução de muros de divisa de fundo e lateral, desde que seja respeitado o afastamento frontal. Sua altura máxima, em relação à topografia original do lote ou ao topo do muro de arrimo, é de 2,00m (dois metros), com exceção do muro de divisa dos lotes confrontantes.

**Parágrafo Primeiro.** Sem prejuízo da faculdade da **VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA** poder considerar rescindido o contrato por violação contratual, nos termos do disposto na Cláusula VI, item VI.4, "b", a infração a qualquer das normas acima estipuladas, implicará na incidência de multa moratória de valor equivalente a 1% (um por cento), do valor atualizado do contrato, multa essa devida sempre por inteiro e por infração.

**Parágrafo Segundo.** A **VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA** poderá delegar à Associação de Melhoramentos a que se reporta a Cláusula XII, as atribuições de aprovação da planta das edificações a ser introduzidas nos lotes vendidos ou compromissados, bem assim, como a fiscalização das construções e do cumprimento das obrigações nesta avença assumidas, pelo **COMPRADOR/VENDEDOR FIDUCIANTE**.

**Parágrafo Terceiro.** Caso sobrevenha legislação municipal que altere os parâmetros estabelecidos no presente instrumento, prevalecerão, sempre, aqueles que forem mais restritivos, visando à manutenção da qualidade urbanística do empreendimento.

**Parágrafo Quarto.** O Loteamento á composto por 291 lotes, sendo 290 lotes residenciais e 01 lote não residencial.

## X – DA EXECUÇÃO E CUSTEIO DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA

X.1. Serão executadas no Loteamento as seguintes **obras de infraestrutura**:

- (a) Locação de todo arruamento e de todos os lotes;
- (b) Abertura de ruas com pavimentação asfáltica, implantação de guias e sarjetas;
- (c) Rede de escoamento de águas pluviais;
- (d) Rede de esgoto;

Oficial do Reg. Imóveis Tit. e Doc.  
Civil Pes. Jurídicas e Tab. Protesto  
= CAÇAPAVA = SP =  
Anna Expedicta da Costa - Oficial  
Joselaine R. S. Silva - Escrevente  
Diogenes D. Nogueira - Escrevente  
Adriano S. Coutinho - Escrevente

- (e) Rede de abastecimento de água potável;
- (f) Rede de distribuição de energia elétrica e iluminação;
- (g) Plantio de árvores de acordo com projeto de paisagismo;
- (h) Construção do portal de entrada do loteamento;
- (i) Fechamento do perímetro do loteamento com muros, cercas, grades e/ou alambrados.

X.2. As obras referidas nos itens acima serão realizadas em conformidade com os processos, projetos e o cronograma físico de obras aprovados pela Prefeitura Municipal de Caçapava-SP, observada a possibilidade de variação de 6 (seis) meses para mais ou para menos.

X.2.1. De acordo com o INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO PARA PROMOVER A IMPLANTAÇÃO DE LOTEAMENTO, VENDA DE LOTES, RECEBIMENTO DE VALORES E OUTRAS AVENÇAS firmado entre a **VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA** e a **ANUENTE**, não obstante a **VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA** permanecer responsável perante os adquirentes dos lotes pela execução do Loteamento na forma da lei aplicável, a **ANUENTE** obrigou-se a implementar as obras de infraestrutura do Loteamento no Imóvel, em conformidade com o presente Instrumento.

X.3. A responsabilidade da **VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA**, e por conseguinte da **ANUENTE**, para com o **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE** está limitada à execução das obras de infraestrutura que permitam às concessionárias de serviços públicos a conexão das novas redes e equipamentos às redes gerais a elas pertencentes, independentemente do momento em que estas venham a ocorrer ou à formalização do seu recebimento pelas mesmas, com vista à realização dos respectivos serviços.

X.4. O prazo de conclusão do Loteamento, inclusive o da prorrogação, poderá ser dilatado em ocorrendo caso fortuito ou motivo de força maior, que, conforme dispõe o art. 393 do Código Civil.

X.5. A **ANUENTE** se compromete a tomar as providências necessárias e cabíveis para obter das autoridades governamentais competentes o ato administrativo que possibilite o fechamento do perímetro da área residencial do Loteamento de forma a permitir o controle de acesso. Porém o **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE** tem ciência que o fechamento dependerá de ato da autoridade pública competente e não da **ANUENTE** ou da **VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA**. Assim, a não obtenção desta autorização não ensejará responsabilização, a qualquer título, da **ANUENTE** e/ou da **VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA**.

## XI – DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

XI.1. Como garantia do pagamento do principal, juros, multa, custas, honorários advocatícios e quaisquer outras importâncias que venham a acrescer à dívida, nos termos deste contrato, o **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE**, neste ato, transfere à

**VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA**, em caráter fiduciário, a propriedade resolúvel de imóvel descrito no item 3 do Quadro Resumo, abrangendo futuras alterações e melhoramentos e benfeitorias que vierem a ser incorporadas ao mesmo, nos termos do disposto no artigo 22 e seguintes da Lei 9.514/97.

**XI.2.** A garantia ora contratada permanecerá vigente pelo tempo necessário ao integral pagamento do saldo devedor corrigido monetariamente e demais encargos previstos contratualmente, sendo considerado como prova da extinção da garantia tão somente o termo de quitação fornecido pela **ANUENTE** ao **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE** resolvendo-se a propriedade fiduciária do imóvel, conforme disposto no artigo 25 da Lei 9.514/97.

**XI.3.** Mediante o registro deste instrumento particular no competente Registro de Imóveis, estará constituída a propriedade fiduciária em nome da **VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA** e efetiva-se o desmembramento da posse. Deste modo, a **VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA**, também chamada **FIDUCIÁRIA**, será a possuidora indireta do lote de terreno e o **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE**, também chamado **FIDUCIANTE**, o possuidor direto, conforme artigo 23 da Lei 9.514/97.

**XI.3.1.** Como alienante do lote de terreno, em caráter fiduciário, para fins de registro do presente contrato, o **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE**:

- (a) Se pessoa física declara, para todos os fins de direito, não estar sujeito à apresentação de Certidão Negativa de Débitos Relativos a Contribuições Previdenciárias emitida pela Secretaria da Receita Federal;
- (b) Se pessoa física cujo estado civil seja solteira, viúva, divorciada ou separada judicialmente, declara, para todos os fins de direito e sob responsabilidade civil e criminal que, o lote de terreno ora adquirido não foi adquirido na constância de união estável prevista na Lei 9.278/96;
- (c) Se pessoa jurídica apresenta cópia autenticada de Certidão Conjunta de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União e de Certidão Negativa de Débitos Relativos a contribuições Previdenciárias, ambas emitidas pela Secretaria da Receita Federal.

**XI.4.** A posse direta de que fica investido o **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE** manter-se-á enquanto estiver adimplente com suas obrigações, sendo de sua exclusiva responsabilidade a manutenção, conservação e guarda do imóvel, bem como custear todos os impostos e taxas e quaisquer outras contribuições e/ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre o lote.

**XI.4.1.** O **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE** compromete-se a manter o lote de terreno alienado fiduciariamente em perfeito estado de segurança e habitabilidade.

**XI.4.2.** Se a **VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA** e/ou a **ANUENTE** vier a pagar algum dos encargos inerentes ao imóvel ou à garantia, o **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE** deverá reembolsá-la dentro de 10 (dez) dias, contados do recebimento da



notificação que informá-lo sobre o custo incorrido, sob pena de serem aplicadas as mesmas penalidades previstas no caso de inadimplemento.

Oficial do Reg. Imóveis Tit. e Doc.  
Civil Pes. Jurídicas e Tab. Protesio  
= CAÇAPAVA = SP =  
Anna Expedicta da Costa - Oficial  
João Sereia de Siva - Escrevente  
Diogenes D. Nogueira - Escrevente  
Adriano S. Coutinho - Escrevente

**XI.5.** Em sendo constituída mora, nos termos deste contrato, superior a 15 (quinze) dias no pagamento de qualquer das prestações, de acordo com o artigo 26, parágrafo 2º, da Lei 9.514/97, o **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE** será intimado a satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, com juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação.

**XI.5.1.** A intimação se regerá da seguinte forma:

- (a) A requerimento da **VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA** ou seu cessionário, o Oficial do Registro de Imóveis intimará o **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE** para satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, com juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação;
- (b) A diligência de intimação será realizada pelo Oficial de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localizar o lote de terreno, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Registro de Títulos e Documentos da mesma Comarca ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo Correio com aviso de recebimento;
- (c) A intimação será feita pessoalmente ao **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE**, ou a seu representante legal ou a procurador regularmente constituído. Se o destinatário da intimação se encontrar em local incerto e não sabido, devidamente certificado pelo Oficial de Registro de Imóveis ou pelo de Títulos e Documentos, competirá àquele promover sua intimação por edital com prazo de quinze (15) dias, contados da primeira divulgação, publicado por três dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do lote de terreno ou noutra Comarca próxima, de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária.

**XI.6.** Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalescerá o contrato de alienação fiduciária.

**XI.7.** Decorrido o prazo de que trata o item **XI.5.**, supra, sem a purgação da mora, o Oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do lote de terreno, da consolidação da propriedade em nome da **VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA**, à vista da prova de pagamento por esta, do imposto de transmissão "inter vivos".

**XI.8.** Uma vez consolidada a propriedade em nome da **VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA**, ela, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data de registro mencionada no item **XI.7**, acima, promoverá o público leilão para alienação do lote.

**XI.8.1.** Se, no primeiro público leilão, o maior lance oferecido for inferior ao valor do lote de terreno for menor do que a indicação feita para efeito de venda em leilão público (artigo 24, inciso IV da Lei 9.514/97), será realizado o segundo público leilão, aos quinze dias seguintes.

**XI.8.2.** No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, se existentes.

**XI.8.3.** Se o lance for inferior ao valor mencionado no item **XI. 8.2**, acima, poderá ser recusado, caso em que a dívida do **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE** perante a **VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA** será considerada extinta. Neste caso, no prazo de 5 (cinco) dias a contar da data da realização do segundo leilão, a **VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA** colocará à disposição do **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE** o termo de quitação da dívida.

**XI.8.4.** Será considerada extinta a dívida e exonerado o **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE** se no segundo leilão não houver licitante.

**XI.8.5.** Para fins do disposto no item **XI. 8.** e sub-itens entende-se por:

- (a) Dívida: o saldo devedor da operação de alienação fiduciária, na data do leilão, neles incluídos os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais previstos neste instrumento, tais como, exemplificativamente, tributos, em especial IPTU, despesas de água, luz e gás, taxas associativas, se incidentes, ITBI em razão da consolidação da propriedade fiduciária etc.;
- (b) Despesas: a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do público leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão de leiloeiro.

**XI.9.** Os públicos leilões serão anunciados mediante edital único, com prazo de 10 (dez) dias contados do primeiro anúncio, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do lote de terreno ou noutra Comarca próxima, de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária.

**XI.10.** A **VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA**, já como titular do domínio pleno do lote de terreno, em razão da consolidação da propriedade fiduciária, transmitirá seu domínio e posse, direta e/ou indireta, ao licitante vencedor.

**XI.11.** Nos 5 (cinco) dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, a **VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA** entregará ao **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE** a importância que resta, depois de deduzido os valores da dívida e das

Oficial do Reg. Imóveis Tit. e Doc.  
Civil Pes. Jurídicas e Tab. Protesto  
= CACAPAVA = SP =  
Anna Expediente da Costa - Oficial  
Selaine B. Sa Silva - Escrevente  
Lucas P. Nogueira - Escrevente  
Adriano S. Coutinho - Escrevente

despesas, bem como encargos, fato esse que importará em ~~recíproca quitação, não se~~ aplicando a parte final do artigo 1.219 do Código Civil.

**XI.12.** A **ANUENTE** manterá a disposição do **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE**, na sua sede, a correspondente prestação de contas pelo período de 12 (doze) meses, contados da realização do leilão.

**XI.13.** O **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE** deverá desocupar o imóvel até a data do primeiro leilão, deixando desimpedido de pessoas e coisas, sob pena de pagamento à **VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA** ou àquela que tiver adquirido o imóvel em leilão uma taxa mensal de ocupação equivalente a 1% sobre o valor constante no item 4.1 do Quadro Resumo, devidamente atualizado até a data da imissão na posse da **VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA** ou do licitante, o que acontecer primeiro, sem prejuízo de custear as despesas de água, luz, gás, IPTU e demais encargos incidentes além das despesas necessárias à manutenção do imóvel.

**XI.14.** Não ocorrendo à desocupação do imóvel no prazo e forma ajustados, a **VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA** ou o licitante poderão requerer a reintegração de posse nos termos do disposto no artigo 30 da Lei 9.524/97.

**XI.15.** Se o imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com prazo de 30 (trinta) dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito da **VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA**, devendo a denúncia ser realizada no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data de consolidação da propriedade no **FIDUCIANTE**, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica.

**XI.16.** Responde o **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE** pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para o **FIDUCIANTE**, nos termos do artigo 27, § 8º, da Lei 9.514/97, até a data que a **VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA** ou o licitante vier a ser imitado na posse.

**XI.17.** O **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE**, com anuência por escrito da **VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA** e da **ANUENTE**, poderá transmitir os direitos de que seja titular sobre o imóvel objeto da alienação fiduciária em garantia assumindo o adquirente de tais direitos as respectivas obrigações.

## XII – DA ASSOCIAÇÃO DE MELHORAMENTOS

**XII.1.** A **VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA** poderá, a seu exclusivo critério, constituir uma Associação Civil, denominada “**ASSOCIAÇÃO DE MELHORAMENTOS RESERVA DO VALE**”, de fins não lucrativos, tendo por objetivo principal zelar pela conservação, manutenção, segurança, reparação e melhoria dos bens e serviços comuns, servientes exclusivamente a todas as quadras, do Loteamento “Residencial Alta Vista” bem como, subsidiária e supletivamente a atividade do Poder público, prover a conservação,

Oficial do Reg. Imóveis Tit. e Doc.  
Civil Pes. Jurídicas e Tab. Protesto  
= CACAPAVA = SP =  
Anna Expediente da Costa - Oficial  
Joselaine R. Silva - Escrevente  
Cícero D. Nogueira - Escrevente  
São associados inatos dessa

manutenção e melhoria dos bens e serviços públicos servientes desse loteamento e ainda atender a outros fins de interesse da comunidade. São associados inatos dessa pessoa jurídica de direito privado, todos os proprietários, compromissários compradores ou titulares de direito real sobre coisa alheia relativamente ao lote, de todas as quadras do citado loteamento. O **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE**, neste ato assina minuta do Estatuto dessa associação que lhe foi exibido, assumindo, assim e desde já, em caráter irrenunciável, a sua condição de associado, com os direitos e obrigações emergentes de tal Estatuto, por cujo cumprimento se obriga enquanto dure a relação contratual prevista neste contrato, caso a dita associação seja mesmo constituída.

**XII.2.** Em caso de cessão e transferência dos direitos e obrigações decorrentes da vertente avença, o Cessionário ficará sub-rogado na titularidade de associado da referida associação, devendo constar do instrumento de Cessão, uma cláusula espelhando essa sub-rogação.

### XIII - DAS CONDIÇÕES GERAIS

**XIII.1.** O **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE** declara que teve oportunidade de previamente examinar este Instrumento, e que todos os dados pessoais constantes deste contrato foram fornecidos por ele e estão exatos.

**XIII.2.** Este contrato de compra e venda é irrevogável e irretroatável, vedado o arrependimento de qualquer dos contratantes sob pretexto algum, ressalvada a hipótese de sua rescisão por inadimplemento contratual e nas hipóteses previstas nesta avença.

**XIII.3.** Sempre que qualquer pagamento relacionado com o presente contrato for efetuado pelo **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE** através de cheque, este pagamento somente será considerado quitado após a sua compensação. Se, por qualquer motivo, seja de que natureza for, houver dificuldade na compensação do cheque, as consequências serão suportadas, exclusivamente, pelo **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE**, considerando-se como atraso o pagamento verificado entre o vencimento da dívida e a data em que o cheque for efetivamente compensado, sujeitando-se o **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE** ao pagamento de juros, multa e demais penalidades previstas neste Instrumento, assim como o reembolso das despesas decorrentes de tal fato.

**XIII.4.** A tolerância por qualquer dos contratantes, quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra parte, no cumprimento de qualquer das obrigações ajustadas neste Instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações dele constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidas estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas, o que prevalecerá, ainda que a tolerância, ou a não aplicação das cominações decorra repetidas vezes, consecutivas ou alternadamente.



Oficial do Reg. Imóveis, Tit. e Doc.  
Civil Pes. Jurídicas e Tab. Protesto  
= CAD-PAVA = SP =  
Anna Expediente da Costa - Oficial  
Joselaine R. S. Silva - Escrivã  
Diogenes B. Noronha - Escrivã  
Antonio S. Corrêa - Escrivã

XIII.4.1. Fica entendido, igualmente, que a ocorrência de ~~uma ou mais daquelas~~ hipóteses, ainda que com a repetição mencionada, não implicará em pre-contrato, novação ou modificação de quaisquer disposições deste Instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse intercorrido.

XIII.5. Na forma do artigo 286 do Código Civil Brasileiro, o **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE** autoriza expressamente a **VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA**, a qualquer tempo, transferir a terceiros seus direitos, incluindo à propriedade fiduciária, obrigações e créditos decorrentes do presente contrato, em especial, mas não exclusivamente, para companhias securitizadoras de créditos imobiliários e instituições financeiras e não financeiras que tenham por finalidade a aquisição e securitização dos créditos, independentemente de aviso e notificação. O crédito constituído por força deste Contrato poderá servir de lastro para emissão de Cédulas de Crédito Imobiliários – CCI's ou outros títulos, cuja emissão e negociação está autorizada pelo **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE**.

XIII.6. O **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE** declara ter ciência que, em caso da cessão de direitos creditórios em favor de agentes financeiros para garantia de concessão de financiamento ou de antecipação de resultados na realização do empreendimento, as parcelas do preço deverão ser pagas diretamente ao agente financeiro, por meio de liquidação de boleto de cobrança de bancária por ele emitido.

XIII.7. Durante o prazo de vigência deste contrato, a **VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA** e/ou a **ANUENTE**, poderá manter, em nome e às expensas do **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE**, junto à seguradora de sua (da **VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA**) exclusiva confiança, um seguro (individual ou em grupo) contra risco de morte e invalidez permanente cuja finalidade será a liquidação de eventual saldo devedor junto à **VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA**, que figurará como beneficiária.

XIII.7.1. A **VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA** se obriga a comunicar, por escrito, ao **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE** sobre o início da cobrança do seguro de que trata o item XIII.7, com 45 (quarenta e cinco) dias de antecedência da efetiva cobrança.

XIII.8. Todas as despesas decorrentes do presente instrumento e as necessárias para o registro deste contrato junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente e as incluindo, impostos, custas cartorárias, diligências, certidões etc. serão da responsabilidade exclusiva do **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE**, inclusive o registro da alienação fiduciária em garantia.

XIII.9. A **VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA** está dispensada da apresentação da Certidão Negativa de Débito (CND) do Instituto Nacional do Seguro Social (INSS), e da Certidão Conjunta Negativa (CCN) de Tributos Federais (TF) e à Dívida Ativa da União (DAU), administrados pela Secretaria da Receita Federal (SRF) e Procuradoria-Geral da

Oficial do Reg. Imóveis Tit. e Doc.  
Civil Pes. Jurídicas e Tab. Protesto  
= CAÇAPAVA = SP =  
Anna Expedicta da Costa - Oficial  
Joselaine B. S. Silva - Escrevente  
Dionenes D. Nogueira - Escrevente  
Adriano S. Coutinho - Escrevente

Fazenda Nacional (PGFN), prevista na Lei Federal nº 8.212, de 24 de julho de 1.991, e seu Decreto Regulamentar nº 3.048, de 06 de maio de 1.999, com as alterações que se seguiram, em especial Decreto Federal nº 5.586, de 19 de novembro de 2.005, com as interpretações dadas pela Instrução Normativa MPS/SRP nº 03, de 14 de julho de 2.005, e pela Portaria Conjunta PGFN/SRF nº 3, datada de 22 de novembro de 2.005, uma vez que a mesma explora exclusivamente atividade de compra e venda de imóveis, e que o imóvel objeto deste contrato está contabilmente lançado no ativo circulante e não consta, nem constou, do ativo permanente da empresa, nos termos do artigo 16, da Portaria Conjunta Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional e a Receita Federal do Brasil – PGFN nº 3, de 02 de maio de 2.007, e dos artigos 523, inciso I, letra “b” e 524, inciso IV, da Instrução Normativa MPS/SRP nº 3, de 14 de julho de 2.005, alterada pelas Instruções Normativas nºs 4 e 5 de julho de 2.005 e 03 de agosto de 2.005, respectivamente.

**XIII.10.** O **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE** obriga-se a cumprir a partir desta data, todas as determinações e exigências estabelecidas ou que venham a ser estabelecidas pelas autoridades públicas municipais, estaduais e federais e pelas concessionárias de serviços públicos, bem como ao pagamento, a partir desta data e nas épocas próprias, de todas as prestações vincendas do imposto predial e territorial urbano, taxas, contribuições de melhoria, ou quaisquer outros tributos que incidam ou que venham a incidir sobre o lote de terreno objeto deste Instrumento, ainda que tais lançamentos sejam feitos em nome da **VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA** ou de terceiros.

**XIII.11.** A desapropriação total ou parcial do lote de terreno ora adquirido ou mesmo da totalidade do loteamento não constitui causa hábil para a rescisão deste contrato pelo **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE**, cabendo-lhe, tão somente, o direito de reclamar junto ao Poder Público expropriante as indenizações a que fizer jus.

**XIII.12.** Para a guarda, manutenção e atualização de dados cadastrais, bem como permanente e contínua geração de dados relativos ao cumprimento dos direitos e obrigações decorrentes das relações jurídicas, legais e contratuais originadas deste instrumento e disponibilização ou prestação de informações respectivas, o(s) **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE** concorda em pagar mensalmente juntamente com as parcelas mensais, uma Taxa de Administração cobrada pela **VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA**, que nesta data, corresponde ao valor de R\$ 25,00 (vinte e cinco reais).

**XIII.12.1.** O valor da Taxa de Administração será atualizado na mesma periodicidade e índice do contrato, cuja periodicidade será mensal. Na hipótese de superveniência de lei que admita o reajuste em periodicidade inferior, o reajuste previsto nesta cláusula automaticamente passará a ser feito na menor periodicidade permitida por lei.

**XIII.12.2.** A **VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA** se obriga a comunicar, por escrito, ao **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE** sobre o início da cobrança da taxa de

Passo 1

administração de que trata o item XIII.12, com 45 (quarenta e cinco) dias de antecedência da efetiva cobrança.

Oficial do Reg. Imóveis Tit. e Doc. Civil Pes. Jurídicas e Tab. Protesto = CACAPAVA = SP =  
Joselaine R. S. Silva - Oficial Expedienta da Costa - Oficial  
Diogenes D. Nogueira - Escrevente  
Adriano S. Araújo - Escrevente  
tem ciência que Escrevente

**XIII.13. O COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA/ANUENTE** poderá implementar na área contígua a do Loteamento, descrita e caracterizada no nº R2 da matrícula 29384 do Registro de Imóveis de Caçapava, um novo empreendimento imobiliário e que, neste caso, os adquirentes de lotes do novo empreendimento utilizarão a portaria e todas as áreas de uso coletivo, inclusive equipamentos de lazer, se houver, do Loteamento Residencial Alta Vista, passando os mesmos a contribuir para a Associação de Melhoramentos mencionada na Cláusula XII deste Instrumento.

**XIII.14.** Para resolver questões oriundas deste Contrato, as partes elegem o foro da Comarca de Caçapava, SP.

E, por estarem, assim, justos e contratados, assinam este Instrumento em (3) três vias, de um só teor, junto com 2 (duas) testemunhas.

Caçapava, 02/12/10

**VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA:**  
Walter Spina  
SANTO ANDRÉ WM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

**ANUENTE:**  
Carla Annunziata Kuboni Kretz  
AGRE URBANISMO S.A.

**COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE:**  
Carvalho

**TESTEMUNHA 1:**  
Karina Costa de Godoy  
Karina Costa de Godoy  
RG. 47.347.592-3  
CPF. 376.088.728-70

**TESTEMUNHA 2:**  
Leticia Rodrigues Lima

1º CARTÓRIO NOTAS E PROTESTO ANDRÉ FILGÓRIO - TABELIÃO

Av. CEL. MANOEL INOCÊNCIO, Nº 171 CENTRO - CACAPAVA - SP - CEP 12281-010 FONES: (12) 3653-2874 / 3653-1351

Reconheço Por Semelhança 1 (uma) (s) COM VALOR econômico de: CARLOS ALBERTO FERRETA ANDRADE da Verdade Cacapava, 31 de Janeiro de 2011. Em test. da Verdade

JULIANO DOS SANTOS - ESCRIVENTE AUTORIZADO Valor: R\$ 5,50. Carimbo: 2677796. Selo(s): 119004-0164AA VALÍDIO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICAÇÃO

COLEÇÃO NOTARIAL DO BRASIL - SP FIRMA Econômico 1 Est. do Estado de São Paulo 0164AA119004

1º CARTÓRIO NOTAS E PROTESTO ANDRÉ FILGÓRIO - TABELIÃO

Av. CEL. MANOEL INOCÊNCIO, Nº 171 CENTRO - CACAPAVA - SP - CEP 12281-010 FONES: (12) 3653-2874 / 3653-1351

Reconheço Por Semelhança 1 (uma) (s) COM VALOR econômico de: SILMARA DE CARVALHO FERRETA ANDRADE da Verdade Cacapava, 31 de Janeiro de 2011. Em test. da Verdade

JULIANO DOS SANTOS - ESCRIVENTE AUTORIZADO Valor: R\$ 5,50. Carimbo: 2677796. Selo(s): 119009-0164AA VALÍDIO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICAÇÃO

COLEÇÃO NOTARIAL DO BRASIL - SP FIRMA Econômico 1 Est. do Estado de São Paulo 0164AA119009