# JARDIM ESTÂNCIA BRASIL

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

| CONTRATO | VALOR R$. | QD/LT | ÁREA M² |
|---|---|---|---|
| 024005 | 42.768,00 | 24/05 | 1200,00 |

As partes abaixo qualificadas, a saber:

### *COMPROMITENTE VENDEDOR*

**ESPÓLIO DE MARY CID VAZQUEZ**, representado por sua inventariante, CHARLOTTE MARIA CID VAZQUEZ, brasileira, proprietária, separada judicialmente, portadora da CI/RG. 9.261.426 SSP-SP. e do CPF 263.245.798/08, *com escritório na Avenida Brasil, n. 59 – Atibaia - SP., doravante designado* ***COMPROMITENTE VENDEDOR****. e de outro lado,*

### *COMPROMISSÁRIO COMPRADOR*

**GERAÇÃO ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA**, estabelecida na Estrada Velha de Bragança, nº 1944 – Terra Preta – Mairiporã – SP, cadastrada no CNPJ. nº 07.554.639/0001-68, representada neste *ato por seus sócios,*

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Cliente**: FABIO MAZUCATO | | | |
| **Nacionalidade**: Brasileira | **Estado Civil**: Casado | | |
| **Profissão**: Engenheiro Civil | **CI/RG**: 24.257.051-3 | **CPF**: 132.093.528-10 | |
| **Endereço**: Rua: Serra de Bragança, 254 | | | |
| **Bairro**: Alpes de Mairiporã | **Cidade**: Mairiporã | **Estado**: SP | **Cep**: 07600-000 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Cliente**: THIAGO MIRANDA MARTIM | | | |
| **Nacionalidade**: Brasileira | **Estado Civil**: Solteiro | | |
| **Profissão**: Empresário | **CI/RG**: 23.490.205 | **CPF**: 280.511.788-31 | |
| **Endereço**: Rua: Bananeira da Bandeira, 267 | | | |
| **Bairro**: Cantareira | **Cidade**: São Paulo | **Estado**: SP | **Cep**: 02340-040 |

doravante designado ***COMPROMISSÁRIO COMPRADOR***, firmam o presente *INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA*, mediante as cláusulas e condições seguintes que, *mutuamente, outorgam e aceitam.*

### *1. DO LOTEAMENTO*

1.1 – O ***COMPROMITENTE VENDEDOR*** é senhor possuidor, com pleno domínio e posse, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, vínculos e tributos, de um terreno localizado na zona urbana desta cidade de Atibaia, Estado de São Paulo, no loteamento ***"JARDIM ESTÂNCIA BRASIL"***, 5ª Gleba, com rede elétrica em toda a sua extensão, constituído pelo lote n. 005 da quadra 024 *da planta do* ***COMPROMITENTE VENDEDOR***, *arquivada no Cartório de Registro de Imóveis de* Atibaia, com o respectivo memorial inscrito sob n. – 62 – em 28 de fevereiro de 1961, nos termos do Decreto Lei n. 58, de 10 de dezembro de 1937, regulamentado pelo Decreto n. – 3079, de 15 de setembro de 1938, havido pelo ***COMPROMITENTE VENDEDOR*** em maior área, conforme transcrição n. 9.199, do livro 3 – V – , do Registro de Imóveis de Atibaia-SP..

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO ANTUNES VIANA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, liberado nos autos em 08/03/2022 às 11:12 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004403-67.2020.8.26.0048 e código aQtHaOYi.

# JARDIM ESTÂNCIA BRASIL

## 2. DO LOTE COMPROMISSADO

2.1 - Neste ato, o ***COMPROMITENTE VENDEDOR*** compromete-se a vender e o ***COMPROMISSÁRIO COMPRADOR*** a adquirir o lote de terreno identificado abaixo, livre e desembaraçado de quaisquer dívidas, dúvidas, ou responsabilidade, que possui as medidas e confrontações seguintes:

**QUADRA: 024 LOTE: 005**

| METRAGEM | CONFRONTAÇÕES |
|---|---|
| Frente: 24,00 metros | Frente: Estrada I |
| Curva: XXXX metros | Confluência: XXXX |
| L.Dir.: 50,00 metros | L.Dir.: Lote 04 |
| L.Esq.: 50,00 metros | L.Esq.: Lote 06 |
| Fundos: 24,00 metros | Fundos: Parte do Lote 07 |

Área: 1200,00 m2

2.2 - Fica estipulado que eventual diferença que venha a ser apurada na área física do terreno objeto do presente compromisso, que não ultrapasse cinco por cento (5%) das constantes do projeto aprovado, não outorgarão às partes qualquer direito de ressarcimento.

2.3 - O ***COMPROMISSÁRIO COMPRADOR*** declara, após ter vistoriado o lote de terreno adquirido: (a) ter perfeito conhecimento do perfil topográfico do terreno através dos documentos e plantas de aprovação do loteamento, que lhe foi colocado à disposição pelo ***COMPROMITENTE VENDEDOR***; (b) conferido suas medidas, confrontações e localização assinaladas no quadro acima.; (c) que o terreno encontra-se devidamente demarcado e com placa indicativa de quadra e lote.

2.4 - O ***COMPROMISSÁRIO COMPRADOR*** atesta, ainda, que o loteamento se encontra com suas ruas e demais vias de circulação abertas; valetas para escoamento de águas pluviais; demarcação das quadras e lotes com piquetes afixados e placas indicativas da avenida, ruas transversais, identificação dos lotes e providos de rede de energia elétrica.

## 3. DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

3.1 - O preço certo e ajustado do presente compromisso de venda e compra e as condições de pagamento são os constantes do quadro abaixo:

- R$ 42.768,00 (Quarenta e dois mil setecentos e sessenta e oito reais) no qual encontram-se discriminados:

- R$ 3.888,00 (Três mil oitocentos e oitenta e oito reais) a título de Sinal e princípio de pagamento (arras confirmatórias) abatida do preço certo e ajustado, nos termos dos artigos 417 e 418 do Código Civil;

- R$ 38.880,00 (Trinta e oito mil oitocentos e oitenta reais) divididos em 96 (Noventa e seis) prestações mensais de R$ 405,00 (Quatrocentos e cinco reais) cada uma.

- **Vencimento inicial das prestações**: 30 de dezembro de 2008 e as demais em igual dia dos meses subseqüentes.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO ANTUNES VIANA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, liberado nos autos em 08/03/2022 às 11:12 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004403-67.2020.8.26.0048 e código aQtHaOYi.

# JARDIM ESTÂNCIA BRASIL

3.2 – Visando a preservar o equilíbrio econômico – financeiro do contrato, em face de eventual taxa inflacionária , as partes pactuam, livre e expressamente, a adoção do critério de reajuste anual do saldo das prestações, sempre que houver variação positiva anual do índice IGP-M/FGV.

3.3 – No caso de extinção do índice de correção previsto neste Contrato, será utilizado, nas várias situações previstas neste instrumento, índice semelhante de atualização do custo de vida, conforme legislação vigente.

3.4 – Todos os pagamentos deverão ser feitos através de bloqueto na rede bancária, ou onde e a quem o ***COMPROMITENTE VENDEDOR*** indicar.

## *4. DA MORA.*

4.1 – Não efetuando o pagamento de qualquer das prestações, nas datas aprazadas, o ***COMPROMISSÁRIO COMPRADOR*** será considerado em mora, na forma do disposto nos artigos 394 e 397, do Código Civil.

4.2 – Sobre as prestações em atraso incidirão correção monetária calculada pelo IGP-M/FGV multa moratória de 2% (dois por cento) e juros de mora moratórios de 1% (um por cento) ao mês.

4.3 – Quaisquer parcelas do preço, ou de valores devidos em razão do pactuado neste instrumento, se recebidas em atraso, será ato de mera tolerância do ***COMPROMITENTE VENDEDOR***, não importando, portanto, em novação ou alteração do prazo de vencimento das quantias subseqüentes e demais obrigações do ***COMPROMISSÁRIO COMPRADOR***, nem autorizando este último a invocá-lo como precedente.

4.4 – Eventuais depósitos feitos pelo ***COMPROMISSÁRIO COMPRADOR*** em instituições bancárias, ou mediante qualquer outro meio em desacordo com as disposições deste instrumento, sem a prévia e expressa concordância do ***COMPROMITENTE VENDEDOR***, não elidem os efeitos da mora e/ou das demais penalidades previstas.

## *5. DO INADIMPLEMENTO, DA COBRANÇA E DA RESCISÃO.*

5.1.- Não obstante da irrevogabilidade e irretratabilidade ajustadas pelas partes, na hipótese de inadimplemento, o ***COMPROMITENTE VENDEDOR*** poderá optar: (a) pela cobrança do débito; ou (b) pela rescisão contratual, hipótese esta, última, em que o contrato será considerado rescindido 30 (trinta) dias depois de constituído o ***COMPROMISSÁRIO COMPRADOR*** em mora.

5.2.- Ocorrendo a rescisão contratual pela hipótese prevista na letra "b" da cláusula anterior, ou sendo a rescisão de iniciativa do ***COMPROMISSÁRIO COMPRADOR***, as partes comporão, por acordo, as perdas e danos decorrentes do contrato rescindido.

5.2.1.- Caso a iniciativa da rescisão seja do ***COMPROMISSÁRIO COMPRADOR*** o ***COMPROMITENTE VENDEDOR*** reterá as arras pagas, na forma do disposto no artigo 418, do Código Civil.

5.2.2.- O ***COMPROMISSÁRIO COMPRADOR***, independentemente da forma da rescisão, responderá pelo pagamento dos impostos incidentes sobre o terreno, desde a data da compra e nos termos deste contrato.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO ANTUNES VIANA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, liberado nos autos em 08/03/2022 às 11:12 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004403-67.2020.8.26.0048 e código aQtHaOYi.

5.2.3.- A eventual restituição de valores pagos pelo ***COMPROMISSÁRIO COMPRADOR*** será feita na mesma forma e periodicidade em que foram pagas as prestações.

5.3.- Por força do estabelecido no art. 34 da Lei 6.766/79, somente serão indenizadas as benfeitorias necessárias e úteis que tiverem sido realizadas no lote com prévia e expressa autorização dos poderes públicos competentes e de conformidade com as disposições contratuais e legais.

## 6. DA POSSE E USO DO LOTE

6.1 – O ***COMPROMISSÁRIO COMPRADOR*** é imitido na posse precária do imóvel nesta data, podendo introduzir no mesmo as benfeitorias que julgar necessárias, passando a responder pelo pagamento dos tributos municipais desde o ato da assinatura da proposta de compra do terreno.

6.2.- O ***COMPROMISSÁRIO COMPRADOR*** declara-se ciente de que, antes de construir no terreno, deverá aprovar o projeto, obter as autorizações necessárias e obedecer as posturas dos órgãos públicos, notadamente, da Prefeitura do Município de Atibaia, SABESP, ELEKTRO, CETESB e DPRN – Departamento de Proteção dos Recursos Naturais, respondendo pelas multas e punições decorrentes do descumprimento do disposto nesta cláusula.

6.2.1.- O ***COMPROMISSÁRIO COMPRADOR*** compromete-se a apresentar previamente ao ***COMPROMITENTE VENDEDOR,*** para aprovação, o projeto das edificações que pretende construir no lote, antes de aprovar junto à Prefeitura Municipal e demais órgãos públicos.

6.2.2.- Por determinação da CETESB o ***COMPROMISSÁRIO COMPRADOR*** se obriga a construir o poço freático e do conjunto fossa séptica poço absorvente, este de acordo com as normas da ABNT, devendo ser obedecida a distância mínima de 30 metros entre o poço freático e o conjunto de fossa séptica.

## 7. DA CESSÃO E TRANSFERÊNCIA

7.1 – É facultado ao ***COMPROMISSÁRIO COMPRADOR,*** em qualquer tempo, transferir os direitos e obrigações decorrentes deste Contrato, devendo comunicar expressamente o ***COMPROMITENTE VENDEDOR*** , para as devidas providências de praxe.

## 8. OUTORGA DA ESCRITURA DEFINITIVA

8.1.- A escritura definitiva do lote de terreno será outorgada após quitação integral do preço, correndo por conta do ***COMPROMISSÁRIO COMPRADOR*** todas as despesas e emolumentos decorrentes do ato, bem como de registro, além de impostos de transmissão, taxas etc.

8.2.- O retardamento no recebimento da escritura por prazo superior a 90 (noventa) dias acarretará o depósito do lote compromissado em juízo e assunção dos respectivos ônus pelo ***COMPROMISSÁRIO COMPRADOR***.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO ANTUNES VIANA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, liberado nos autos em 08/03/2022 às 11:12 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004403-67.2020.8.26.0048 e código aQtHaOYi.

# JARDIM ESTÂNCIA BRASIL

## 9. DISPOSIÇÃO FINAIS

9.1 – O presente instrumento compromisso de venda e compra é ajustado em caráter irrevogável e irretratável para ambas as partes contratantes, herdeiros e sucessores a qualquer título, ressalvando-se os casos de rescisão expressamente estabelecidos neste Contrato.

9.2 – Correm por conta do ***COMPROMISSÁRIO COMPRADOR*** desde o ato da reserva do lote, todos os tributos, encargos e despesas em vigor, bem como os que forem criados posteriormente, relativos ao lote ora compromissado e construções eventualmente executadas.

9.3 – O ***COMPROMISSÁRIO COMPRADOR*** obriga-se a comunicar, por escrito, ao ***COMPROMITENTE VENDEDOR***, a sua mudança de endereço, no prazo de 30 (trinta) dias, mediante carta protocolada ou enviada com A.R., sob pena e risco de serem todas as comunicações, envio de carnês/documentos serem direcionados ao endereço constante do contrato.

9.4 – Para reger eventuais demandas oriundas do presente instrumento, as partes elegem o Foro da Comarca de Atibaia – SP., preterindo-se qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

| |
|---|
| *Declaração do **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** de leitura e conhecimento do teor de cada uma das cláusulas deste contrato, para os fins do disposto no Código Brasileiro de Defesa do Consumidor.* |
| X _____<br>***COMPROMISSÁRIO COMPRADOR*** |

E por estarem assim justos e contratados, firmam as partes, o presente instrumento em 2 (duas) vias de igual teor e forma, acompanhados das testemunhas abaixo.

Atibaia, 13 de outubro de 2008

***COMPROMITENTE VENDEDOR***

_____
**ESPÓLIO DE MARY CID VAZQUEZ**

***COMPROMISSÁRIO COMPRADOR***

_____
**FABIO MAZUCATO**

_____
**THIAGO MIRANDA MARTIM**

*TESTEMUNHAS:*

1.) _____ *2.)* _____

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO ANTUNES VIANA e Tribunal de Justica Sao Paulo, liberado nos autos em 08/03/2022 às 11:12 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004403-67.2020.8.26.0048 e código aQtHaOYi.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
3 DE FEVEREIRO DE 1874

PODER JUDICIÁRIO
SÃO PAULO

**Juízo de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Atibaia**

Processo nº 0004403-67.2020.8.26.0048

Vistos.

**1.** Acolhida a postulação do exequente (fls. 77), dou por penhorados os **DIREITOS** que a executada tem sobre o Lote nº 05 da Quadra nº 24 do Loteamento Jardim Estância Brasil e que decorrem do compromisso de venda e compra entabulado em 13.10.08 (fls. 78/82), isto que é feito nos termos do art. 845, § 1º, do Código de Processo Civil, servindo esta decisão como termo de penhora.

**2.** A executada fica intimada da penhora pela tão só publicação desta decisão na imprensa oficial, por intermédio de sua curadora especial nomeada.

**3.** Oportunamente, decorrido o prazo para eventual impugnação à penhora, demonstre o exequente o valor atualizado dos direitos decorrentes do compromisso mencionado no item 1 – anotado seja ele o promitente-vendedor – bem como o valor atualizado de seu crédito e, demais disso, informe se pretende a adjudicação de tais direitos ou sua alienação forçada.

Intimem-se.

Atibaia, 08 de março de 2022.

**Rogério A. Correia Dias**
Juiz de Direito



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROGERIO APARECIDO CORREIA DIAS, liberado nos autos em 08/03/2022 às 12:33 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004403-67.2020.8.26.0048 e código KBysi6J2.