

Pentabain t

D 24

**CONTRATO DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE LOTE NO
Loteamento Fazenda São Silvano.**

Pelo presente Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Lote no Loteamento Fazenda São Silvano, de um lado, como **OUTORGANTE COMPROMITENTE VENDEDORA** a **LRC EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária personificada, do tipo limitada, de propósito específico, com sede na Fazenda São Silvano, bairro dos Silvas, Município de Morungaba, Comarca de Itatiba, Estado de São Paulo, inscrita no CPPJ/MF sob nº 07.016.327/0001-09, com seu contrato social inicial, devidamente arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob nº 35.219.480.116, em sessão de 23 de setembro de 2004, e retificado em 27/9/2004, arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob nº 480.146/04-4 em sessão de 28/12/2004, neste ato representada por seu Sócio Administrador, **Luis Roberto Coutinho Nogueira**, brasileiro, divorciado, operador de mercado de capitais, portador da CI/RG no. 3.696.801-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob no. 538.196.678-49, residente e domiciliado na Cidade e Município de Morungaba/SP, Comarca de Itatiba/SP, na Fazenda São Quirino das Palmeiras, Bairro Pinhal, CEP 13.250-000; designada simplesmente **VENDEDORA**, e, de outro lado, como **OUTORGADO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR**, daqui por diante denominado, simplesmente **COMPRADOR**, **J FARIA SEGURANÇA PATRIMONIAL PÚBLICA E PRIVADA LTDA**, com sede na Av. Conselheiro Francisco de Paula Mayrink, 589, bairro Vila Sorocabana, Mairinque, São Paulo -SP, inscrita no CNPJ 06.128.076/0001-83, com seu contrato social, devidamente arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob nº 230833/04-4 e **J.F. LOCAÇÃO DE MÃO DE OBRA PARA SETORES GERAIS LTDA**, com sede a Rua Monet, 127, bairro Horizontal Park, Cotia, São Paulo - SP, inscrita no CNPJ 06.068.015/0001-78, com seu contrato social devidamente arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob nº 71.814/07-3, neste ato representadas por seu Sócio Diretor, **Jorge Eurico da Silva Faria**, português, casado, piloto de aeronaves, portador do CI/RG 28.741.741-4 e inscrito no CPF/MF 088.563.858-13, residente e domiciliado em Cotia, Estado de São Paulo, na Rua Adib Auaba, 111 - casa 42, fica justa e contratada a

A

seguinte promessa de compra e venda do lote de terreno abaixo descrito, confrontado e caracterizado:

1. A **VENDEDORA**, por força da Matrícula nº 042.303, maior área, do Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Itatiba, Estado de São Paulo, tornou-se proprietária e legítima possuidora, livre e desembaraçada de quaisquer ônus, dúvidas e dívidas, litígios, hipotecas legais ou convencionais, impostos e taxas, de uma gleba maior de terras, sem benfeitorias, destacada na Fazenda São Silvano, no Município de Morungaba, Comarca de Itatiba, Estado de São Paulo, com as metragens e confrontações constantes da referida Matrícula.

2. Parte menor da área referida no item anterior, abrangendo 192.454,61 m2, foi loteada pela **VENDEDORA** nos termos da Lei Federal nº 6.766 de 19/12/1979, sob a denominação de **Loteamento Fazenda São Silvano**, conforme **Memorial do Loteamento** objeto da Matrícula nº 043515 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itatiba, Estado de São Paulo, de conformidade com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Morungaba, Comarca de Itatiba, Estado de São Paulo, pelo alvará nº 072/05, em data de 11/11/2005 e demais repartições competentes, inclusive pelo Grapohab, pelo respectivo Certificado nº 362/2005. Dessa Matrícula, provém aquela outra de nº **043573, referente ao lote nº 24 da Quadra D**, do mesmo Cartório Imobiliário, objeto deste contrato.

2.1) As obras e/ou benfeitorias de infra estrutura exigidas pelos poderes públicos, e as obras e/ou benfeitorias excedentes de tais exigências prometidas pela **VENDEDORA**, todas constante do retro referido **MEMORIAL**, serão total, tempestiva e corretamente executadas dentro do prazo de 2 anos, contados da data da expedição do Alvará Municipal nº 072/05 com prorrogação máxima para 4 anos, conforme inciso V da Lei nº 6766 de 19/12/1979. Tais benfeitorias são referidas no mesmo pré citado **MEMORIAL** ao qual o **COMPRADOR** já deu acima, sua expressa e formal aceitação, por adesão.

3. A **VENDEDORA** destaca do **Loteamento Fazenda São Silvano**, e para constituir o objeto desta promessa de venda e compra, tão somente e

A

apenas o lote de terreno nº 24 da Quadra D indicados na PLANTA GERAL OFICIAL DO LOTEAMENTO. A localização, a descrição, e as confrontações do lote compromissado constam do retro referido MEMORIAL arquivado no Cartório Imobiliário, e também do Anexo nº 2, que integra este contrato.

§ ÚNICO - A venda objeto deste contrato é pactuada "ad corpus", uma vez que objetiva o lote ora compromissado, como coisa certa e determinada, sendo apenas enunciativa a referência às suas dimensões, na forma do § 3º do art. 500 do Código Civil Brasileiro de 2002, razão pela qual, na execução deste contrato, não haverá complementação de área nem devolução de excesso, em decorrência de eventual diferença de área.

4. Por esta e melhor forma de direito, a **VENDEDORA** se obriga a vender, o **COMPRADOR**, que daquela promete comprar, tão somente e apenas o lote de terreno acima referido no item anterior, e seu parágrafo único, onerado pelas restrições convencionais, construtivas e de uso e ocupação do Loteamento e do Lote, e normas convencionais para a administração da operação do Loteamento, objeto de aceitação do **COMPRADOR**, e constantes do pré citado **MEMORIAL**, com cópia objeto do Anexo 3, também integrante e complementar deste contrato.

5. A posse direta, mas precária, do lote de terreno, acima compromissado, será transferida ao **COMPRADOR**, quando este completar o pagamento de entrada do preço deste contrato, podendo o **COMPRADOR** desde então utilizar do **LOTEAMENTO**, e do lote ora compromissado, neste último introduzindo desde então, as benfeitorias que entender, respeitadas as pré citadas restrições convencionais construtivas e de uso e ocupação do Loteamento e dos lotes, objeto do Anexo nº 3 deste contrato. A data da transferência da posse direta será confirmada por carta da **VENDEDORA** ao **COMPRADOR**.

§ PRIMEIRO – O **COMPRADOR** tem um prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da transferência da posse direta do lote compromissado, para solicitar da **VENDEDORA**, a reavivtação, por conta desta, dos marcos divisórios de seus lotes, acaso defeituosos ou danificados. Depois desse prazo, o custo real de tal reavivtação, se solicitada, correrá por conta do **COMPRADOR**.

§ SEGUNDO - Correrão por conta exclusiva do **COMPRADOR**, a partir da data da sua entrada na posse direta do lote, todos os impostos, taxas e contribuições, incidentes

desmembradamente sobre o lote ora comprometido e benfeitorias acaso acrescidas por ele **COMPRADOR**. Não havendo lançamentos desmembrados, far-se-á o cálculo proporcional, com base nas áreas dos lotes, e com o acréscimo das benfeitorias.

§ TERCEIRO - Também a partir da data da transferência da posse direta do lote comprometido, passarão a correr, por conta exclusiva do **COMPRADOR**, na proporção correspondente, todos os custos proporcionais que forem obrigatoriamente rateados a seu lote, referentes à administração da operação do **Loteamento Fazenda São Silvano**, atribuídos contratualmente à **ASSOCIAÇÃO DOS LOTEADORES E LOTISTAS DO LOTEAMENTO FAZENDA SÃO SILVANO**, a que abaixo se refere. Tais custos serão satisfeitos, ou pela forma de contribuição associativa dos lotistas associados, à referida **Associação**, ou pela forma de reembolso a esta, pelos lotistas. A proporção cabente ao lote comprometido será estabelecida em função da metragem quadrada deste, face à somatória de todas as metragens quadradas dos 63 lotes do loteamento. Cópia dos estatutos dessa **Associação**, constitui o Anexo 4, integrante e complementar deste contrato.

6. O cumprimento final deste compromisso pela **VENDEDORA** se fará através da outorga da correspondente escritura definitiva de venda e compra do lote comprometido o **COMPRADOR** e/ou a quem ele indicar, e se condicionará a que, até lá, tenha o **COMPRADOR** pago a totalidade do preço deste contrato e satisfeito todos os seus encargos, e cumprido rigorosamente, todas as suas obrigações constantes deste contrato, exigíveis até então. Essa escritura, como ônus da alienação e da aquisição consignará a obrigação de o adquirente, por si, seus herdeiros e seus sucessores, legais ou convencionais, cumprir e respeitar integralmente, tudo quanto se contém e declara neste instrumento, inclusive e especialmente quanto às restrições convencionais construtivas e de uso e ocupação dos lotes e do loteamento, e normas convencionais para a administração da operação do **LOTEAMENTO**, na forma do pré citado **MEMORIAL** integrante deste contrato, a cujo texto o **COMPRADOR** faz sua adesão.

§ ÚNICO - Todas as despesas com a escritura definitiva, fiscais e cartorárias, correrão por conta exclusiva do **COMPRADOR**, inclusive aquelas do registro imobiliário. A **VENDEDORA** apenas responde pelo Imposto Federal sobre a renda, e seus encargos, devidos por este contrato. A escritura definitiva, consignará a condição de negócio estabelecida no "caput" desta cláusula, vinculando o adquirente e seus sucessores.

A

8. Este compromisso de venda e compra, é irrevogável e irretroatável, para ambas as partes, que dele não se poderão arrepender, sob pretexto algum.

8.1) Sem embargo, resolver-se-á esta promessa, por inadimplemento do **COMPRADOR**, relativo a prestações de principal e/ou encargos contratuais, inclusive moratórios, operando-se a resolução na forma dos artigos 32 a 36 da Lei 6.766/79. Na restituição das prestações pagas, o **COMPRADOR** sofrerá a dedução de uma multa penal e também compensatória de perdas e danos, equivalente a 30% do valor da restituição, incidente também sobre a indenização pelo custo real e efetivo comprovado documentalmente, das benfeitorias acrescidas, como complemento da condição penal retro. Não correrão sobre a restituição, nem sobre a indenização acima citadas, nem correção monetária nem juros, parcelando-se o valor correspondente ao respectivo custo, depois de penalizado, em prestações iguais, pelo mesmo tempo de vigência do contrato antes de sua resolução. Quanto às benfeitorias, estas devem ter respeitado rigorosamente a Lei Municipal o presente contrato, e as restrições convencionais do Loteamento e dos lotes, bem como a exigência de aprovação da **Associação**, comprovando ao **COMPRADOR**, como condição da satisfação de seu crédito, que as benfeitorias introduzidas por ele, se encontram quites por obrigações fiscais, previdenciárias, sociais e trabalhistas, e por fornecedores de materiais, de mão de obra e de serviços, sendo pago pelo **COMPRADOR** o imposto de transmissão acaso devido, pela transmissão das benfeitorias.

9. O **COMPRADOR**, neste ato, e por efeito da assinatura do presente contrato, ingressa de sua livre e espontânea vontade, no quadro associativo da **Associação da Loteadora e Lotistas do Loteamento Fazenda São Silvano**, para assegurar o esquema de operação administração da operação do **LOTEAMENTO**, e cujo Estatuto Social, por cópia, constitui o doc. Anexo nº 4, integrante e complementar deste contrato.

§ PRIMEIRO - Tal **Associação**, foi constituída por instrumento datado de 04/04/2006 registrado sob nº 3419, no registro de pessoas jurídicas do Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de Itatiba, com Estatuto Social copiado no Anexo nº 4 deste contrato.

§ SEGUNDO - O Estatuto Social da Associação Comercial poderá ser modificado como nele e na Lei se prevê.

A

10. Fica requerido e autorizado o registro deste contrato, junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Itatiba, pagando o **COMPRADOR** as despesas correspondentes.

11. Fica eleito o foro da situação do lote compromissado (na Comarca de Itatiba), para qualquer ação resultante deste contrato.

12. E, por assim terem as partes contratado, firmam o presente em 4 vias, que, lidas e conferidas, são assinadas, perante duas testemunhas. Fazem parte do presente os 4 (quatro) anexos referidos neste instrumento, e deste integrantes, relativos a: 1) cópia da Matrícula; 2) cópia da planta do lote ora compromissado; 3) cópia das restrições convencionais construtivas e também de uso e ocupação do loteamento e dos lotes, constantes do Memorial do Loteamento; 4) cópia das restrições convencionais para a administração da operação do Loteamento, com cópia do Estatuto Social da Associação.

Morungaba, 06 de junho de 2007

VENDEDORA: _____

LRC EMPREENDIMENTO MOBILIARIO LTDA

COMPRADORES : _____

J FARIA SEGURANÇA PATRIMONIAL PÚBLICA E PRIVADA LTDA

J.F. LOCAÇÃO DE MÃO DE OBRA PARA SETORES GERAIS LTDA

Testemunhas (1) _____

1) _____
Monina Andreoli
RG 27.285.750-7

2) _____

2) _____
Rosa Maria Garcia
RG 2369293