

000070



ANEXO 06

MEMORIAIS DESCRITIVOS DRENAGEM DE ÁGUAS PLUVIAIS

A handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page.



MEMORIAL DESCRITIVO E JUSTIFICATIVO DOS PROJETOS
RELATIVOS AO ATENDIMENTO DA RESOLUÇÃO SNM - 036/81

SUMARIO

- 1- APRESENTAÇÃO
- 2- PLANTA DE DECLIVIDADES NATURAIS
- 3- PROJETO DE TERRAPLENAGEM
- 4- PROJETO DE DRENAGEM SUBTERRÂNEA
 - 4-1 METODOLOGIA
 - 4-1-1- DEFINIÇÃO DAS BACIAS DE CONTRIBUIÇÃO E PONTOS DE LANÇAMENTO.
 - 4-1-2- SUB-DIVISÃO DO SISTEMA VIÁRIO EM TRECHOS
 - 4-1-3- CÁLCULO DA CAPACIDADE DE ESCOAMENTO EM CADA TRECHO
 - 4-1-4- CÁLCULO DAS VAZÕES A SEREM DEFINIDAS EM CADA TRECHO
 - 4-1-5- VERIFICAÇÃO DA NECESSIDADE DO USO DE GALERIAS
 - 4-2 RESULTADOS



1- APRESENTAÇÃO

Este memorial refere-se as soluções para a implantação do loteamento "Portal de Louveira" no tocante as exigências constantes na resolução SNM 036\81 de 14\05\81

Desta forma refere-se os seguintes estudos e projetos:

Projeto de terraplenagem

Projeto de drenagem

Planta de declividades naturais

Perfis longitudinais e trnsversais das ruas e vielas projetadas.

2- PLANTA DE DECLIVIDADES NATURAIS

A planta com as diversas classes de declividades naturais, foi elaborada a partir da planta relativa ao levantamento planialtimétrico considerando-se desniveis de 5metros. Para as classes de declividade de interesse para este trabalho encontram-se as seguintes áreas:

Até 15% 97463,46m² correspondendo a 80% da área total da gleba.

de 16 a 29% 18274,40m² correspondente a 15% da área da gleba.

de 30 a 49% 6091,47m² correspondente a 5% da área da gleba.

A planta de declividades em 1:10000 mostrada, deve-se observar que nas áreas com declividade superior a 50% não serão vendidos lotes.

000080



3- PROJETO DE TERRAPLENAGEM

A gleba onde será implantado o loteamento é quase que totalmente de solo argiloso sem nenhuma evidência de solo orgânico, parte sem cobertura vegetal como pode observar em campo, tratando-se de terrenos com características boa tanto topográficas como geológica. de. Dessa forma a abertura das vias do loteamento "Portal de Louveira". Com as observações posteriores permitirão a adoção dos parâmetros referentes a inclinação e altura de taludes do projeto ora apresentado. A planta de terraplenagem apresenta constituída das projeções de corte e aterro de acordo com os greides projetados sendo que as projeções de corte estão em escala 1H:1V e os aterros na escala 1H:1V.

Especificações relativas a execução dos aterros nos materiais a serem utilizados nos aterros será evitado a presença de materiais orgânicos, não devendo ser utilizados solos turfosos e orgânicos.

Os serviços de construção de aterros serão precedidos pelo desmatamento, destocamento e limpeza do terreno natural. O solo superficial será estocado para utilização na fase final do aterro, para o plantio de cobertura vegetal.

O lançamento do material só deverá ser realizado após terem sido realizado todos os serviços necessários.

O material será lançado em toda a base do aterro, em camada cuja espessura não exeda 15cm para compactação.

Após este lançamento o material deverá ser espalhado, revolvido e compactado com apropriado.

Nas quadras em aterro, com seção trapezoidal evitando assim a formação de "lagoas" proximos aos aterros.

Os aterros serão compactados em camadas com cerca de 20cm de espessura, com grau de compactação superior a 95% do proctor normal e umidade (h) no intervalo:

$hot: = -0,1 < hot < hot < + 0,1$ sendo,

hot a umidade ótima do solo.

000083



Para controle de umidade e compactação bem como para implantação do sistema viário será contratada firma ou profissionais especializados para acompanhamento das obras.

Especificações Relativas a Execução de cortes

A execução dos cortes deverá ser precedida por limpeza conveniente da área.

Os cortes serão abatidos e adotados como inclinação máxima 45 graus ou 1:1 (V:H).

Os taludes dos cortes contarão com proteção vegetal adequada.

Se ocorrer a presença de blocos e matacões, a escavação será feita cuidadosamente de forma a evitar o descalçamento dos mesmos.

Se encontrados, esses matacões poderão ser utilizados tanto nos enrocamentos de proteção de pé de talude de aterro quanto no corpo central dos aterros maiores.

O acesso aos lotes com taludes acima de 2,50m será feito através de rampa com declividade variável com o desnível a ser vencido.

Proteção Superficial dos Taludes.

Os taludes resultantes de cortes e aterros, bem a área de implantação dos lotes, deverão contar com proteção vegetal superficial adequada.

Tal proteção será executada através do plantio de espécies vegetais adequadas, tais como gramíneas do tipo quicio e leguminosas, anualmente.

A proteção vegetal será implantada imediatamente após o corte das árvores e obras de terraplenagem, para evitar erosões. Nas áreas onde ocorrem falhas na cobertura vegetal, será executado o replantio das mesmas com acompanhamento até seu crescimento final.



4- PROJETO DE DRENAGEM DE ÁGUAS PLUVIAIS

O projeto do sistema de drenagem apresentada objetiva captar, conduzir e lançar adequadamente as águas provenientes de precipitações pluviométricas incidente sobre o loteamento.

O sistema mostrado será constituído por guias e sarjetas nas vias públicas, que conduzirão as águas superficialmente para serem captadas por bocas de lobo seguidas de tubos de concreto armado, poços de visita, tubulação tronco e muros de ala e testa, previamente calculados conforme mostra a planta de drenagem.

4-1 METODOLOGIA

O dimensionamento do sistema de drenagem foi feito dos seguintes procedimentos:

Definição das bacias de contribuição e dos pontos de lançamento

Sub-divisão do sistema viário em trechos

Cálculo da capacidade de escoamento (vazão máxima) de cada trecho

Cálculo das vazões a serem veiculadas em cada trecho

Verificação da necessidade de trechos com galerias subterrâneas

Detalhamento dos componentes do sistema de drenagem.

4-1-1- Definição das bacias de contribuição e pontos de lançamento

Conforme mostrado em planta as bacias de contribuição do sistema de drenagem são as sub-bacias que compoe a gleba.

Em função do caminhamento a ser dado as águas , foram definidos os pontos de lançamento em galeria subterrânea e transportada até o ponto adequado.

4-1-2- Sub-divisão do sistema viario em trechos:

O sistema viário, que se compoe basicamente de 9 ruas, 2 avenidas e 4 vielas, foi sub-dividido em trechos, objetos do dimensionamento a partir das variações dos greides nas vias.



4-1-3- Cálculo da capacidade de escoamento de cada trecho:

A capacidade de escoamento de cada via foi feito a partir da fórmula de Manning sendo:

$$Q = 0,49 \cdot R^{2/3} \cdot V \cdot i$$

----- onde:

n

Q é a capacidade de escoamento de cada trecho

S é a área da secção transversal de escoamento das águas do trecho:

r é o raio hidráulico correspondente à secção considerada

i é a declividade do trecho

n é o coeficiente de rugosidade do leito da via, adotado igual a 0,016

A secção transversal do escoamento considerada, corresponde a metade da caixa da via.

4-1-4- Cálculo das vazões a serem veiculadas em cada trecho foram determinadas a partir do método racional, pela expressão:

$$Q = C \cdot i \cdot A$$

sendo:

Q a vazão a ser veiculada

C o coeficiente de escoamento

i a intensidade da chuva

A área da bacia de contribuição

4-1-5- Verificação da necessidade de trechos com galerias:

Foi feita a partir da comparação dos valores das vazões a serem veiculadas com a capacidade de cada trecho. No caso em determinados trechos as vazões são superiores a capacidade das vias que verificou-se a necessidade de galerias.

000086



4-2 RESULTADOS

A partir dos precedimentos apresentados no item anterior foi efetuado os cálculos para dimensionamento da cada trecho obtendo os resultados.

Conforme mencionou-se anteriormente a condução das águas pluviais será em alguns trechos feita através do sistema de galeria em concreto armado, as casixas de captação, bocas de lobo e poços de visita serão executados em alvenaria.

A handwritten signature in blue ink, reading "José Fernando Rocha".

RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO LEVANTAMENTO
ENGº JOSÉ FERNANDO ROCHA
CREA 5060480026/D
ART. 1258697

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "M. B. S.", written over a horizontal line.

PROPRIETÁRIO

APROVADA
Secretaria de Planejamento e Obras
PREFEITURA MUNICIPAL DE LOUVEIRA

Em 25/07/2005

A handwritten signature in blue ink, reading "José Maria Drezza", written over a horizontal line.

JOSÉ MARIA DREZZA
SECRETÁRIO DE PLANEJAMENTO E OBRAS
ENG CIVIL - CREA 0601179654

Processo n.º 0001/3021

A small, stylized handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page.

000087

ESCOAMENTO DE AGUAS PLUVIAIS

TRECHO	COMP.	PV	ÁREA CONTRIBUINTE		VAZÃO	C. TERRENO		C. GALERIA		PROF. GAL	DIF. NÍVEL	DECLIV.	DIÂM.	VELC.	VAZÃO P.L.	PROF. PV.
			ha	ha		Mont. Jus.	m	Mont. Jus.	m							
1.1	53.0	1	0.31	0.31	22.05	133.0	129.0	131.8	127.8	1,20	1,20	4.0	0.075	0.50	22.05	1.2
2.1	53.0	11	0.33	0.33	65.60	131.0	129.0	129.8	127.8	1,20	1,20	2.0	0.038	0.50	65.50	1.2
1.2	42.0	2	0.38	1.02	253.80	129.0	121.0	127.8	127.8	1,20	1,20	8.0	0.19	0.50	253.8	1.2
1.3	21.0	3	0.43	1.47	107.0	121.0	117.0	119.8	115.8	1,20	1,20	4.0	0.19	0.50	360.0	1.2
3.1	87.0	12	0.39	0.39	97.0	120.5	117.0	119.3	115.8	1,20	1,20	3.50	0.04	0.50	457.0	1.2
1.4	76.0	4	0.43	1.90	107.0	117.0	113.5	115.8	112.3	1,20	1,20	3.50	0.047	0.60	472.8	1.2
4.1	90.0	13	0.09	0.09	23.0	119.5	113.5	118.3	112.3	1,20	1,20	6.0	0.067	0.50	23.0	1.2
1.5	74.0	5	0.38	2.28	108.0	113.5	102.5	112.3	101.3	1,20	1,20	11.0	0.15	0.60	603.0	1.2
1.6	58.0	6	0.13	2.40	31.10	102.5	101.0	103.3	99.80	1,20	1,20	1.50	0.03	0.60	634.1	1.2
1.7	120.0	7	0.27	2.67	67.19	101.0	96.5	99.80	95.20	1,20	1,20	4.50	0.04	0.60	701.20	1.2
1.8	125.0	8	3.14	3.14	781.3	96.50	95.0	95.20	93.70	1,30	1,30	1.50	0.012	0.60	781.3	1.3
5.1	63.0	14	0.19	0.19	47.23	121.0	119.0	119.8	117.8	1,20	1,20	2.0	0.03	0.50	47.63	1.2
5.2	70.0	15	0.15	0.34	84.60	119.0	112.0	117.8	110.8	1,20	1,20	7.0	0.10	0.50	84.60	1.2
5.3	46.0	16	0.20	0.54	134.38	112.8	111.0	110.8	109.8	1,20	1,20	1.0	0.022	0.50	134.38	1.2
7.1	83.0	21	0.25	0.25	60.96	120.0	119.0	118.8	117.8	1,20	1,20	1.0	0.012	0.50	60.96	1.2
7.2	70.0	22	0.30	0.557	138.6	119.0	111.0	117.8	109.8	1,20	1,20	8.0	0.11	0.50	138.6	1.2
8.1	80.0	23	0.10	0.657	163.48	113.5	112.0	112.3	110.8	1,20	1,20	1.50	0.02	0.50	163.48	1.2
8.2	85.0	24	0.45	1.107	275.47	112.0	111.0	110.8	109.8	1,20	1,20	1.0	0.012	0.50	275.47	1.2
9.1	80.0	25	0.63	0.63	157.3	113.0	111.5	111.8	110.3	1,20	1,20	1.50	0.018	0.50	157.3	1.2
5.4	50.0	17	0.00	1.10	273.0	111.0	110.6	109.8	109.8	1,20	1,20	0.50	0.00	0.60	273.0	1.2
5.5	26.0	18	0.27	2.47	615.6	111.0	111.0	109.8	109.5	1,20	1,50	0.30	0.011	0.60	615.6	1.5
5.6	62.0	26	0.45	2.92	726.6	111.0	111.0	109.7	109.5	1,20	1,50	0.30	0.04	0.60	726.6	1.5
5.7	62.0	27	0.50	3.42	851.03	111.0	103.0	109.5	101.7	1,50	1,30	8.0	0.13	0.60	851.0	1.5
6.1	100.0	19	0.57	0.57	141.84	107.5	103.0	106.3	101.7	1,30	1,30	4.50	0.045	0.50	141.84	1.2
6.2	6.0	20	0.57	3.99	992.87	103.0	95.0	101.7	93.7	1,30	1,30	8.0	1.38	0.60	992.87	1.3
1.9	60.0	9	0.00	6.56	1632.4	95.0	91.0	93.6	89.6	1,40	1,40	4.0	0.067	0.80	1632.4	1.4
7.1	105.0	28	0.57	0.57	141.03	100.0	91.0	98.8	89.8	1,20	1,20	9.0	0.085	0.50	1773.43	1.4







000083



A - Cálculo Hidráulico do escoamento

O calculo a seguir foi desenvolvido para determinar a capacidade de carga de escoamento das sarjetas nas ruas .

O dimensionamento é feito pelo método de IZZARD considerando uma declividade $I=4\%$ e $n=0,016$ (rugosidade) para o perfil das ruas apresentados em projeto o ponto mais crítico de inundação, são as ruas com largura de 7,00m.

ITEM	DESCRIÇÃO	UN	QUANT.
01	Tubo de concreto simples diâmetro 40cm	ml	294
02	Tubo de concreto simples diâmetro 50cm	ml	825
03	tubo de concreto simplesmente armado CA1 diâmetro 60cm	ml	790
04	Tubo de concreto simplesmente armado CA1 diâmetro 80cm	ml	60
05	Poço de visita tipo balão	un	26
06	Boca de lobo dupla	un	52

Parâmetros adotados

1 - Tubo de ligação boca de lobo\ rede diâmetro mínimo 40cm

2 - Tubo de eixo de rua diâmetro mínimo 50cm

Contrato Nº:
Lote Nº:
Valor do Contrato: R\$



LOTEAMENTO PORTAL DE LOUVEIRA
INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE
UNIDADE DE LOTE DE TERRENO E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente Instrumento Particular, as partes nomeadas e qualificadas nos itens 1 e 2 do QUADRO RESUMO, têm entre si justo e contratado as seguintes condições deste compromisso de venda e compra de lote de terreno urbano e outras avenças, do **LOTEAMENTO PORTAL DE LOUVEIRA**, caracterizado no item 3 do QUADRO RESUMO, e constante na Planta de Parcelamento do Solo da folha 2 seguinte, situado no Município de AAA, no Estado de São Paulo.

QUADRO RESUMO

1 - VENDEDORA doravante designada Vendedora:
PORTAL DE LOUVEIRA
 CNPJ: Pessoa jurídica de direito privado, aqui representada nos termos de seu contrato social por seu sócio: , R.G., CIC no...
 Endereço:

2 - PROMISSARIO(A)(S) COMPRADOR(A)(S)(ES)(AS) doravante designado(a)(s) COMPRADOR:

Nome: _____ Profissão: _____
 Nascimento: **88/88/8888** Nacionalidade: _____ RG: **88.888.8888 888/88** CPF: **888.888.888-88**
 Estado Civil: _____ Casamento: **88/88/8888** Regime: _____
 Telefone Cel.: **88 8888-8888** Telefone Com.: **88 8888-8888** E-mail: _____

Casado com: _____ Profissão: _____
 Nascimento: **88/88/8888** Nacionalidade: _____ RG: **88.888.8888 888/88** CPF: **888.888.888-88**
 Telefone Cel.: **88 8888-8888** Telefone Com.: **88 8888-8888** E-mail: _____

Endereço Residencial:
 Complemento: **88 8888-8888** Telefone Res.: **88 8888-8888** Bairro: _____ UF: _____
 CEP: **88888-888** Cidade: _____

Endereço para envio de correspondências e avisos de pagamento/cobrança, fornecido pelo COMPRADOR:
 Bairro: _____ UF: _____
 CEP: _____ Cidade: _____

3 - UNIDADE DE LOTE DE TERRENO OBJETO DESTE CONTRATO:
 LOTE NO. QUADRA.....

4 - CONDIÇÕES DA VENDA: (As condições completas de venda estão nas Cláusulas Contratuais)

Valor do Contrato: R\$ _____
 Forma de pagamento: a vista a prazo
 Valor recebido: R\$ _____
 dinheiro Cheque Banco: _____ Agência: _____
 Conta corrente: _____ Nº: _____
 e R\$ _____
 dinheiro Cheque Banco: _____ Agência: _____
 Conta corrente: _____ Nº: _____

Saldo devido: R\$ _____
 Prestações faltantes: R\$ _____ Quantidade: _____ Vencimento da 1ª prestação: **88/88/8888**
 Valor de atualização do valor do preço: **88/88/8888**

Reajuste da prestação anual mais parcela residual conforme clausulas 2.7 a .2.10.

Contrato Nº:
Lote Nº:
Valor do Contrato: R\$



5 - DATA DA VENDA: AAA,

I - TÍTULO DE PROPRIEDADE, LOTEAMENTO E UNIDADE DE LOTE DE TERRENO

- 1.1) A VENDEDORA, a justo título, é proprietária e legítima possuidora, livre e desembaraçada de quaisquer ônus, dívidas, litígios, hipotecas legais e convencionais, impostos e taxas de uma área de terra urbana, sem benfeitorias, situada no município de Louveira, em São Paulo, estando sua aquisição filiada na matrícula imobiliária no 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí - SP.
- 1.2) A VENDEDORA enviou o projeto de parcelamento de solo sobre o imóvel descrito e caracterizado no item 1.1 supra, denominado PORTAL DE LOUVEIRA, para análise junto ao GRAPROHAB, onde obteve certificado e o aprovou junto à Prefeitura Municipal de Louveira, conforme Decreto nº _____ de _____, estando registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí - SP sob nº _____ da matrícula _____.
- 1.3) O objeto da venda e compra, que as partes mútua e reciprocamente se obrigam pelo presente instrumento, constitui-se no TERRENO, do referido LOTEAMENTO PORTAL DE LOUVEIRA, identificado e descrito no item 3 do QUADRO RESUMO acima, onde consta, inclusive, o número de cadastrado de contribuinte fiscal na Prefeitura Municipal de Louveira
- 1.4) O COMPRADOR declara expressamente que:
- Tem perfeito conhecimento do perfil topográfico do lote objeto da promessa, através dos documentos e plantas de aprovação do loteamento, que lhe foram colocadas à disposição pela vendedora, tendo percorrido pessoalmente, ou por intermédio de seu representante ou prepostos, suas divisas, achando-as conforme as especificações constantes neste Instrumento.
 - O lote é entregue devidamente demarcado. No caso de desaparecimento dos marcos, qualquer remarcação futura será feita mediante solicitação por escrito do COMPRADOR à VENDEDORA e após o pagamento de uma taxa de serviço a ser combinada na época.
- 1.5) O COMPRADOR autoriza expressamente a VENDEDORA a proceder alterações na topografia do lote aqui compromissado, que, por motivo de ordem técnica, se façam necessárias, independentemente de anuência ou interveniência do COMPRADOR.
- 1.6) Fica estipulado que eventuais diferenças 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 darão ao COMPRADOR, nem à VENDEDORA, qualquer direito de ressarcimento.
- 1.6.1) Caso, por qualquer circunstância, se verifique que existe eventual diferença na área física do lote, superior a cinco por cento (5%) de sua área total constante do projeto aprovado, ela será compensada em moeda corrente, tanto por parte da VENDEDORA como do COMPRADOR, considerando-se como base de cálculo o valor do preço acertado neste Instrumento, a ser liquidado no prazo de 30 (trinta) dias, contados da ciência de um ao outro.
- 1.7) Não se compreende no objeto da presente promessa, não se constituindo, pois em obrigação da VENDEDORA, mas sim do COMPRADOR ou de futura empresa ou associação contratada para a administração do loteamento, no que lhe competir, o fornecimento, a construção e ou a instalação de tudo quanto não estiver, expressamente, consignado no MEMORIAL DESCRITIVO do LOTEAMENTO PORTAL DE LOUVEIRA, arquivado no Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí quando do registro do loteamento.

Contrato Nº:
Lote Nº:
Valor do Contrato: R\$

000091



II - PREÇO TOTAL DA VENDA E COMPRA DA UNIDADE DE LOTE DE TERRENO E DAS OBRAS DE INFRA-ESTRUTURA, FORMA E LOCAL DE PAGAMENTO

- 2.1) O preço certo e ajustado da unidade de lote de terreno objeto da presente promessa, que a VENDEDORA se compromete a alienar e o COMPRADOR a adquirir, está indicado no item 4 do QUADRO RESUMO, que é o valor uno acertado para liquidação à vista, em moeda corrente nacional.
- 2.2) A amortização, contudo, a benefício e por opção do COMPRADOR, com a anuência da VENDEDORA, também poderá ser feita de forma parcelada, em quantidade de prestações, valores, vencimentos e condições estipuladas também no item 4 do QUADRO RESUMO. As demais prestações vencem no mesmo dia dos meses sucessivos e subseqüentes.
- 2.3) O COMPRADOR ratifica a opção indicada no item 4 do QUADRO RESUMO, e continua obrigado às demais condições, encargos e disposições previstas neste Instrumento.
- 2.4) Na composição do valor da alienação da unidade de lote de terreno objeto desta promessa, está expressamente incluído o preço de venda do lote, neste compreendidos também os custos de execução das obras de infra-estrutura obrigatórias constantes do decreto de aprovação do loteamento, sem custo adicional para o COMPRADOR.
- 2.5) O COMPRADOR declara-se sabedor dos dias de vencimento do pagamento das prestações, obrigando-se a pagá-las na data combinada, diretamente à VENDEDORA, ou a quem esta indicar, no horário comercial.
- 2.5.1.) Caso os pagamentos sejam efetuados através de Rede Bancária, o(a) COMPRADOR(A,) desde já autoriza, o agente bancário, a proceder, após 10 (dez) dias da data do vencimento da parcela, sem o respectivo pagamento, a proceder à remessa do respectivo título ao Cartório de Protesto competente para os devidos fins, bem como comunicar os órgãos de defesa de crédito.
- 2.6) Se o COMPRADOR não receber o aviso de pagamento/cobrança antes da data do vencimento de alguma prestação, deverá efetua-lo diretamente no escritório da VENDEDORA nos termos do item 2.5, contra recibo.
- a) A falta de recebimento de algum aviso de pagamento/cobrança não dá o direito ao COMPRADOR de não pagar a respectiva prestação, nem poderá servir de justificativa para o pagamento após a data do vencimento.
- b) Vencida a prestação sem o pagamento, incorrerá em mora, caso em que o COMPRADOR será notificado e assim constituído na forma da Lei nº 6766/79.
- 2.7) A fim de preservar o necessário equilíbrio econômico financeiro da avença, as partes convencionam, como condição essencial do presente negócio, que o cálculo da correção de todas as parcelas referentes ao saldo devedor do preço conforme estabelecido no item 4 do quadro resumo, será processado mensalmente a contar da data da assinatura deste contrato até o seu efetivo pagamento, pelo sistema de conta corrente, tomando-se por base o Índice Geral de Preços - IGPM, calculado e publicado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas.
- 2.8. Para efeito de pagamento das parcelas mensalmente, a atualização será feita periodicamente a cada 12 (doze meses); entende-se portanto, que em cada prestação paga, o COMPRADOR ficará devendo, em sua conta corrente, o valor residual correspondente à diferença entre o valor da prestação corrigida até a data do seu pagamento e o valor da

1 _____ 2 _____ 3 _____ 4 _____ 5 _____

3/12

Contrato N^o:
Lote N^o:
Valor do Contrato: R\$

000092



prestação paga, sem correção; o valor residual, assim apurado em cada mês, será atualizado pelo IGPM, até o último mês do ciclo de 12 meses, quando deverá ser pago, juntamente com a parcela do 13^o. mês.

2.9. Assim, diante do disposto na cláusula anterior, entende-se que após cada doze meses o COMPRADOR deverá pagar, juntamente com a parcela do 13^o. mês além da sua prestação normal atualizada no período de doze meses, uma prestação extraordinária, correspondente ao valor do resíduo contido nas prestações pagas anteriormente, corrigidas pelo IGPM a partir do mês de sua apuração até a data do seu pagamento.

1) Exemplificando:

- a) supomos que o contrato foi assinado em 31/08/04 e a 1^a. prestação a ser paga em 31/09/2004 é de R\$ 100,00
- b) variação do IGPM do mês (supondo 1,00%)
- c) valor corrigido da prestação _____ R\$ 101,00
- d) valor pago em 31/09/2004 (sem correção) _____ R\$ 100,00
- e) valor do resíduo em 31/09/2004 _____ R\$ 1,00
- f) variação do IGPM de 31/09/2004 a 31/08/2005 _____ 12%
- g) valor do resíduo de setembro a ser pago agosto/2004 _____ R\$ 1,12

2) Assim, sucessivamente será apurado o valor do resíduo das parcelas de fevereiro a dezembro, corrigido a partir da sua apuração até o seu pagamento em agosto/2004.

2.10 – No caso da diferença apurada na forma do disposto na cláusula anterior, no final dos doze meses, for negativa, o valor apurado será descontado das parcelas futuras do preço até que seja satisfeito.

2.11 – O reajuste anual das prestações, dá-se, em virtude de imposição legal, assim convencionam as partes que, caso haja qualquer alteração legal com relação a periodicidade dos reajustes, os mesmos passarão a ser aplicados mensalmente, ou na menor periodicidade que a nova legislação vier a permitir, de imediato, independente de qualquer notificação ou aviso.

4/12

1 _____ 2 _____ 3 _____ 4 _____ 5 _____

Contrato Nº:
Lote Nº:
Valor do Contrato: R\$

000093



2.12 - Como o IGPM do mês em curso somente é publicado e conhecido no mês seguinte adotar-se-
para correção das prestações e do saldo devedor, em qualquer hipótese, o índice do mês anterior;
para esse procedimento, o mês base para o início da correção também será o mês anterior á data da
assinatura deste contrato.

2.13 - Na hipótese de extinção, de suspensão ou qualquer outro motivo que impeça a
aplicação do IGPM, da FGV, ou ainda, caso esse índice deixe de refletir a perda do poder
aquisitivo da moeda nacional, será utilizado outro índice que o substituirá, como segue, pela
ordem:

- a) IPC da FIPE (Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo)
- b) IGP - DI da Fundação Getúlio Vargas
- c) INCC da Fundação Getúlio Vargas
- d) Outro índice que reflita a perda do poder aquisitivo no período.

2.13.1.: A comunicação da substituição do índice, na forma supra citada, deverá ser feita pela
VENDEDORA ao(à) COMPRADOR(A), sempre por escrito e será encaminhada ao endereço
constante deste instrumento, não havendo necessidade de entrega pessoal e terá efeito
meramente ratificatório, razão pela qual a substituição se operará a partir da extinção que lhe
deu origem e não da comunicação.

2.14) No caso de haver atraso na divulgação do índice adotado, impedindo o cálculo da atualização
monetária da prestação a ele associada, o cálculo será feito adotando-se como índice a média
aritmética dos valores dos índices usados nos 3 (três) últimos meses.

2.15) A prestação assim calculada, tendo sido usado este índice obtido artificialmente, será
recalculada quando for divulgado o valor real do índice. A diferença entre o valor cobrado e
este corretamente calculado será apropriada com a devida atualização monetária na próxima
prestação em que seja possível fazer o ajuste da atualização monetária.

2.16) As partes desde já convencionam como condição do presente negócio que, em face do
princípio constitucional do respeito ao direito adquirido e ao ato jurídico perfeito, não se aplica a
este Instrumento qualquer norma superveniente de congelamento, ou deflação mediante a
aplicação de "tablitas" ou assemelhados, total ou parcial, do saldo devedor do preço da
aquisição ou do valor de cada prestação em que se subdivide o seu pagamento.

2.17) A VENDEDORA pode aceitar temporariamente, por sua mera liberalidade, o congelamento do
valor de algumas prestações. Ocorrendo o congelamento, fica automaticamente combinado
entre as partes que:

- a) Tal fato não caracteriza novação ou modificação nas condições de pagamento estipuladas
neste Instrumento.
- b) O saldo devedor continuará sendo sempre atualizado monetariamente.
- c) A diferença entre o valor cobrado e o valor de cada prestação atualizada monetariamente será
apropriada tão logo se encerre, de modo direto ou indireto, a causa e o próprio congelamento,
na primeira prestação em que seja possível fazer o ajuste da atualização monetária ou
quando da liquidação do saldo devedor.

2.11) 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,

1 _____ 2 _____ 3 _____ 4 _____ 5 _____

5/12

000094



Contrato N°:
Lote N°:
Valor do Contrato: R\$

atingindo não só as prestações vincendas, assim como aquelas que, vencidas, ainda não tenham sido solvidas.

- 2.12) Os valores das prestações indicados no item 4 do QUADRO RESUMO foram calculados como válidos para o dia da assinatura deste instrumento.
- 2.13) 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.
- 2.14) A data do vencimento das parcelas não têm qualquer vínculo com o andamento das obras de infra-estrutura do loteamento, de responsabilidade da VENDEDORA.
- 2.15) Em face do avençado, toda e qualquer quitação conferida pela VENDEDORA acha-se condicionada à apuração posterior de eventual saldo devedor do COMPRADOR, ainda que tal ressalva não conste expressamente do respectivo recibo.
- 2.16) A posse do lote será cedida e transferida em caráter definitivo, quando da outorga da escritura de venda e compra.

III - PAGAMENTO A PRAZO DO PREÇO DO LOTE

- 3.1) O COMPRADOR não poderá pagar qualquer prestação do saldo do preço enquanto não tiverem sido pagas e quitadas aquelas que estejam vencidas anteriormente.
- 3.2) O recibo de pagamento da última prestação vencida não significa quitação da anterior, que deverá ser sempre comprovada, quando exigido.
- 3.3) Nos meses em que se eventualmente se verificarem vencimentos simultâneos de prestações do saldo do preço, a VENDEDORA tem o direito de recusar o recebimento de qualquer delas sem que se verifique, concomitantemente, o pagamento da outra.

IV - PAGAMENTO ANTECIPADO DO DÉBITO

- 4.1) O COMPRADOR poderá liquidar antecipadamente o débito, total ou parcialmente, sendo necessário que:
- Avisar a VENDEDORA, por escrito, com pelo menos 5 (cinco) dias antecedência.
 - Os pagamentos antecipados sejam referentes ao pagamento das últimas prestações do preço.
 - 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.
 - O reajustamento das prestações seja calculado "pro-rata" até o dia do efetivo pagamento, aplicando-se o combinado neste Instrumento.

V - MORA E INADIMPLEMENTO

- 5.1) A VENDEDORA fica com o direito de rescindir este Instrumento, apesar do caráter de irrevogabilidade e irretratabilidade deste:
- Se o COMPRADOR não cumprir o pagamento de quaisquer prestações ou outros encargos assumidos e compromissados neste Instrumento, em até 30 (trinta) dias depois de constituído em mora, na forma da lei.
 - Se o COMPRADOR não cumprir as outras determinações aqui acertadas e que lhe competem.
- 5.2) A mora do COMPRADOR será ratificada, mediante notificação, procedida na forma do art. 32, da lei nº 6.766/79, com prazo de 30 (trinta) dias para sua purgação.

6/12

1 _____ 2 _____ 3 _____ 4 _____ 5 _____

Contrato Nº:
Lote Nº:
Valor do Contrato: R\$

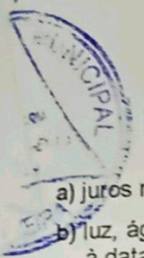
000095



- 5.3) As partes contratantes estipulam a multa de 2% (dois por cento), os juros de 1% (um por cento) ao mês sobre o débito em aberto corrigido monetariamente pelos Índices estipulados neste contrato e sobre as prestações vencidas e não pagas pelo **COMPRADOR**. A dispensa do pagamento de juros em alguma das prestações não implica em renúncia ao direito de cobrar em prestações posteriores.
- 5.4) Se for constatado pela **VENDEDORA** a existência de quaisquer prestações ou outros encargos ou contribuições não pagos pelo o **COMPRADOR** e já caracterizado como dívida ativa junto à Prefeitura Municipal ou Órgão Público competente, poderá a **VENDEDORA** efetuar o pagamento dos mencionados tributos ou contribuições, bem como cobrar do **COMPRADOR**, de imediato ou juntamente com a primeira prestação mensal que se vencer do lote, o montante total dessa dívida, que será líquida e certa, corrigido este montante de acordo com o mesmo índice de correção previsto para o saldo do preço de aquisição, ora compromissado, acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) e multa de 2% (dois por cento), a contar da data do pagamento realizado pela **VENDEDORA** em benefício do **COMPRADOR**, que deixou de cumprir sua obrigação contratual.
- 5.5) A mora do **COMPRADOR** no cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas neste Instrumento acarretar-lhe-á a responsabilidade pelo pagamento das seguintes penalidades:
- Atualização monetária, de acordo com os critérios previstos neste Instrumento e calculada "pro rata die", observado o procedimento a seguir:
 - Quando o pagamento ocorrer além da data do vencimento da prestação, mas dentro do mês de seu vencimento, o valor da prestação, calculado na forma deste Instrumento, será atualizado monetariamente desde o dia de seu vencimento, até o dia de seu efetivo pagamento, mediante a incidência diária de 1/30 da variação percentual, entre os valores dos índices eleitos nesse Instrumento;
 - Quando o pagamento ocorrer em mês posterior ao do vencimento da prestação, o valor desta será atualizado monetariamente até o mês em que se der o pagamento, usando-se o modo de atualização monetária aqui previsto. A partir daí, e até o dia em que, nesse mês, for efetuado o pagamento, seus valores serão atualizados monetariamente da mesma forma prevista no item a.1 acima;
 - Juros de mora de 1% (um 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;
 - multa de mora de 2% (dois por cento) sobre o débito em aberto atualizado.
- d) a multa de mora estipulada no item "c" supra será elevada para 10% nos casos de intervenção judicial ou mora superior a três meses, nos termos do art. 26, V, da Lei 6.766/79.
- 5.6) Na hipótese de inadimplemento do **COMPRADOR**, sem prejuízo das partes promoverem o distrate da presente avença, ajustando as condições que melhor lhes aprouverem, a **VENDEDORA** poderá optar, a seu único e exclusivo critério, por:
- considerar vencida por antecipação a totalidade do preço da aquisição do lote, hipótese em que o **COMPRADOR** lhe pagará, além do principal, reajustável monetariamente, os juros de mora e a multa acima convencionados, tudo cobrável através de ação competente, respondendo, ainda o **COMPRADOR**, pelas custas processuais e honorários advocatícios;
 - considerar rescindido este Instrumento.
- 5.7) Se a **VENDEDORA** pleitear a resolução do Instrumento e a retomada do imóvel alienado, em razão do inadimplemento do **COMPRADOR** quanto ao pagamento do preço de aquisição do lote, ser-lhe-á restituído o valor até então efetivamente pago, feitas as seguintes deduções e no mesmo prazo que ele tiver pago:

1 _____ 2 _____ 3 _____ 4 _____ 5 _____

7/12



Contrato Nº:
Lote Nº:
Valor do Contrato: R\$

000096



- a) juros moratórios e multa de mora, pagos quando de eventual purga da mora;
 - b) luz, água, IPTU e outros impostos ou taxas que onerem o lote (valores eventualmente devidos à data da desocupação);
 - c) os valores efetivamente pagos a título de comissão ao corretor intermediador do lote.
 - d) os valores efetivamente pagos como impostos, taxas e outras obrigações incidentes sobre este Instrumento.
 - e) 10 % do valor total até então pago por conta do preço do lotes como reembolso de despesas administrativas.
 - f) 4% do valor total do lote a título de reembolso por despesas de publicidade e propaganda.
 - g) despesas despendidas para a adequação do lote ao seu estado original, .
- 5.8) O COMPRADOR receberá a referida devolução, se couber, desde que o imóvel tenha sido restituído à VENDEDORA, livre e desocupado de pessoas e coisas, iniciando-se os pagamentos da devolução, 30 (trinta) dias após a rescisão.
- 5.9) O pagamento da devolução apurada nos termos do item 5.7 e 5.8 se processará em igual numero de parcelas pagas pelo COMPRADOR por conta do presente contrato.
- 5.10) Por força do estabelecido no art. 34, da lei nº 6.766/79, 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.
Na hipótese das benfeitorias levantadas sem aprovação dos poderes públicos e em desconformidade com as disposições contratuais e legais, tiverem condições de serem regularizadas, será descontado do valor de sua indenização, todos os custos, taxas e emolumentos que tiverem de ser despendidos com a regularização.
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
- 5.11) O COMPRADOR 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.
- 5.12) Toda e qualquer quitação conferida pela VENDEDORA acha-se condicionada à apuração posterior de eventual saldo devedor do COMPRADOR, ainda que tal ressalva não conste expressamente do respectivo aviso de pagamento/cobrança.

VI - MUDANÇA DE ENDEREÇO

- 6.1) O COMPRADOR obriga-se a comunicar, por escrito, à VENDEDORA a sua mudança de domicílio, no prazo de trinta (30) dias, através de carta protocolada, ou carta enviada com aviso de recebimento para o endereço da VENDEDORA que consta do item 1 do QUADRO RESUMO.
- 6.1.1) O COMPRADOR 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.
- 6.2) Se o COMPRADOR não comunicar à VENDEDORA a sua mudança de endereço, ele passa a ser considerado como estando em local incerto e não sabido, sofrendo as conseqüências judiciais de tal caracterização.
- 6.3.) Serão consideradas válidas e eficazes toda e qualquer, comunicação, notificação, aviso, intimação ou citação comprovadamente encaminhadas ao endereço indicado pelos COMPRADORES, ficando autorizada desde já que as mesmas se processem via postal.

1 _____ 2 _____ 3 _____ 4 _____ 5 _____

8/12

VII - OBRIGAÇÕES NA POSSE E NO USO DO LOTE



- 7.1) Na utilização do lote deverão ser respeitadas as normas e decretos da CETESB (Companhia Estadual de Tecnologia e Saneamento Básico e de Defesa do Meio Ambiente).
- 7.2) O COMPRADOR concorda, desde já, a dar servidão para 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.
- 7.2.1) Correrá por conta do usuário da servidão toda e qualquer despesa inerente a este serviço, bem como sua manutenção.
- 7.3) O COMPRADOR não poderá fazer no terreno qualquer terraplenagem, desaterro ou extração de material, desvios ou encaminhamentos de águas pluviais, 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.
- 7.4) É de inteira e exclusiva responsabilidade do COMPRADOR 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 seja.
- 7.5) O COMPRADOR 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 do pagamento dos aludidos tributos e contribuições.
- 7.6) O COMPRADOR se obriga a:
- Obedecer às limitações para construção e uso do lote, impostas pelos poderes públicos.
 - Não dar início à construção no lote sem prévia aprovação de projeto junto à Prefeitura Municipal de Louveira e demais órgãos necessários, sendo certo que a construção deverá ter como padrão mínimo sua estrutura em alvenaria rebocada interna e externamente com argamassa e pintura, e ainda cobertura do telhado com telhas de cerâmica ou similar
 - não ocupar o imóvel até que seja expedido o competente "habite-se" pelos órgãos públicos;
 - Manter o lote em perfeito estado de conservação e limpeza;
 - Não colocar letreiros ou anúncios no lote, ou suas edificações, sem autorização expressa da VENDEDORA;
 - 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;
 - Não utilizar áreas do sistema de lazer ou outras áreas (de uso comum) como acesso ao seu lote, se este fizer divisa para estas áreas.
 - Respeitar as disposições constantes do Memorial de Loteamento.
 - 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, inclusive multas, juros e correção monetária.
 - Proporcionalmente à área do lote compromissado, pagar todos os mesmos encargos referidos e que, de qualquer modo sejam lançados na forma englobada ou que impossibilite o lançamento específico do lote.
 - 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".



Contrato Nº:
Lote Nº:
Valor do Contrato: R\$

000093



- 7.7. O(A) COMPRADOR(A), declara estar recebendo o terreno objeto deste Contrato, perfeitamente delimitado, com os marcos necessários, obrigando-se pela permanência manutenção dos mesmos, cuja reposição, se necessária, obriga-se a custear, arcando isoladamente com eventuais prejuízos causados a terceiros pela não manutenção dos marcos.
- 7.8. O(A) COMPRADOR(A) é responsável civil e criminalmente, por quaisquer atos ou omissões relativamente ao imóvel ora compromissado, atentatórios ao direito alheio, bem como por construções irregulares que fizer no mesmo, podendo ser compelido à sua demolição, quer pela VENDEDORA, quer pelos Poderes Públicos.

VIII - EXECUÇÃO E CUSTEIO DAS OBRAS DE INFRA-ESTRUTURA

8.1) Serão executadas no Loteamento as seguintes obras de infra-estrutura:

- a) locação de todo o terreno e todos os lotes;
- b) abertura de ruas, com guias, sarjetas e pavimentação asfáltica;
- c) rede de escoamento de águas pluviais;
- d) rede de abastecimento de água potável;
- e) rede de coleta de esgoto sanitário;
- f) rede de distribuição de energia elétrica e iluminação;
- g) plantio de árvores de acordo com projeto de paisagismo.

8.1.1) 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 AAA.

8.1.2) A responsabilidade e o custeio dessas obras cabem à empresa loteadora.

X - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

- 9.1) Até o final cumprimento das obrigações decorrentes da presente avença, em especial a do pagamento do preço da aquisição, a VENDEDORA, a seu juízo e critério, poderá proceder, por antecipação, a outorga ao COMPRADOR da escritura definitiva da propriedade imóvel objeto da avença, mantendo-se a forma e as condições de pagamento das prestações vincendas estipuladas para pagamento do saldo do preço da alienação.
- 9.2) No ato de referida outorga, o COMPRADOR, então em sua nova condição de titular do domínio do imóvel, obriga-se a proceder a sua alienação à VENDEDORA, em caráter fiduciário, e em garantia do pagamento do saldo vincendo do preço da aquisição.
- 9.3) A constituição de referida alienação fiduciária em garantia será efetivada por instrumento público adequado e mediante o registro do referido título de negócio fiduciário no Ofício de Imóveis competente, obedecendo à minuta padrão a ser fornecida pela VENDEDORA, cujo conteúdo atenderá ao disposto na Lei n. 9.514, de 20 de novembro de 1.997.
- 9.4) A constituição da garantia implicará no desdobramento da posse da unidade de lote de terreno objeto da alienação, ficando o COMPRADOR detentor da posse direta e a VENDEDORA titular da posse indireta sobre o mesmo.

X - CONDIÇÕES GERAIS

- 10.1) O COMPRADOR declara que teve oportunidade de previamente examinar este Instrumento.
- 10.2) Este Instrumento é acertado em caráter irrevogável para ambas as partes contratantes, excetuada a hipótese de inadimplemento das obrigações nele previstas.
- 10.3) Sempre que qualquer pagamento relacionado com o presente compromisso for efetuado pelo COMPRADOR através de cheque, este pagamento somente será considerada quitado após a sua compensação. Se, por qualquer motivo, seja de que natureza for, houver dificuldade na

10/12

1 _____ 2 _____ 3 _____ 4 _____ 5 _____



Contrato Nº:
Lote Nº:
Valor do Contrato: R\$

000093

compensação do cheque, as conseqüências serão suportadas, exclusivamente, pelo COMPRADOR, 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 ao pagamento de juros, multa e demais penalidades previstas neste Instrumento, assim como o reembolso das despesas decorrentes de tal fato.

- 10.4) 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 estas, 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.
- 10.4.1) Fica entendido, outrossim, que a ocorrência de uma ou mais daquelas hipóteses, ainda que com a repetição mencionada, não implicará em pré-compromisso, novação ou modificação de quaisquer disposições deste Instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse intercorrido.
- 10.5) Qualquer alienação efetuada pelo COMPRADOR obedecerá aos seguintes requisitos:
- a) O COMPRADOR deve estar em dia, na ocasião, com todas as obrigações assumidas neste Instrumento.
 - b) O adquirente deve se sub-rogar em todas as obrigações assumidas neste Instrumento pelo COMPRADOR.
- 10.6) A VENDEDORA poderá, a qualquer tempo e a seu exclusivo critério, ceder e transferir os direitos e obrigações que lhe digam respeito, decorrentes deste Instrumento, independentemente de qualquer anuência, interferência ou participação do COMPRADOR, mantendo o COMPRADOR a obrigação a respeitar todas condições aqui ajustadas.
- 10.7) A escritura de venda e compra do lote será conferida ao COMPRADOR somente após o pagamento integral do preço ajustado e do cumprimento final de todas as demais obrigações aqui assumidas por ele, em até 180 (cento e oitenta) dias após o compromisso que por último ocorrer.
- 10.7.1) Todas as despesas (emolumentos de cartório de notas e de registro de imóveis) e o ITBI, e outros que vierem a ser criados, decorrentes da venda e compra ora compromissada, serão da responsabilidade exclusiva do COMPRADOR.
- 10.7.2) Para a lavratura da escritura de venda e compra, o COMPRADOR apresentará certidão negativa de tributos imobiliários, expedida pela Municipalidade há não mais do que 30 (trinta) dias da data da lavratura da escritura.
- 10.7.3) Fica terminantemente vedado ao COMPRADOR transferir parte certa e determinada do lote compromissado, sob pena de rescisão deste Instrumento.
- 10.7.4) A VENDEDORA somente outorgará escritura definitiva de venda e compra do lote compromissado em sua totalidade.
- 10.7.5) Competirá ao COMPRADOR escolher o Tabelionato para a outorga da escritura. Caso a escolha não seja na cidade de Cajamar, o COMPRADOR arcará com as despesas de locomoção (inclusive aérea), estadia e alimentação necessárias para o comparecimento da VENDEDORA.
- 10.7.6) O COMPRADOR obriga-se a receber a escritura, dentro do prazo de 30 (trinta) dias após o aviso de recebimento da comunicação escrita da VENDEDORA, sob pena de não o fazendo, a VENDEDORA fazer o depósito judicial do lote.

11/12

1 _____ 2 _____ 3 _____ 4 _____ 5 _____

Contrato N^o:
Lote N^o:
Valor do Contrato: R\$

000100



- 10.8) No caso de falecimento do COMPRADOR, a escritura definitiva de venda e compra somente será outorgada aos seus herdeiros ou sucessores, mediante apresentação do alvará judicial ou formal de partilha.
- 10.9) O COMPRADOR obriga-se a cumprir a partir desta data, todas 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 objeto deste Instrumento, ainda que tais lançamentos sejam feitos em nome da VENDEDORA ou de terceiros.
- 10.10) O COMPRADOR, desde já e expressamente, autoriza a VENDEDORA a proceder a todos os atos de registro e averbação que se fizerem necessários para a adequada formalização do presente contrato perante o serviço de registro de imóveis competente.
- 10.11) Para resolver as questões oriundas deste Instrumento, as partes elegem o foro da comarca de AAA, em São Paulo.

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

AAA, de _____ de 2004.

1
COMPRADOR _____

2
COMPRADOR _____

3
VENDEDORA _____

4
TESTEMUNHA _____
Nome:
RG:

5
TESTEMUNHA _____
Nome:
RG:

1 _____ 2 _____ 3 _____ 4 _____ 5 _____

12/12