

**RESIDENCIAL ALCATEIA  
PARCELAMENTO DE SOLO EM ÁREA URBANA  
CONCEIÇÃO DE IBITIPOCA – BOSQUE DOS ARACIS  
LIMA DUARTE : MG**

**FLS: 01/06**

**CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA  
DE ÁREA EM PARCELAMENTO URBANO**

**QUE ENTRE SI FAZEM:**

De um lado como outorgante PROMITENTE VENDEDOR o Sr. Luiz Carlos da Silva, brasileiro, CPF....., ourives, separado judicialmente, residente e domiciliado em Juiz de Fora, com endereço residencial à Rua Poeta Daltemar Lima nº 585 – bairro Encosta do Sol, de outro lado, como outorgado PROMITENTE COMPRADOR o SR. ....,CPF:....., Brasileiro, casado, engenheiro, residente à Rua....., tem justo e contratado, por este e na melhor forma de direito, em comum acordo, observando e respeitando as seguintes cláusulas a seguir:

**PRIMEIRA:**

O objeto do presente contrato de compromisso de compra e venda é de uma área de nº ....., medindo (.....m<sup>2</sup>) localizado na Rua A da quadra 1 do parcelamento urbano denominado RESIDENCIAL ALCATEIA, localizado no distrito de Conceição de Ibitipoca, Município de Lima Duarte, no vale denominado Bosque dos Aracís, originário da Matrícula de nº 6.810 de 12/05/2014 - do Livro 2 – Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da mesma comarca.

**SEGUNDA:**

Que a área de nº ....., objeto desta transação está localizada entre as áreas ..... e ..... da Rua A ..... do referido parcelamento que mede na sua totalidade 72.508,33 m<sup>2</sup>.(setenta e dois mil, quinhentos e oito virgula trinta e três metros quadrados)

**TERCEIRA:**

Que o preço total desta promessa de compra e venda é de R\$ ..... pagos com .....% de sinal ou seja R\$ .....(.....) e o restante em 12 parcelas no valor de R\$.....(.....) cada representadas por notas promissórias emitidas pró-solvendo pelo promitente comprador com seus valores e vencimentos respectivos e referidos em cada título, representativos da dívida contratada, em favor ao PROMITENTE VENDEDOR.

**QUARTA:**

Que o pagamento das notas promissórias ou mesmo outros encargos deste contrato deverão ser pagos exclusivamente ao PROMITENTE VENDEDOR ou em seu endereço residencial, na Rua Poeta Daltemar Lima nº 585 – bairro Encosta do Sol – Juiz de Fora – MG.

**QUINTA:****fls: 02/06**

Fica assegurado ao PROMITENTE COMPRADOR o direito a antecipação de pagamentos das notas promissórias a vencer, sem que isto importe no descumprimento de qualquer cláusula deste compromisso de compra e venda.

**SEXTA:**

Havendo qualquer débito em aberto, oriundos por atrasos nas quitações dos títulos vencidos, incidirão sobre estes, em favor ao PROMITENTE VENDEDOR, juros de 1% (um por cento) ao mês + multa de 2% (dois por cento) sobre o total dos débitos, aplicando-se também estas mesmas taxas quando da necessidade de cobrança judicial.

**SÉTIMA:**

Vencidas e não quitadas 3 parcelas, consecutivas ou não, fica automaticamente caracterizado como inadimplência e descumprimento ao compromisso ora firmado, dando absoluto direito ao PROMITENTE VENDEDOR na rescisão deste contrato, independente de notificação judicial ou extra-judicial, nos termos do artigo 474 do novo Código Civil.

**OITAVA:**

Em havendo rescisão deste compromisso causado por inadimplência ou outro motivo, o PROMITENTE COMPRADOR perderá, a favor do PROMITENTE VENDEDOR, todas as benfeitorias realizadas na área, objeto desta transação imobiliária, ficando ainda penalizado em multa de 10% (dez por cento) de todo o montante já pago, recebendo o saldo de direito dividido no mesmo número de parcelas já vencidas após a assinatura deste compromisso.

**NONA:**

Os impostos e taxas que incidam sobre a referida área, objeto desta transação, a partir desta assinatura, serão de responsabilidade do PROMITENTE COMPRADOR.

**DÉCIMA:**

Nos contratos de compromisso de compra e venda, firmados com pagamento a vista, automaticamente ficam sem efeito as cláusulas QUARTA, QUINTA, SEXTA, SÉTIMA E OITAVA.

**DÉCIMA PRIMEIRA:**

Fica vetada, ao PROMITENTE COMPRADOR, a transferência do referido compromisso sem a prévia e expressa anuência ao PROMITENTE VENDEDOR na forma da lei.

**DÉCIMA SEGUNDA:**

O VENDEDOR cede ao PROMITENTE COMPRADOR, a posse direta ao imóvel após a realização e finalização das obras e apresentação do ALVARÁ final do parcelamento urbano Residencial Alcatéia, expedido pela Secretaria de Obras do município.

**DÉCIMA TERCEIRA:****fls:03/06**

Obriga-se ao PROMITENTE COMPRADOR ao cumprimento de todas as regras e normas para construção na área ora adquirida, obedecendo ao Estatuto do Parcelamento urbano Residencial Alcatéia, documento este apresentado em cláusulas deste contrato, como também ao Plano Diretor de Conceição de Ibitipoca, parte integrante das leis municipais do Município de Lima Duarte:MG.

**DÉCIMA QUARTA:**

O não cumprimento às obrigações da cláusula anterior, caberá ao PROMITENTE VENDEDOR o direito de rescisão do referido compromisso de compra e venda, ficando o infrator penalizado de acordo com a cláusula OITAVA.

**DÉCIMA QUINTA:**

Qualquer diferença apurada que se verificar, para menos ou para mais, em metros quadrados, será compensada com base no preço do m<sup>2</sup> firmado no presente compromisso, dando o direito adquirido a qualquer uma das partes.

**DÉCIMA SEXTA:**

É de conhecimento das partes que a área, objeto desta transação, é parte da gleba que integra o PROJETO DE PARCELAMENTO URBANO RESIDENCIAL ALCATEIA, conforme planta apresentada ao promitente COMPRADOR durante a negociação.

**DÉCIMA SÉTIMA:**

A gleba denominada "Parcelamento de solo urbano Residencial Alcatéia, foi subdivida em 85 áreas de tamanhos variados donde se inclui 6 alamedas com seus respectivos viradouros, denominadas na planta divisória como: Ruas A, B, C, D, E, e Rua PRINCIPAL ficando o PROMITENTE COMPRADOR como adquirente da área de nº ..... localizada na Rua .... conforme descrição na cláusula PRIMEIRA, que é e faz parte deste parcelamento urbano, e que lhe será outorgada a devida escritura, após a liberação do ALVARÁ FINAL expedido pela Secretaria de Obras do município, que, por este contrato, na melhor forma de direito, resolvem convencionar de acordo com as normas que incidem no mesmo, fazendo-se de seus direitos e obrigações para uso e gozo, na melhor forma de direito, determinando-se no uso obrigatório e privativo correspondente a cada área adquirida, ciente da impossibilidade de desmembramento de área a fração inferior, sem aprovação previa ou final de projeto apresentado junto a administração do município.

Mutuamente aceitam, ratificam e outorgam de conformidade com a planta demarcatória, no ato da assinatura deste compromisso, assinado e rubricado pelas partes, documentos que passam a fazer parte desta transação imobiliária.

**DÉCIMA OITAVA:**

Será de exclusiva responsabilidade de cada adquirente o pagamento de impostos e taxas, multas ou qualquer outro imposto futuramente lançados sobre as respectivas áreas.

**DÉCIMA NONA:****fls: 04/06**

Será de exclusiva responsabilidade de cada adquirente, por qualquer intimação das autoridades competentes, que por si ou seu proposto, usuários, inquilinos e usufrutuários, no mau uso da gleba.

**VIGÉSIMA:**

O PROMITENTE COMPRADOR compromete-se, em caso de alienação da sua respectiva área, levar ao conhecimento do futuro adquirente cessionário, o aqui convencionado, fazendo que o mesmo assine declaração concordando com todas as normas e regras de uso privativo do parcelamento urbano Residencial Alcateia.

**VIGÉSIMA PRIMEIRA:**

As partes declaram reciprocamente que desistem do direito de preferência a qualquer tempo na compra de qualquer área, podendo cada proprietário vender sua referida área independentemente de oferecer ou dar preferência a qualquer confrontante.

**VIGÉSIMA SEGUNDA:**

Objetivando defender e proteger os interesses comuns dos proprietários, será criada uma Assembléia que, após a venda de 51% de todo o parcelamento, visando a formação de uma Associação Civil que administrará as áreas comuns do parcelamento Residencial Alcatéia, obrigando-se cada proprietário em arcar com a parte dos custos que lhe for designada para a devida manutenção.

**VIGÉSIMA TERCEIRA:**

O presente contrato é definitivo e irrevogável, salvo por rescisão pelo não pagamento das parcelas contratadas, obrigando-se ao PROMITENTE COMPRADOR, seus herdeiros ou sucessores, a cumpri-lo, receber a escritura definitiva após a quitação total do compromisso, arcando com todas as despesas para regularização.

**VIGÉSIMA QUARTA:**

O comprador declara que conhece "in loco" a área, objeto deste compromisso, tendo comparecido ao local pessoalmente, nada tendo a reclamar quanto à topografia, à conformação, limites e confrontações da área que lhe será entregue, devidamente conforme consta da planta que integra o presente contrato de compromisso.

**VIGÉSIMA QUINTA:**

O comprador declara-se ciente quanto às restrições obrigatórias para posse e uso das respectivas áreas adquiridas, obrigando seus sucessores a respeitá-las e cumpri-las de conformidade com o estatuto do parcelamento.

**VIGÉSIMA SEXTA:****fls: 05/06**

O comprador declara-se ciente e compromissado na execução de suas obras e edificações respeitando as seguintes normas:

- a) Recuo de 3 metros da linha de frente que limita a área adquirida;
- b) Recuo de 1,5 metros das linhas que limitam com as áreas confrontantes;
- c) Construir prédios, unifamiliares, com no máximo 2 (dois) pavimentos mais o subsolo;
- d) Respeitar a taxa de no máximo 60%(sessenta por cento) de ocupação da área para o prédio unifamiliar mais os direitos de obras para lazer, garagem, etc;
- e) Não construir nem sublocar nem permitir o uso de sua habitação que caracterizem como habitações coletivas como: hotéis, pousadas, motéis, albergues e pensões;
- f) Edificar prédios com acabamentos rústicos, telhados cerâmicos e características coloniais;
- g) Respeitar a linha de servidão com rede de esgoto, águas pluviais caso exista dentro de sua área, não podendo executar qualquer tipo de obra sobre a mesma;
- h) Não plantar qualquer tipo de árvore que ultrapasse a altura de 5m (cinco metros) preservando aos demais condôminos o direito a vista panorâmica do horizonte (Pôr do sol);
- i) Respeitar, acatar e defender o interesse comum no parcelamento RESIDENCIAL ALCATEIA fazendo valer o estatuto e regulamento interno que rege as normas de ocupação;
- j) Fica expressamente vetada a criação de animais ou o confinamento de animais como: porco, vaca, cavalo ou qualquer tipo de animal que cause transtornos e perturbações ou efeitos nocivos aos outros moradores.

**VIGÉSIMA SÉTIMA:**

O PROMITENTE VENDEDOR compromete-se em entregar a área denominada Residencial Alcatéia, com suas respectivas áreas subdivididas conforme a planta divisória (documento integrante desta transação) e toda a infra-estrutura básica necessária aos adquirentes tais como:

- a) Base edificada para guarita e controle de entrada caso seja aprovado em assembléia.
- b) Ruas A, B, C, D, E, e RUA PRINCIPAL, todas com calçamento em bloquetes de concreto, meio fios e calçadas plantadas em gramínea.
- c) Redes de água pública potável armazenada em reservatório tubular de 60.000 lts localizado na área nº 06.
- d) poço artesiano de acordo com normas A B N T.
- e) redes de captação de águas de dejetos sanitários.
- f) estação ecológica de tratamento de esgotos sanitários conforme normas da ABNT.
- g) rede de captação de águas pluviais, e seus devidos direcionamentos.
- h) bocas de lobo com tampas de concreto paralelas ao meio-fio .
- i) Posteamto e rede elétrica com iluminação pública que atenda às necessidades do condomínio.
- j) Bosque publico com trilhas para caminhar com calçadas em pedras de laje.
- k) Bancos para relaxamento em alguns cantos do bosque.
- l) Quiosque com 10.0 m de diametro e cobertura cerâmica dentro do bosque.
- m) Iluminação com pequenas lâmpadas de leds alimentadas por placas solares nas trilhas do bosque.

**VIGÉSIMA OITAVA:****fls: 06/06**

O PROMITENTE VENDEDOR, aqui também caracterizado como empreendedor, promete entregar o parcelamento urbano RESIDENCIAL ALCATEIA, objeto desta transação, em prazo máximo de 26 meses, a contar a partir da data início prevista neste compromisso para 01/03/2015, podendo por força maior baseado na LEI FEDERAL 6766, estendê-la até a data de 12/11/2018.

**VIGÉSIMA NONA:**

Fica estabelecido que, para garantir a privacidade no “Parcelamento Urbano Residencial Alcatéia”, a área objeto deste contrato não poderá ser desvirtuada de sua finalidade de uso residencial exclusivo, exceto para as áreas de nº 01(um) a 05(cinco) que anteriormente já haviam sido direcionadas para projetos que atendam ao turismo da Vila de Conceição de Ibitipoca, sendo vetada a sua utilização para qualquer outro fim e expressamente vetada a passagem ou ligação desta com qualquer outra propriedade contígua ou confrontante com o PARCELAMENTO RESIDENCIAL ALCATEIA, tendo o PROMITENTE VENDEDOR ou administrador o direito de pleitear em juízo as ações cabíveis, pertinentes à situação, e suas indenizações, multas, perdas e danos.

**TRIGÉSIMA:**

O PROMITENTE COMPRADOR compromete-se em não conectar em hipótese alguma redes de águas pluviais, esgotamento de piscinas, ou águas de serviços externos à rede de esgotamento sanitário, preservando o bom funcionamento da E.T.E ( estação ecologica de tratamento dos esgôtos sanitários).

E por estarem justos e contratados, firmam o presente que contem 30 cláusulas, em 3 (trez) vias de igual teor e forma, juntamente com as testemunhas, elegendo o foro da comarca de Lima Duarte – MG para dirimir deste as questões decorrentes.

Juiz de Fora, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Vendedor

\_\_\_\_\_  
Comprador

Testemunhas: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_