

"Loteamento Parque das Vertentes"
Parque das Vertentes - Serra Negra

VALOR: Cr\$......

.....VIA

**CONTRATO DE COMPROMISSO
DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL**

Pelo presente contrato de compromisso de compra e venda, Angelo Zanini e sua mulher, d. Laura de Godoy Campos Zanini, brasileiros, proprietários, domiciliados e residentes na Capital do Estado de São Paulo, à rua Itapicuruá, n.º 778, referidos neste instrumento como COMPROMITENTES, têm justo e contratado com.....
domiciliado e residente em.....
à rua..... n.º..... de nacionalidade.....
de profissão....., estado civil....., daqui por diante mencionado como COMPROMISSÁRIO, o que se contém nas cláusulas seguintes:

1.ª) Os compromitentes são senhores e possuidores de um imóvel denominado "Fazenda Vertentes", livre e desembaraçado de qualquer onus, sito no distrito e município de Serra Negra, deste Estado, a cerca de dois mil metros do perímetro urbano, conforme títulos de propriedade, líquidos e certos, que remontam ao ano de 1880, e desse imóvel destacaram uma gleba com a área de 289.800 metros quadrados, a qual, com a denominação de PARQUE DAS VERTENTES, passou a constituir um imóvel distinto, de acordo com a planta, memorial descritivo e escrituras, que fazem parte dos documentos a que se refere a cláusula 2.ª;

2.ª) Nesse imóvel, denominado PARQUE DAS VERTENTES, distante cerca de 2500 metros do Grande Hotel e Cassino Serra Negra, foram divididos e demarcados, pelos compromitentes, de acordo com a planta, 97 lotes para venda por oferta pública, mediante o pagamento do preço a prazo, em prestações sucessivas e periódicas, pelo que depositaram no Registro de Imóveis de Serra Negra todos os documentos exigidos pelo art. 1.º do Decreto lei n.º 58, de 10 de Dezembro de 1937 e do respectivo Regulamento, aprovado pelo Decreto n.º 3079, de 15 de Setembro de 1938, havendo sido feita, após as formalidades legais, a competente inscrição sob n.º..... no aludido Registro;

3.ª) Os compromitentes se obrigam a vender ao compromissário, e este a comprar, o lote constante da referida planta, sob número....., com as seguintes medidas: —
frente metros; fundos metros; frente aos fundos: metros; área metros quadrados, mediante as cláusulas ou condições seguintes:

I — O preço é de.....
(Cr\$......) e será pago na forma e prazo que se seguem:
Cr\$...... neste ato, constituindo sinal e princípio de pagamento e de que os compromitentes dão quitação; e o restante em..... prestações mensais, de..... cada uma, sem juros, dentro de dez dias da data do vencimento. Em qualquer tempo, o compromissário poderá pagar antecipadamente e de uma só vez todas as prestações ainda não vencidas, com direito ao desconto de dez por cento sobre o montante das mesmas. Somente depois de pago integralmente o preço é que o compromissário terá direito à escritura definitiva, na qual constarão as obrigações constantes deste contrato, que ainda deverem ser observadas pelo compromissário;

II — Sobre as prestações em atraso, o compromissário pagará os juros de doze por cento ao ano;

III — O compromissário entra, desde já, na posse do lote compromissado, no qual poderá fazer as obras ou construções que entender, com observância das disposições legais e das deste contrato. Essas obras ou construções ficam incorporadas ao lote, independente de qualquer indenização;

IV — O compromissário não poderá, em o lote compromissado, construir, instalar ou explorar hotel, pensão, estabelecimento industrial ou comercial, diversões e jogos de azar, bem assim fazer obras que, de qualquer forma, venham a prejudicar os lotes vizinhos;

V — O compromissário não poderá alienar ou onerar as construções ou obras que fizer no lote compromissado, sem consentimento, por escrito, dos compromitentes, aos quais fica assegurado o direito de preferência, em igualdade de condições;

VI — Dentro em três anos, contados da data do presente contrato, os compromitentes obrigam-se a construir e organizar o Parque esportivo, que compreenderá toda a área circundada pela Avenida de Irradiação e demonstrada na planta a que se refere a cláusula primeira, com as respectivas bemfeitorias constituídas de: campos de esportes diversos; dois lagos; uma piscina; um galpão para jogos de salão com os respectivos acessórios, fontes de água e jogos e divertimentos infantis;

VII — O compromissário fruirá, em condições de igualdade com os demais ocupantes do Parque das Vertentes, as utilidades do Parque esportivo, enumeradas na cláusula anterior. Esse Parque esportivo será administrado, até fins do ano de 1953, pelos compromitentes, aos quais, durante esse período, o compromissário pagará uma taxa de cinquenta cruzeiros mensais, para as despesas de conservação. Depois daquela data, cessará essa obrigação dos compromitentes e o Parque esportivo será administrado e utilizado de acordo com o Regulamento que então for aprovado pela maioria dos compromissários e proprietários e que deverá ser observado por todos. A taxa de conservação será, na mesma ocasião, estabelecida pelos compromissários e proprietários e passará a ser paga ao administrador que for nomeado, podendo, ainda, ser previstas taxas para uso das utilidades do Parque esportivo por pessoas estranhas, sem prejuízo das comodidades a que de preferência têm direito aqueles compromissários e proprietários, devendo essa renda ser aplicada integralmente em melhoramentos e conservação do referido Parque. Oportunamente, os compromitentes farão construir, no local especialmente reservado a esse fim, como também consta da planta, um restaurante, que tanto poderá ser utilizado por estranhos, como por ocupantes dos lotes, a preços razoáveis. Obrigam-se os mesmos compromitentes a destinar vinte e cinco por cento da renda líquida desse restaurante para os aludidos melhoramentos e conservação. As reservas florestais, inclusive mata virgem, constantes da citada planta, não podem ser derrubadas;

VIII — Os compromitentes obrigam-se, dentro em trinta dias contados da abertura de alicerces para construção de casa no lote, a fornecer ao compromissário, na entrada do mesmo lote, luz e água encanada. As despesas de consumo de energia elétrica, no prédio que for construído, correrão por conta do compromissário, que as pagará diretamente à empresa fornecedora, de acordo com as exigências e regulamento desta. A água será fornecida gratuitamente até o limite de mil metros por lote em cada vinte e quatro horas. Oportunamente, quando estiver vendida pelo menos metade dos lotes do Parque das Vertentes, os compromitentes instalarão o serviço completo de águas, de modo a facilitar a ligação dos canos na rede que deverá passar sob a avenida de Irradiação;

4.º) O presente contrato se considerará rescindido de pleno direito no caso de violação de qualquer de suas cláusulas e no de mora de três prestações;

5.º) No caso de infração deste contrato, se por parte do compromissário, perderá ele o que houver pago; se por parte do compromitente, restituirá o mesmo, em dobro, o que houver recebido;

6.º) Todas as despesas decorrentes do presente contrato, sem exceção de nenhuma, ficarão a cargo do compromissário, por conta de quem correrão, igualmente, as despesas na escritura definitiva, certidões, siza e quaisquer outros impostos e taxas relativos à transmissão;

7.º) Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de S. Paulo para qualquer procedimento judicial entre as partes contratantes.

E por estarem de inteiro acordo, assinam o presente em duas vias, estando a primeira regularmente selada.

*→ Este modelo é para ser arquivado
no Registro de Imóveis de Serra Negra,
de acordo com a Lei n.º 18.
S. Paulo, Maio de 1949.*

*Augusto Zanini
Lana de Godoy Campos Zanini*

REGULAMENTO PARA CONSTRUÇÕES NAS UNIDADES AUTÔNOMAS

1 – DISPOSIÇÕES GERAIS

1.1 – Todas as obras de qualquer natureza a serem construídas no Parque, além de atender às Leis e Posturas Municipais, deverão ser submetidas previamente à aprovação do Conselho de Administração quanto à observância das Normas estabelecidas por este regulamento.

1.2 – Serão examinadas, não só quanto aos aspectos restritivos desta regulamentação, mas também à sua implantação e seus elementos estéticos próprios, e, ainda, em relação à harmonia de conjunto do Parque.

2 – DO USO DO LOTE

2.1 – As construções a serem feitas nos lotes do Condomínio Parque das Vertentes, serão de caráter estritamente residencial e uni-familiar.

2.2 – Cada lote terá somente uma residência, podendo, no entanto, conter um ou mais anexos, desde que com uso totalmente vinculado ao corpo principal da unidade residencial, como por exemplo, garagens ou abrigo de carros, quartos de empregados, quarto de hóspedes, sanitários e chuveiros ou semelhantes.

2.3 – Cada residência terá, no máximo, dois pavimentos, a menos que o terceiro seja feito em forma de sótão ou terraço aberto.

2.4 – É vedada a construção de coqueiras, galinheiros ou qualquer outro tipo de construções para criações ou qualquer outro uso, que venha perturbar a tranquilidade e o descanso de outros condôminos.

2.5 – Para salvaguarda da forma geral do Parque, é obrigatório manter o ajardinamento das áreas livres do lote.

2.6 – A colocação das áreas de serviços é obrigatória na parte posterior do lote e abrigadas da visibilidade das avenidas do Parque.

2.7 – Os cortes, aterros e taludes, resultantes do movimento de terra, deverão, obrigatoriamente, estar em harmonia com os dos vizinhos. Serão executados em patamares ou lances sucessivos com escoamento de águas planejado para evitar erosão; deverão receber grama na sua totalidade e serão ajardinados de maneira a harmonizarse com o ambiente de natureza do Parque.

3 – DAS RESTRIÇÕES DE OCUPAÇÃO DO LOTE

3.1 – O recuo de frente obrigatório, será de seis metros, que será medido no centro da testada da construção, observando-se, porém, o mínimo de quatro metros, quando se tratar de terreno irregular.

3.2 – Os recuos laterais serão de dois metros mínimos, de ambos os lados, sendo que, quando se tratar de lote irregular, o canto mais próximo deverá observar o mínimo de um metro e meio.

3.3 – O recuo de fundo mínimo, para a construção principal, será de oito metros. Dentro deste recuo, poderão ser construídas edículas, desde que não ligadas à construção principal.



3.4 – A ocupação máxima do lote será de um terço da área do mesmo para a construção principal e um décimo para as dependências. Quando as dependências se tornarem uma só unidade de construção, com o corpo principal, a ocupação permitida será de cinquenta por cento.

3.5 – As edículas poderão estar construídas nas divisas de fundo e laterais, desde que a quinze metros, pelo menos, do alinhamento.

3.6 – As garagens e abrigos de carro, poderão ser construídos no alinhamento e junto às divisas laterais e, quando cobertos, somente o serão por terraços abertos, pergolados ou não.

3.7 – Nos recuos laterais poderão ser construídos pergolados, mas nunca cobertos, mesmo por elementos transparentes.

4 – DA INSOLAÇÃO, ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO

4.1 – Todos os compartimentos receberão ventilação, luz e insolação diretas, e as aberturas de janelas terão, pelo menos, um oitavo da área dos mesmos.

4.2 – Os dormitórios terão, pelo menos, três horas de insolação real; as salas, pelo menos uma hora. Ficam dispensados de insolação, as cozinhas, copas, corredores, depósitos e áreas de serviço em geral.

4.3 – Não serão considerados insolados os compartimentos cuja largura seja menor que a profundidade da projeção dos beirais sobre ela existentes, observando o máximo de dois metros e meio.

4.4 – A iluminação e ventilação zenital somente serão permitidas para banheiros, corredores e depósitos.

4.5 – Os corredores e os locais de circulação com área superior a seis metros quadrados, deverão ter iluminação e ventilação próprias.

5 – DAS DIMENSÕES MÍNIMAS

5.1 – As salas terão um mínimo de oito metros quadrados.

5.2 – Os dormitórios observarão o mínimo de:

- A) quando um só, doze metros quadrados;
- B) quando dois, um de dez metros e outro de oito metros quadrados.
- C) Três ou mais, pelo menos um de dez metros e um de oito metros quadrados e os demais, com o mínimo de seis metros quadrados.

5.3 – Cozinhas e copas: mínimo de seis metros quadrados para cada uma. Quando incorporadas, mínimo de oito metros quadrados; copas junto a quartos de hóspedes, mínimo de quatro metros quadrados.

5.4 – Banheiros: quando completos, mínimo de três metros quadrados. Quando meio banheiro, mínimo de um metro e meio quadrados.

5.5 – Dependências: quartos de empregados, mínimo de seis metros quadrados e, depósitos, mínimo de três metros quadrados.

6 – DAS INSTALAÇÕES

6.1 – A água é canalizada e fornecida pelo Condomínio, sendo seus custos de captação, tratamento e distribuição, constantes das despesas ordinárias. Cada residência deverá ter, no entanto, um reservatório mínimo de 1.000 litros.

6.2- A entrada de luz observará as restrições da Concessionária, com poste de entrada aérea e caixa de medidores apropriada no alinhamento.

6.3- As instalações elétricas deverão observar, no mínimo, entrada de 220 volts, com no mínimo duas fases, neutro e terra, sendo que, de preferência, todos os chuveiros e torneiras elétricas deverão ser de 220 volts.

6.4- Todas as residências deverão possuir fossa séptica, mínima para dez pessoas, sendo que a sua instalação, bem como a do poço neutro, obrigatoriamente, serão feitas dentro dos limites do lote, com acesso fácil para eventuais serviços de manutenção.

Parágrafo Único – Tão logo seja o Parque dotado de rede coletora de esgotos, terão os condôminos, o prazo de 60 (sessenta) dias, para fazer a ligação de seu prédio naquela rede.

6.5- O escoamento de águas pluviais dos lotes para as sarjetas das avenidas, deverá ser feito sob as calçadas, não sendo permitido o escoamento direto sobre os passeios, mesmo sob a forma de gárgulas.

7 – MUROS, FECHO E CALÇADAS

7.1- Todos os lotes deverão ter muro de fecho no alinhamento, com altura não superior a meio metro além do arrimo, quando necessário.

7.2- É facultativo o gradil sobre o muro de fecho, observando-se que, em relação à sua área total, deverão permanecer pelo menos sessenta por cento de vazios.

7.3- É obrigatória a execução de calçadas, pelo menos em cimento rústico, pavimentadas em pelo menos cinquenta por cento da sua área (se os restantes cinquenta por cento forem ajardinados) e acompanhando as guias e sarjetas.

7.4- Os muros de divisa lateral são facultativos, mas não deverão ultrapassar 1,80m de altura, além do arrimo, quando necessário.

8- DIVERSOS

8.1- É expressamente proibido o lançamento de lixo ou entulhos nas avenidas ou áreas comuns ou mesmo em lotes não construídos ainda. O Parque mantém o serviço de coleta diária de lixo, cabendo a cada condômino facilitar essa coleta, utilizando-se de recipientes aprovados, que serão colocados junto às calçadas.

8.2- É expressamente proibido jogar terra ou entulhos, provenientes de demolições ou movimentos de terra dos lotes, nas avenidas ou áreas comuns ao Parque.

8.3- Cada residência colocará, junto à entrada, uma placa de fundo azul e numeração branca, com o número correspondente ao seu lote.

9-DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

9.1- Qualquer disposição ou pretensão omissa na regulamentação acima, será estudada mediante consulta por escrito, ao Síndico e pela Comissão de obras designada pela Assembléia.