

111 "Loteamento Bosque das Arapongas"

620
Uel

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA.

LOTEAMENTO " BOSQUE DAS ARAPONGAS "

(Registrado sob nº R.02 na Matrícula nº 5.654 em de Junho de 1.980 nos moldes da Lei Federal 6.766 de 19 de Dezembro de 1.979)

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
SERRA NEGRA
Escritório R. FERREIRA
de São Paulo

Lote nº _____

Quadra nº _____

Área total:- _____

Valor:- Cr\$ _____

Pelo presente instrumento de compromisso de venda e compra, os abaixo assinados, de um lado como compromitente vendedora, doravante designada simplesmente "VENDEDORA", a firma SOCIEDADE DE TERRAPLENAGEM E CONSTRUÇÃO "SOTECO" LTDA., com sede nesta cidade de Serra Negra, Estado de São Paulo, portadora do CGC.MF.- nº 71.261.283/0001-73, Inscrição Municipal número 117, por seu representante legal, afinal nomeado, nos termos de seu contrato de constituição constante do processo de loteamento arquivado em cartório; e de outro lado, como compromitente comprador, doravante designado simplesmente COMPRADOR, _____

têm entre si e seus sucessores justo e contratado o seguinte:-

1º) - A vendedora é proprietária de um imóvel urbano, situado no Bairro das Posses, deste município, entre os Km.-- 147-280 - 147-100 da Rodovia Estadual Asfaltada São Paulo- Serra Negra, no qual implantou um loteamento denominado "BOSQUE DAS ARAPONGAS", com os característicos e demais detalhes constantes do processo arquivado no Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Serra Negra, devidamente registrado sob número R.02 na Matrícula número 5.654, em data de _____ de Junho de 1.980, na conformidade da Lei Federal nº 6.766 de 19 de Dezembro de 1.979, de cujo loteamento PROMETE vender ao comprador, livre de qualquer ônus, e este se obriga a comprar o LOTE sob nº _____ da quadra _____ com a área total de _____ mts.2, com as seguintes medidas e confrontações:- _____

2º) - O preço da venda é de Cr\$ _____

e será pago pelo comprador a vendedora, da seguinte forma:- _____

3º) - As prestações do preço deverão ser pagas pontualmente pelo comprador, nos seus vencimentos, no escritório da Vendedora ou aos seus agentes devidamente autorizados. As prestações em atraso vencerão os juros de 1% ao mês.

49) - A falta de pagamento de qualquer prestação ou de qualquer obrigação pecuniária ou o não cumprimento de qualquer cláusulas deste compromisso, assim como a inobservância de qualquer das servidões que recairem sobre o lote ora comprando, importará na rescisão deste contrato, que será processada na conformidade do que dispõe a Lei Federal nº 6.766 de 19 de Dezembro de 1.979. A vendedora poderá, no entanto, na falta de pagamento de três (03) prestações ou obrigação pecuniária, a seu critério exclusivo, deixar de promover a rescisão do presente contrato e, então, exigir do comprador, por via executiva, tudo que lhe fôr devido, acrescido da multa de 10% sobre o débito.

59) - Rescindido este compromisso, por força do disposto na cláusula anterior ou por qualquer outro motivo legal ou convencional, por culpa do comprador, perderá este em favor da vendedora, o que já houver pago por conta do preço e as benfeitorias feitas no terreno, sem direito a qualquer indenização, restituição ou retenção, devolvendo o lote supra descrito a vendedora, ressalvados os direitos e obrigações estabelecidos na referida lei federal nº 6.766 de 19-12-1.979. E, no caso de procedimento judicial para restituição do terreno, incorrerá o comprador na multa de 10% sobre o valor do seu débito.

69) - A vendedora não é obrigada a receber qualquer importância em débito sem que o comprador ponha em dia todos os pagamentos devidos, e, qualquer recebimento fora dos prazos estabelecidos neste contrato deverá ser considerado como uma concessão especial feita pela vendedora ao comprador, sem efeito algum sobre a vigência ou validade de qualquer cláusula deste contrato nunca importando em novação ou alteração dele.

79) - A partir desta data todos os impostos, taxas e contribuições de qualquer origem ou natureza, federais, estaduais ou municipais, que recaiam ou venham a recair sobre o terreno e seus acessórios, serão pagos pontualmente pelo comprador ou seus sucessores às repartições arrecadadoras nas épocas próprias. Não o fazendo, a Vendedora poderá efetuar ditos pagamentos e cobrar a despesa do comprador acrescida da multa de 10%, ou se preferir, promover a rescisão do presente contrato, nos termos da cláusula 4a.

89) - Mutio embora a Vendedora deva executar, à suas expensas, as obras relativas as rêdes de água e de energia elétrica, bem assim as guias e sargetas, pavimentação asfáltica - das ruas e galerias de águas pluviais (cláusula 17a.), se, porventura, após tais execuções, for exigido pelo Poder Público qualquer modificação, ou acréscimo; ou mesmo, implantação da rêde de esgoto em virtude de implantação de rêde mestra nas imediações do loteamento, deverá o comprador contribuir com a cota que lhe couber, relativamente a tais modificações, acréscimos ou implantação

§ ÚNICO:- A cota-parte referida no "caput" desta cláusula deverá, conforme o caso, ser paga diretamente à Vendedora, ou ao Poder Público que executar os serviços. Se tais serviços forem executados pela vendedora, sob administração direta, o custo correspondente será rateado entre os proprietários dos lotes beneficiados com os melhoramentos recebidos, acrescido de 10% a título de taxa de administração.

99) - Fica o comprador obrigado a atender imediatamente a todas as intimações e exigências dos Poderes Públicos, -- conservando sempre limpo o terreno. No caso de não executar o comprador quaisquer obras ou serviços que forem exigidos pela Prefeitura Municipal local ou Serviço Sanitário ou qualquer outra autoridade, a Vendedora poderá fazê-los ou mandar fazê-los se assim entender necessário, e, nesse caso, cobrará do comprador o seu custo, acrescido de 10% a título de administração. As contas de tais despesas serão consideradas líquidas e certas e as importân-

SERVIÇO DE REGISTRO E ANEXOS
SECRETARIA DE REGISTRO E ANEXOS
ESTADO DE SÃO PAULO

cias respectivas devidas e pagáveis pelo comprador à vendedora, juntamente com a primeira prestação, seguinte à sua apresentação ao comprador.

109) - Uma vez integralmente pago o preço do terreno e cumprido este contrato, em todas as suas cláusulas, a Vendedora outorgará ao Comprador ou a quem este indicar, a escritura definitiva de compra e venda em Cartório desta cidade, em data e hora previamente designada com a antecedência de dez dias. Todas as despesas com essa escritura, tabelião, sisa, registro, bem como as deste contrato e o imposto sobre lucros, se houver, correrão por conta do comprador.

119) - Se a Vendedora for multada ou citada para qualquer ação judicial ou intimada para qualquer processo administrativo, em virtude de ato, obra ou construção do promitente comprador, ficará este responsável pelas despesas que ela houver de fazer por causa disto, as quais serão cobradas com o acréscimo de 10%, pela forma referida na cláusula 7a. (Sétima).

129) - O comprador entrará desde já na posse, a título precário, do terreno objeto deste contrato, executando no mesmo as obras e construções que desejar, estas dentro das normas exigidas pelos Poderes competentes e de caráter estritamente residencial, sujeitando-se, porém as regras instituídas no projeto e plano de loteamento e descritas no memorial depositado em cartório, o qual o comprador declara conhecer integralmente.

139) - Se por ocasião da medição e demarcação do lote for verificada uma diferença de dimensões e de área, a mais ou a menos das constantes neste contrato, será ela compensada em dinheiro, na base do preço da venda.

149) - Poderá o comprador, com a anuência expressa da Vendedora, transferir os direitos e obrigações deste contrato desde que esteja em dia com todos os pagamentos e que hajam sido observadas as cláusulas contratuais e mediante a apresentação de certidões negativas de impostos e taxas sobre o terreno. Em cada transferência a Vendedora cobrará do cedente uma taxa de Cr\$ _____, a título de taxa de expediente. Também a Vendedora poderá transferir este contrato.

159) - O Loteamento se destina exclusivamente a uma zona residencial.

169) - O comprador se obriga a comunicar por escrito a Vendedora qualquer mudança de endereço, o qual valerá e produzirá os efeitos legais, enquanto não for feita a notificação da mudança.

179) - A Vendedora se obriga a executar à própria custa, dentro do prazo de dois (02) anos, a contar da aprovação das plantas do loteamento, as obras de redes de água, energia-elétrica, guias e sargetas, pavimentação asfáltica e galerias pluviais, de acôrdo com os projetos a serem apresentados à Prefeitura Municipal local.

189) - No caso de dispensa de obrigatoriedade da execução da rede de esgôto em virtude da Prefeitura não possuir rede neste nas imediações da área loteada, o comprador fica obrigado a construção da fossa séptica quando autorizada qualquer edificação.

199) - A Vendedora poderá implantar poço artesiano na área institucional ou de lazer, a fim de garantir uma vazão compatível para o loteamento.

209) - A Vendedora deverá apresentar a Prefeitura Municipal local, dentro do prazo máximo de noventa (90) dias, a contar da aprovação do Loteamento, os projetos das obras a serem implantadas, devidamente acompanhados dos respectivos orçamentos.

219) - O lote ora compromissado só poderá receber -
construções ou edificações após executadas as obras de infra-
estrutura prevista na cláusula 17a. supra, devendo as mesmas, se o
caso, respeitar as faixas não edificáveis constantes do projeto
de loteamento.

229) - Para qualquer questão judicial que porventu-
ra surgir em virtude do presente contrato, escolhem ambas as par-
tes contratantes, desde já, por comum acôrdo, o fôro da Comarca
de Serra Negra, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer ou-
tro.

E, por estarem de perfeito acôrdo, assinam o presen-
te contrato, com as testemunhas abaixo, em duas vias de igual
têor, pagando os sêlos devidos na forma da legislação vigente.

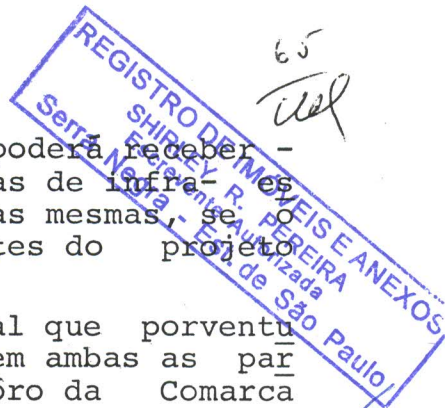
Serra Negra, de

DE 1.98

(VENDEDORA)

(COMPRADOR)

TESTEMUNHAS:-



MEMORIAL DESCRITIVO.

Está conforme o original
arquivado neste Reg. Imov.
Proc nº 12
S. Negra, 22 / 06 / 2002

Escritório Autorizado
Serra Negra - Est. de São Paulo

Imovel denominado "BOSQUE DAS ARAPONGAS",
situado no perimetro urbano desta cidade,
Bairro das Posses.

PROPRIETÁRIA:-

SOCIEDADE DE TERRAPLENAGEM E CONSTRUÇÃO
"SOTECO" LTDA.

-x-x-x-x-x

MEMORIAL descritivo dos terrenos denomina-
dos "BOSQUE DAS ARAPONGAS", situado no Km. 147+280ms. da estra-
da asfaltada São Paulo-Serra Negra, no Bairro das Posses, peri-
metro urbano desta cidade de Serra Negra, de propriedade da fir-
ma SOCIEDADE DE TERRAPLENAGEM E CONSTRUÇÃO "SOTECO"LTDA., com
sêde nesta cidade, portadora do CGC-MF 71261283/0001-73, conten-
do a área total de 52.584,00 mts.2, confrontando no seu todo -
pela frente com a faixa pertencente ao D.E.R. (Km. 147+280ms. e
147+100ms.); pelo lado direito com Samuel Verdinassi Guidugli e
Geraldo Barbosa da Fonseca; pelos fundos com o mesmo Geraldo -
Barbosa da Fonseca e de outro lado com uma rua existente,divisa
com Joana Franco da Silveira, com as divisas e confrontações -
constante do titulo, havido pela R.1 da Matrícula número 5654/-
área essa dividida em:- 34.096.42 mts.2, divididos em quatro -
(4) quadras, designadas pelos números 1, 2 3 e 4 e estas subdi-
vididas em 73 lotes; 11.236,33 mts.2, ocupados por ruas,designa-
das pelas letras "A", "B", "C" e "D"; 5.258,40 mts.2, ocupados-
por Sistema de Lazer; 1.817,25 mts.2, ocupados por área institu-
cional e 175,60 mts.2, ocupados por reservatório de agua. O
Loteamento se destina a uma zona residencial, devendo as cons-
truções obedecerem as restrições constantes do contrato-tipo.As
plantas foram aprovadas pela Prefeitura Municipal local em da-
ta de 31 de Março de 1980 e pelas demais repartições competen-
tes. A proprietária, loteadora, executará à propria custa,den-
tro de dois (2) anos, a contar da aprovação das plantas, as o-
bras de redes de água, energia elétrica, guias e sargetas,pavi-
mentação alfáltica, galerias pluviais, de acôrdo com os proje-
tos a serem apresentados à Prefeitura Municipal local.

Para garantir a execução das obras de in-
fra-estrutura mencionada no têrmo de aprovação da Municipalida

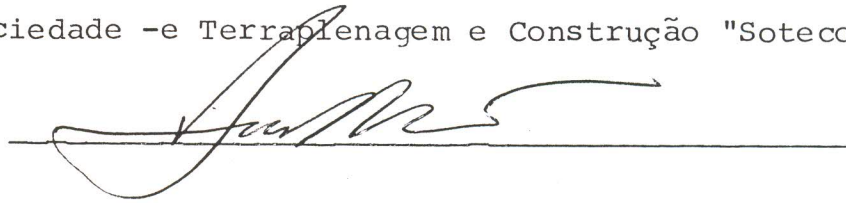
de local, a proprietária caucionou à PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRA NEGRA, os lotes ns. 1, 2, 3, 4 e 5 da quadra nº 4 e os lotes ns. 18, 19, 20, 21 e 22 da quadra 3 do Loteamento objeto deste Memorial, cujos lotes não poderão ser alienados até que o Poder Público libere mediante documento a ser anexado no processo de loteamento.

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
SERRA NEGRA - EST. DE SÃO PAULO
Escritório de Registro de Imóveis
SHIRLEY R. PEREIRA

As metragens e confrontações dos lotes constam das plantas anexas e da ficha auxiliar.

Serra Negra,

Sociedade -e Terraplenagem e Construção "Soteco" Ltda.



(Representante legal)

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
AUTENTICAÇÃO
Está conforme o original
arquivado neste Reg. Imov.
Proc nº 2
S. Negra, 12 / 06 / 02