

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

Valor:- CR\$

Pelo presente instrumento particular de Compromisso de Venda e Compra os signatários abaixo, de um lado, na qualidade de PROMITENTE VENDEDORA doravante designada simplesmente "VENDEDORA", a firma jurídica LOTEAMENTO JARDIM DAS PRIMAVERAS SOCIEDADE CIVIL LTDA., com personalidade jurídica e sede à Rua Cel. Pedro Penteadó, nº 377-A, nesta cidade, inscrita no C.G.C. sob número 67.172.122/0001-36, devidamente constituída em data de 05 de outubro de 1.992, com contrato social registrado sob número 266, a fls. 61 do livro A-2 do Cartório de Registro de Títulos e Documentos desta Comarca de Serra Negra; e na qualidade de Compromissário (s) Comprador(es), doravante designado(s) apenas "COMPRADOR (ES), \_\_\_\_\_

tem entre si, justo e contratado o seguinte, que mutuamente outorgam e aceitam, a saber:-

PRIMEIRA:- A vendedora por força do registro nº 01 da matrícula nº 20.412 do livro nº 02, do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca de Serra Negra, Estado de São Paulo, e proprietária e legítima possuidora, livre e desembaraçadamente de quaisquer ônus, dúvidas e dívidas, litígios, hipotecas legais ou convencionais, impostos e taxas, de UMA GLEBA DE TERRAS, situada no perímetro urbano do Município de Serra Negra, Comarca de Serra Negra, Estado de São Paulo, contendo 80.891,25 mts.2, com as metragens e confrontações constantes do memorial descritivo existente no processo de Loteamento arquivado no referido Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Serra Negra.

Que a área acima descrita foi loteada nos termos da Lei Federal nº 6.766 de 19/12/79, sob a denominação de "Loteamento Jardim das Primavera", conforme registro número 02 da citada matrícula, tudo de conformidade com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Serra Negra, em data de 23/12 de 1.993, e demais repartições competentes, sendo que dele faz parte o LOTE DE TERRENO sob número da QUADRA, que assim se descreve:-

SEGUNDA:- Nessa qualidade, a VENDEDORA se compromete e se obriga a vender ao(s) COMPRADOR (ES), e este(s) adquirir(em) o lote descrito e caracterizado na cláusula "PRIMEIRA", pelo preço e condições seguintes:--

1.) O preço total, certo e ajustado de venda e compra é de CR\$

a) CR\$ neste ato, da qual a VENDEDORA confessa e declara haver recebido do COMPRADOR(ES) em moeda corrente nacional, dando a mais ampla e irrevogável quitação.

b) o restante, no valor de CR\$ , em prestações mensais, iguais e sucessivas no valor atual de CR\$

Handwritten signature

cada uma, vencíveis em todos os dias de cada mês, prestações mensais, iguais e sucessivas no valor atual de CR\$ cada uma, vencíveis em todos os dias de cada mês, reajustadas mensalmente segundo os índices de variação do IGP-M., ou qualquer outro índice que possa vir a substituí-los, vencendo-se a primeira a partir de

**TERCEIRA:**- A falta de pagamento por parte do COMPRADOR(ES) de qualquer das prestações vencidas, acarretará a rescisão do presente contrato, observado o disposto nos arts. 32, 34 e 34 da Lei nº 6.766/79.

Iniciado o processo de rescisão contratual, por notificação através do Cartório de Registro de Imóveis o(s) senhor(es) COMPRADOR(ES) fica(rão) sujeito(s) a uma multa contratual no montante de 10% (dez por cento) sobre o valor em atraso, bem como à incidência de correção monetária sobre o valor do débito, a partir da data da referida notificação, bem como arcar (ão) com as despesas cartorárias, judiciais e de honorários advocatícios.

**QUARTA:**- Qualquer pagamento que for recebido pela VENDEDORA fora dos prazos estabelecidos, será reputado como mera tolerância de sua parte, e tão só em relação ao atraso verificado, não podendo o(s) COMPRADOR(ES) invocar (em) esse fato como precedente, novação, ou alteração de qualquer das cláusulas deste contrato.

Em ocorrendo a hipótese, serão devidos juros, calculados a base de 1% (hum por cento) ao mês e mais a variação do índice de indexação referido na letra "b", da cláusula "segunda", caso o atraso ultrapasse 30 (trinta) dias. Se inferior, a correção será feita pelos índices da TRD.

**QUINTA:**- Se em qualquer tempo ou por culpa da VENDEDORA, for constatada qualquer diferença nas metragens do lote, objeto do presente contrato será ela compensada em dinheiro e na base do preço pactuado no presente negócio, não se considerando diferenças de até 5% (cinco por cento).

**SEXTA:**- O(s) COMPRADOR(ES) entra(m), nesta data, na posse precária do lote de terreno objeto do presente instrumento, o qual lhe(s) é entregue devidamente locado e com os respectivos marcos pelo que nele poderá(ão) erigir somente construções residenciais, com expressa observância das restrições constantes do memorial descritivo arquivado no processo de loteamento, do qual tem pleno conhecimento, e das Leis e posturas respectivas e competentes.

**SÉTIMA:**- O(s) COMPRADOR(ES) obriga(m)-se a respeitar a servidão de passagem de encanamento de água, águas pluviais e esgoto sanitário, que porventura se fizerem pelo lote objeto do presente compromisso, previsto no projeto respectivo.

**OITAVA:**- A partir da presente data, todos os impostos, taxas e contribuições cobradas pelos Poderes Públicos, bem como todas e quaisquer exigências dos aludidos Poderes, serão de exclusiva responsabilidade do(s) COMPRADOR(ES), o(s) qual(is) se compromete(m) e se obriga(m) a efetuar a respectiva liquidação e atendimento nas épocas próprias.

Se o(s) COMPRADOR(ES) deixar(em) de satisfazer os encargos referidos, poderá a VENDEDORA atendê-los e cumprí-los, hipótese em que fará por conta e risco do(s) COMPRADOR(ES) que ficará(ão) obrigado(s) a reembolsar a VENDEDORA da importância que esta tenha dispendido, com acréscimo de 10% (dez por cento) mais a correção monetária, e dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data do pagamento feito pela VENDEDORA.

**NONA:**- O(s) COMPRADOR(ES) só poderá(ão) ceder e transferir os direitos e obrigações resultantes do presente instrumento, desde que se encontre em dia relativamente ao pagamento das prestações e encargos que lhe couberem; tenha observado fielmente todas as cláusulas e condições do presente instrumento; e prove (m) achar-se quite em relação aos tribu



tos incidentes sobre o imóvel, devendo para tal fim, obter a anuência expressa da VENDEDORA.

DÉCIMA:- Todas as despesas decorrentes do presente instrumento e seu respectivo registro, bem assim a cessão em caráter definitivo e as da escritura definitiva de venda e compra, tais como SISA, registros, se los, etc., ficam por conta exclusiva do(s) COMPRADOR(ES), ou seus herdeiros e sucessores, bem como pagar a respectiva taxa de transferência que corresponderá ao valor de 1/2 (meio) salário mínimo vigente.

DÉCIMA PRIMEIRA:- A escritura em caráter definitivo de venda e compra será outorgada pela VENDEDORA, ao(s) COMPRADOR(ES), ou a quem ele indicar somente após paga a integralidade do preço e eventuais encargos, e fielmente cumpridos pelo COMPRADOR(ES) todas as obrigações assumidas pelo(s) mesmo(s), através do presente instrumento, devendo o(s) COMPRADOR(ES) exhibir (em) no ato, certidão negativa de débitos municipais relativamente aos tributos que lhe(s) competia(m) pagar.

DÉCIMA SEGUNDA:- O presente instrumento obriga não só os contratantes como seus herdeiros e sucessores, ficando desde já autorizado o Cartório Imobiliário a promover os registros que se fizerem necessários.

DÉCIMA TERCEIRA:- No caso de intervenção judicial para resguardo ou atendimento do direito de qualquer dos contratantes, deverá o vencido pagar ao vencedor uma multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do contrato, além das despesas processuais e dos honorários advocatícios sobre o aludido valor.

DÉCIMA QUARTA:- Os contratantes elegem o Foro da Comarca de Serra Negra situação do imóvel, com renúncia de qualquer outro por mais privilegiado que seja, para nele serem debatidas as questões atinentes ao presente contrato.

DÉCIMA QUINTA:- As construções a serem realizadas no lote compromissado deverão ser precedidas de plantas e projetos devidamente aprovados pelos Poderes Públicos competentes e autorizados pelos respectivos alvarás, observada a cláusula "sexta" retro.

DÉCIMA SEXTA:- O COMPRADOR(ES) obriga(m)-se a manter sempre limpo o terreno, sob pena de a promitente vendedora mandar fazer a limpeza do imóvel, cobrando-a do comprador, acrescida de uma taxa de administração de 10% (dez) por cento.

Fica terminantemente proibida a construção do leito carroçável das vias públicas com qualquer tipo de material.

DÉCIMA SÉTIMA:- O presente contrato é celebrado em caráter essencialmente irretratável e irrevogável, obrigando-se as partes contratantes, bem como seus herdeiros ou sucessores, ficando assegurado ao(s) COMPRADOR(ES), após o pagamento integral do preço, o direito à adjudicação compulsória do imóvel.

DÉCIMA OITAVA:- A VENDEDORA declara sob as penas da Lei que o imóvel ora compromissado não faz parte do ativo imobilizado, motivo pelo qual está dispensada a apresentação da C.N.D. do INSS. e Certidão Negativa de Tributos Federais, conforme dispõe o Regulamento e O.S. da Previdência Social. Declara mais a VENDEDORA que não existe em trâmite quaisquer ações fundadas em direitos reais e pessoais, referente ao imóvel aqui transacionado, ou contra a vendedora, ou qualquer registro de citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias relativas ao imóvel, conforme dispõe a Lei Federal nº 74/33 e Decreto nº 93.240/86, e que o imóvel compromissado acha-se quites com referência a impostos, taxas e tarifas, responsabilizando-se expressa e solidariamente por eventuais débitos dessa natureza, nos termos do artigo 36, do Decreto - Lei nº 4.476/84.

DÉCIMA NONA:- Os casos omissos serão resolvidos pela legislação vigente do País.

E, por estarem assim, justos e contratados, firmam o presente instrumento, em três vias, juntamente com as testemunhas abaixo qualificadas.

Serra Negra, de \_\_\_\_\_ de 1.99 .

LOTEAMENTO JARDIM DAS PRIMAVERAS S/C. LTDA.

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

1a. Testemunha:- \_\_\_\_\_

RG.  
CIC.

2a. Testemunha:- \_\_\_\_\_

RG.  
CIC.



Imóvel denominado "JARDIM DAS PRIMAVERAS", situado na Avenida Castelo Branco, - Bairro dos Francos, Município de Serra Negra, Estado de São Paulo.

PROPRIETÁRIOS:-

A firma jurídica "LOTEAMENTO JARDIM DAS PRIMAVERAS S/C. LTDA., inscrita no CGC - sob nº67.172.122/0001-36, com sede nesta cidade de Serra Negra,.




**MEMORIAL DESCRITIVO**

dos terrenos denominados "JARDIM DAS PRIMAVERAS", situado na Avenida Castelo Branco, Bairro dos Francos, Município e Comarca de Serra Negra, de propriedade da firma jurídica "LOTEAMENTO JARDIM DAS PRIMAVERES S/C. LTDA., sociedade civil, com sede à rua Cel. Pedro Penteado nº 377-A, nesta cidade, - inscrita no CGC.MF sob nº 67.172.122/0001-36, com contrato-social registrado sob nº 266 em 13/10/92, no Cartório de Registro de Títulos e Documentos desta Comarca, terrenos es ses contendo a área total de 80.891,25mts.2, confrontando - pelos seus diferentes lados com a Avenida Castelo Branco, - Armando Silveira Nunciaroni, Estância Santa Maria S.C.Ltda., Jacinto Castino, Dr. Ariel Gaiolli e outros, Luiz Francisco Rielli Saragiotto e s/mr., novamente com Ariel Gaiolli e outros e Estância Santa Maria S.C.Ltda., havidos pelo registro numero 1 da matricula numero 20.412 do Registro de Imóveis desta Comarca de Serra Negra.

A área total do imóvel (80.891,25 mts.2, foi dividida em:- 46.686,77 m ts.2 em 12 quadras, numeradas pelas letras "A", "B", "C", "D", "E", "F", "G", "H", - "I", "J", "K" e "L" e estas subdivididas em 109 lotes; -- 21.260,31mts.2, ocupados por ruas, vielas e cantos conc.; 4.855,04 mts.2 ocupados portrês áreas institucionais; -- 8.089,13 mts.2, ocupados por seis sistemas de lazer. Os lotes tem os caracteristicos e confrontações constantes - da relação em anexo.

O Loteamento se destina a uma zona ex-  
tritamente residencial, com a ocupação de 70% dos lotes.





Os lotes não poderão ser subdivididos, obedecerão aos recuos determinados pelos poderes públicos, ficando estabelecida a servidão de passagem do ramal de esgoto e águas pluviais, do lote a montante, por uma faixa lateral de 1,60ms. de largura do lote a juzante se assim exigir a condição topográfica; até a execução da rede de esgotos, será obrigatória a utilização de fossa séptica e poço absorvente, conforme normas ABNT.

O escoamento de águas pluviais se acha indicado na planta por meio de retas.

A descrição das ruas, vielas, sistema de lazer, - área institucional e lotes seguem em anexo, bem como os projetos específicos de galerias de águas pluviais, rede de distribuição de água; rede de esgotos e rede elétrica.

As plantas foram aprovadas pela GRAPROHAB pelo processo nº 232/93 e pela Prefeitura Municipal local em data de 23 de Dezembro de 1993.

A proprietária executará à própria custa, dentro do prazo de dois (2) anos, a contar da aprovação das Plantas pela Prefeitura Municipal local, as obras de infraestrutura, tais como as vias de circulação, com os respectivos marcos de alinhamento e nivelamento; serviços completos de escoamento de águas pluviais; colocação das guias e sarjetas; rede distribuidora de água, que deverá passar pelos passeios ou calçadas de ambos os lados das vias públicas e respectivas derivações, até a testada dos lotes, bem assim da construção de reservatórios necessários segundo padrões técnicos exigidos; execução de rede de esgoto, de pavimentação asfáltica nas vias e logradouros públicos; dos serviços de rede de energia elétrica, conforme padrões exigidos pela respectiva concessionária e execução de arborização.-

Para garantia da execução das obras acima mencionadas e constante do termo de compromisso assinado perante a Municipalidade local, a proprietária deu em garantia hipotecária, através de Escritura Pública, os lotes números 1 a 11 da quadra B; 01 a 14 da Quadra C; 1 a 17 da quadra D; 1 a 6 da quadra F e 1 a 09 da quadra G do Loteamento ora implantado, cujos lotes somente serão liberados com autorização expressa do Poder Municipal.

Serra Negra, 20 de Janeiro de 1993.

Loteamento Jardim das Primavera S.C.Ltda.

  
(ARIEL GAIOLLI - Diretor)