

Instrumento Placidolândia

56

LOTEAMENTO "PLACIDOLÂNDIA"

COMPROMISSO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA

QUADRA	-X-X-X-X-X-X-	Área total	-X-X-X-X-
LOTE Nº	-X-X-X-X-X-X-	Valor	-X-X-X-X-X-X-

Pelo presente instrumento de compromisso particular de venda e compra, os abaixo assinados de um lado:

A - COMO promitente vendedora, doravante designada simplesmente VENDEDORA, FELICIA GROSCLAUSS TAMBELINI, brasileira, maior, solteira, prendas domésticas, domiciliada e residente nesta cidade, portadora da Cédula de Identidade RG nº 1 402 186 expedida pela Secretaria da Segurança Pública do Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro das Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda sob nº 167100618, aqui representada por seu bastante procurador, nos termos da procuração lavrada no 1º Cartório de Notas e Ofício de Justiça da Comarca de Serra Negra, no livro 37 a fls. 186, e arquivada no Registro de Imóveis local, firma CEA-Construção Engenharia e Administração Ltda., empresa com sede nesta cidade, a Praça Lourenço Franco de Oliveira nº 123, inscrita no Cadastro Geral dos Contribuintes do Ministério da Fazenda sob nº 44847069, com a consolidação de seus estatutos arquivada sob nº 694105/73 em sessão de 27 de dezembro de 1973, na Junta Comercial deste Estado, esta, neste ato representada por seu representante legal Sr. -X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-

B - E de outro lado, como promitente(s) comprador(es), doravante simplesmente designados COMPRADOR(ES) -X-X-X-X-X-
-X-
-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X- -X-X-X-X-X- -X-X-X-X-
-X-X-X-X- -X-X- -X-X-X-X-

tem entre si e seus sucessores justo e contratado o seguinte:

1º - A vendedora, proprietária de uma área de terreno situada no Bairro dos Macacos deste município, contém

do 459 800 m² confrontado na sua integridade com sucessores de Antonio Testa, com estrada municipal do parque das Vertentes, com Irmãos Pinton, estrada municipal do Macaquinho, Grande Hotel PAVANI, havido pela transcrição nº 14207, a fls. 178 do livro nº 3-Z, do Registro de Imóveis desta Comarca, área es- sa objeto do loteamento denominado "PLACIDOLÂNDIA", inscrito sob nº de ordem 35 a fls. 142 do livro nº 8C do registro de imóveis desta Comarca de Serra Ne- gra, autorizado pelo INCRA através do processo Nº IBRA/DCE-41 nº 2068/70 - Portaria nº 518 de 24 de junho de 1971, para formação de 218 sítios de re- creio e tudo nos termos do decreto lei nº 58 de 10 / 11/1937 e decreto nº 3079 de 15/9/1938 e o decreto Lei nº 271 de 28 de fevereiro de 1967, promete vender livre de quaisquer onus ao (s) comprador(es) e este (s) se obriga(am) a comprar(em) o lote de terreno - nº (.....) da quadra com as seguintes confronta- ções, áreas e características:

.....

2º - O preço de venda é de Cr\$ (.....) e será pago pelo(s) comprador(es) da seguinte forma

.....

A primeira das referidas prestações mensais vencerá em de de 197... as demais, no mes

18
~~3~~

no dia dos meses subsequentes até final liquidação do preço contratado.

- 3º - O(s) comprador(es) se obriga(am) a pagar todas as quantias estipuladas na cláusula anterior no escritório da PROCURADORA situado a Praça Lourenço Franco de Oliveira nº 123 neste município, ou no endereço que a mesma indicar por escrito ao(s) comprador(es) ou por cobrança bancária;
- 4º - Não paga qualquer prestação, no seu vencimento, obriga(m)-se o(s) comprador(es) pelo pagamento de juro moratório de 12% (doze por cento) ao ano, a partir do primeiro dia do vencimento, calculados sempre sobre o saldo do preço em aberto durante o tempo em atraso, e, 20% de multa sobre cada prestação em atraso, que incidirá após 15 dias da data do vencimento.
- 5º - A falta de pagamento de qualquer prestação ou de qualquer obrigação pecuniária ou não cumprimento de quaisquer cláusulas deste compromisso, assim como a inobservância de qualquer das servidões que recaírem sobre o lote ou lotes ora compromissados, importará na rescisão deste contrato e será processada de acordo com o disposto no artigo 14 e seus parágrafos, do Decreto nº 3079, de 15 de setembro de 1938 e legislação complementar. A vendedora poderá, no entanto, na falta de pagamento de qualquer prestação ou obrigação pecuniária, a seu critério exclusivo, deixar de promover a rescisão do presente compromisso e, então, exigir do(s) comprador(es) por via executiva, tudo que lhe for devido, acrescido da multa de 10% sobre o débito.
- 6º - Rescindido este compromisso, por força do disposto na cláusula anterior ou por qualquer outro motivo legal ou convencional, por culpa do(s) comprador(es), perderá(ão) este(s) em favor da vendedora o que já houver pago por conta do preço e todas as benfeitorias feitas no terreno sem direito a qualquer indenização, restituição ou retenção devolvendo o lote supra descrito a vendedora, e, no caso de

19
4

procedimento judicial para restituição do terreno, incorrerá(ão) o(s) comprador(es) na multa de 10% sobre o valor do seu débito.

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

89 - A partir desta data todos os impostos, taxas e contribuições de qualquer origem ou natureza, bem como quaisquer novos encargos que forem criados pelos órgãos públicos, serão de responsabilidade exclusiva do(s) comprador(es) ou sucessores a qualquer título e deverão ser pagos pontualmente às repartições arrecadoras competentes. Não o fazendo, a vendedora poderá efetuar ditos pagamentos e cobrar a despesa do(s) comprador(es), acrescida da multa de 10% ou, se preferir, promover a rescisão do presente contrato, nos termos da cláusula 4a.

99 - Fica(m) o(s) comprador(es) obrigado(s) a atender imediatamente a todas as intimações e exigências dos poderes competentes, conservando sempre limpo o terreno. No caso de não executar(em) o(s) comprador(es) quaisquer obras ou serviços que forem exigidos pela Prefeitura Municipal, Serviço Sanitário ou qualquer autoridade, a vendedora poderá fazê-lo ou mandar fazê-los se assim entender necessário, e, neste caso, cobrará do(s) comprador(es) o seu custo, acrescido de 10% a título de administração. As contas de tais despesas serão consideradas líquidas e certas e as importâncias respectivas devidas e pagáveis pelo(s) comprador(es) à vendedora juntamente com a primeira prestação seguinte à sua apresentação ao(s) comprador(es).

109 - Uma vez integralmente pago o terreno e cumprido es

te contrato, em todas as suas cláusulas, a vendedora outorgará ao(s) comprador(es) ou a quem este(s) indicar(em), a escritura de compra e venda em cartório, desta cidade, em data e hora previamente designadas, com a antecedência de dez dias. Todas as despesas da transferência, tais como, tabelião, sisa, registro e outras despesas correlatas, bem como a deste contrato correrão por conta do(s) comprador(es).

11º - O(s) comprador(es) entrará(ão) desde já na posse, a título precário, do terreno, objeto deste contrato, podendo executar no mesmo as obras e construções que desejar(em), sujeitando-se porém, a correspondente e integral obediência às regras de construções e as servidões instituídas no plano de loteamento e descritas no memorial depositado para a inscrição referida na cláusula 1a., deste compromisso, plano esse que o(s) COMPRADOR(ES) declara(m) conhecer integralmente. Da escritura definitiva constarão essas menções como parte integrante da mesma.

§ 1º- Todas e quaisquer benfeitorias, obras ou construções que fizer(em) o(s) COMPRADOR(ES) no(s) lote(s) com promissado(s) deverão ser previamente aprovadas pela vendedora obedecendo estritamente as leis e regulamentos em vigor.

§ 2º- Os lotes não poderão em hipótese alguma serem subdivididos sendo absolutamente vedada a edificação em um mesmo lote de mais de uma casa residencial e suas dependências usuais (garagem, quarto de empregadas, lavanderia, etc).

§ 3º- As construções, feitas no lote compromissado, deverão destinar-se exclusivamente para fins residenciais (casas de recreio), sendo absolutamente vedada a edificação de prédios de apartamentos, de barracões, casas de barro, estruturas comerciais ou industriais, sendo consideradas exceções ÚNICAS: as construções necessárias para o ABASTECIMENTO DE ÁGUA, as quais deverão ser feitas pela vendedora; as edificações que estão sendo executadas nos lotes 1

C

a 9 da quadra J, que se destinarão a exploração de hotel de veraneio ou colônia de férias; as áreas destinadas a construção de sistemas de recreio conforme planta de aprovação do loteamento.

- § 4º- As construções residenciais executadas nos lotes de verão ter como área mínima construída 100 m², sem considerar garagens, quartos de empregada, lavanderia, etc, quando isoladas do prédio principal.
- § 5º- Deverá ser preservada 20% da área de cada lote para jardins, bosques ou pomares com vegetação permanente.
- § 6º- As construções deverão obedecer aos seguintes requisitos mínimos: 4,0 (quatro) metros do alinhamento da rua ou ruas; 2,0 (dois) metros das demais divisas do lote.
- § 7º- O escoamento das águas pluviais, provenientes dos lotes vizinhos, quando a topografia do local exigir, será feito através do lote comprometido, por uma das faixas laterais de recuo.
- § 8º- A captação do esgoto e águas servidas será obrigatoriamente através de fossa séptica, com a parte líquida lançada em poço absorvente e cujas capacidades deverão ser adequadas.
- § 9º- Os lotes cuja quota de nível de esgoto não atingiram a cota de nível da rede de esgotos a ser projetada futuramente pela Prefeitura Municipal da Estância de Serra Negra ou por órgão do Poder Público, poderão usar as faixas de recuos laterais dos lotes vizinhos, para passagem de sua rede de esgoto até atingirem a rede coletora de esgotos do Poder Público.
- § 10º- O(s) comprador(es) fica(m) obrigado(s) a cercar o(s) lote(s) comprado(s) no prazo de 90 (noventa) dias após assinatura do presente compromisso.

12º - Se a vendedora for multada ou citada para qualquer ação judicial ou processo administrativo, em virtude de ato, omissão, obra ou construção do(s) comprador(es), ficará(ão) este(s) responsável(eis) pelas

despesas que ela houver de fazer por causa disto, as quais serão cobradas com acréscimo de 10% (dez por cento), pela forma referida na cláusula nona.

13º - Se por ocasião da medição e demarcação do lote for verificada uma diferença de dimensões e de área, de mais de 5% das mencionadas neste contrato, será ela compensada em dinheiro na base do preço da venda à parte prejudicada.

14º - Poderá(ão) o(s) comprador(es), com a anuência expressa da vendedora transferir os direitos e obrigações deste compromisso particular, desde que esteja (m) em dia com todos os pagamentos e, que hajam sido observadas as cláusulas contratuais e mediante a apresentação das certidões negativas de impostos sobre o terreno.

Em cada transferência a vendedora cobrará do cedente através de sua representante legal a EMPREITEIRA, uma taxa de 3 (três) vezes o maior salário mínimo vigente na ocasião na Capital do Estado de São Paulo, devendo ser obrigatoriamente fornecida pelo vendedor a minuta do contrato de cessão ou transferência deste contrato. Essas despesas serão cobradas a título de expediente para a mencionada transferência.

15º - Obriga(m)-se, ainda, o(s) comprador(es), a contribuir com a quota que lhe(s) couber referente a execução ou conservação de melhoramentos públicos ou particulares, tais como: água, luz, esgoto, conservação de ruas, guias e sarjetas, calçamento ou asfalto, quota essa a ser paga à VENDEDORA ou seu representante legal, ou à Prefeitura Municipal da Estância de Serra Negra, ou ao órgão público competente no caso.

§ 1º- Quando esses serviços forem executados pela vendedora, o custo correspondente será rateado entre os proprietários dos lotes beneficiados com os melhoramentos recebidos, em partes iguais pelo número de lotes beneficiados, acrescido de 10% de taxa de administração.

§ 2º- Não serão cobrados do(s) comprador(es), na forma do parágrafo primeiro desta cláusula, os custos de execução, se realizadas as expensas da vendedora, das seguintes benfeitorias: serviço de distribuição de energia elétrica para fins residenciais, serviço de execução de distribuição de água para fins residenciais, abertura das ruas do loteamento e arborização das ruas com plantas ornamentais. Com referência a estas benfeitorias, poderão ser cobradas do(s) comprador(es) pela VENDEDORA, as taxas de conservação e as seguintes taxas de instalação:

a)- Quando da instalação da rede de distribuição de energia elétrica para uso domiciliar, defronte ao lote(s) comprometido(s), se esta benfeitoria for executada pela vendedora, será cobrada dos compradores, pela VENDEDORA, uma taxa equivalente a 6 (seis) vezes o maior salário mínimo vigente na época, no país, por lote comprometido.

b)- Quando da instalação da rede de distribuição de água para fins residenciais defronte ao lote(s) comprometido(s), se esta benfeitoria for executada pela VENDEDORA, será cobrada do(s) COMPRADOR(ES), pela VENDEDORA, uma taxa equivalente a 6 (seis) vezes o maior salário mínimo vigente, na época, no país, por lote comprometido.

§ 3º- As taxas referidas nesta cláusula e seus parágrafos 1º(primeiro) e 2º(segundo) serão consideradas líquidas e certas e as importâncias respectivas devidas e pagáveis pelo(s) comprador(es) em três parcelas iguais, mensais e sucessivas, vencendo a primeira - 30(trinta) dias após a apresentação da conta pela VENDEDORA ou sua representante legal.

§ 4º- É vedado o fornecimento de energia elétrica e água, obtidas das respectivas redes do loteamento, a terceiros por parte dos compradores e sucessores.

