

"Loteamento Jardim Monte Samkhyá"
= FAC-SIMILE ->

J A R D I M M O N T E S A M K H Y A

Estância de Serra Negra, SP

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

DOAÇÃO E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular de compromisso de venda e compra, doação e outras avenças, seus signatários: a) de um lado, na qualidade de promitentes vendedores-doadores, GLÉZIA SILVA PINTO, brasileira, proprietária, portadora do CIC nº 041.224.967/72 e RG nº 5.685.409, casada sob o regime de comunhão universal de bens, a pós a vigência do Decreto nº 6.515/77, com FRANCISCO PINTO JÚNIOR, brasileiro, Diretor de Empresa, portador do CIC nº 002.535.537/68 e RG 4.281.481, domiciliados e residentes, ambos, em Serra Negra, SP, à Avenida Himalayas, Quadra "B", nº 5, no Monte Samkhyá, doravante designados simplesmente "VENDEDORES"; e b) de outro lado, na qualidade de promitente(s) comprador(es)-donatário(s),

doravante designado(s) simplesmente "COMPRADOR(ES)", têm entre si justo e contratado o seguinte, que mutuamente outorgam e aceitam, a saber: -

PRIMEIRO - Por fôrça da transcrição nº 19.607, fls.194, Livro 3-AE do Registro de Imóveis desta Comarca de Serra Negra-SP, os VENDEDORES são senhores e legítimos possuidores, inteiramente livre e desembaraçada de quaisquer dívidas, ônus ou encargos, de UMA GLEBA DE TERRAS, situada no Bairro dos "Macacos", dêste município, comarca e única circunscrição imobiliária de Serra Negra, Estado de São Paulo, com a área de 42-00-00 ha., equivalente a dezessete alqueires, uma quarta e 2.550 m² de terras, confrontando na sua integridade com a Estrada dos Macacos, Fazenda Fortaleza do Rumo, Fazenda Vertentes e José Barbosa Leme; gleba essa localizada no perímetro urbano desta cidade, conforme a Lei nº 806, de 20 de agosto de 1975.

SEGUNDO - Nessa qualidade e conforme melhor se vê da cópia da planta devidamente autenticada pelos contratantes, os VENDE-

-72

DORES promoveram o loteamento da totalidade do imóvel descrito e caracterizado no item anterior, com a denominação de "JARDIM MONTE SAMKHYA", o qual obteve a aprovação da Prefeitura Municipal de Serra Negra por ato datado de 22 de agosto de 1975 e devidamente inscrito sob nº 46, a fls. 352 do Livro 8-C, no Registro de Imóveis local, nos termos do Decreto Lei nº 58, de 1937 e Decreto nº 3.079.

TERCEIRO - O loteamento acima referido "Jardim Monte Samkhya" é composto de noventa e sete (97) lotes destinados a uso exclusivo de seus adquirentes e seis (6) lotes destinados a implantação dos seguintes melhoramentos:- duas (2) piscinas, sendo uma para adultos e outra para crianças; uma (1) sauna; três (3) quadras esportivas; um (1) bar mirante; um (1) pavilhão coberto para prática de esportes; uma (1) residência para o Zelador do Condomínio e uma (1) praça, com portão de entrada.

QUARTO - Isto posto, os VENDEDORES se comprometem e se obrigam a vender e a doar ao(s) COMPRADOR(ES), que por sua vez se compromete(m) e se obriga(m) a comprar e a receber em doação, o seguinte: - a) bens objeto da promessa de venda e compra: - Lote número ____ da Quadra _____, com a área total de _____ m², com as seguintes metragens e confrontações:

b) bens objeto da promessa de doação: - partes ideais correspondentes a 1/97 (um noventa e sete avos) dos lotes de terrenos sob nºs. 1 e 2 da Quadra "A" e Área Reservada; 12,13 e 14 da Quadra "D"; e 1 da Quadra "I", considerados parte institucional do loteamento, com tôdas as benfeitorias neles existentes, descritas no item terceiro, pelo preço e condições constantes do item quinto.

QUINTO - O preço total, certo e ajustado da venda e compra do lote de terreno aqui descrito é de Cr\$ _____ (_____)

por conta do qual os VENDEDORES confessam e declaram haver recebido do(s) COMPRADOR(ES), neste ato, a quantia de Cr\$ _____ (_____)

_____), a título de princípio de pagamento, pelo que dão plena, geral e irrevogável quitação. O saldo do preço, na importância de Cr\$ _____ (_____)

deverá ser pago da seguinte forma e nos seguintes prazos:

Todos os pagamentos retro mencionados serão representados por Notas Promissórias, emitidas pelo(s) COMPRADOR(ES) a favor dos VENDEDORES, as quais ficam vinculadas a este contrato.

SEXO - Se, a qualquer tempo, se verificar uma diferença de metragem na área do lote de terreno ora prometido à venda, seja para mais ou para menos, além de cinco por cento (5%), essa diferença será reposta pela parte beneficiada à parte prejudicada, em dinheiro, levando-se em conta o preço de Cr\$ () por metro quadrado.

SÉTIMO - A falta de pagamento de qualquer das prestações, em seu vencimento, implicará em mora do(s) COMPRADOR(ES), obrigando-o(s) ao pagamento dos juros decorrentes do atraso, os quais serão calculados à base de um por cento (1%) ao mês, e acrescidos da multa máxima prevista no inciso V do Art. 26 da Lei 6.766, de 19.12.1979, sendo que, não purgada a mora no prazo legal, será considerado rescindido o contrato, arcando o(s) promitente(s) comprador(es)-donatário(s) com todas as consequências previstas naquele diploma legal.

OITAVO - O(s) COMPRADOR(ES) é (são) admitido(s), neste ato, na posse do lote prometido à venda e compra, bem assim do 1/97 (um noventa e sete avos) dos lotes e benfeitorias institucionais, podendo efetuar no primeiro, desde já, os melhoramentos e benfeitorias que desejar(em), respeitadas, porém, e sempre, as condições restritivas constantes das cláusulas seguintes deste contrato.

NONO - Uma vez paga a totalidade do preço correspondente à venda e compra, será outorgada ao(s) COMPRADOR(ES) a competente e respectiva escritura definitiva, inclusive de doação das partes ideais correspondentes a 1/97 (um noventa e sete avos) dos lotes e benfeitorias institucionais, devendo constar obrigatoriamente da mesma todas as restrições enumeradas nas cláusulas décima terceira e seguintes deste contrato.

DÉCIMO - O(s) COMPRADOR(ES) poderá (ão) transferir o presente contrato a qualquer tempo, sendo que, se o fizer(em) sem o prévio ou concomitante consentimento dos VENDEDORES, tornar-se-á(ão) automaticamente solidário(s) com o adquirente por todos os direitos e obrigações constantes deste instrumento.

DÉCIMO-PRIMEIRO - Todos os impostos, taxas e contribuições que incidirem, a partir desta data, sobre o lote objeto de

te compromisso, bem como um noventa e sete avos dos mesmos encargos que incidirem sobre os lotes e benfeitorias institucionais correrão, a partir desta data, por conta do(s) COMPRADOR(ES), que se compromete(m) e se obriga(m) a saldá-los nas épocas próprias, ainda que lançados em nome dos VENDEDORES.

DÉCIMO-SEGUNDO - Também correm por conta do(s) COMPRADOR(ES) todas as despesas decorrentes do presente compromisso e da escritura definitiva, inclusive sisa, registro e emolumentos, tocando aos VENDEDORES apenas as que se referirem às certidões negativas usuais.

DÉCIMO-TERCEIRO - Sobre os noventa e sete (97) lotes destinados a domínio e uso exclusivos de seus respectivos adquirentes, impõem os VENDEDORES as seguintes restrições ao correspondente direito de propriedade, pelo que fica assegurado, tanto aos VENDEDORES, como a qualquer dos COMPRADORES, bem assim ao Poder Público competente, impedir a respectiva utilização com infringência das presentes normas, ficando, pois, facultado, a qualquer deles, o uso das vias judiciais próprias para obstá-la, e mesmo para restabelecer as condições impostas, a saber: -

DÉCIMO-QUARTO - Em cada um dos lotes não poderá ser construído mais de um prédio residencial (construção principal) e suas respectivas dependências, os quais não poderão ter mais de dois (2) pavimentos (térreo e superior), à exceção, apenas, de sótão e porão, e isso quando, pelo estilo da construção, ou em decorrência da topografia do terreno, os mesmos forem necessários.

DÉCIMO-QUINTO - As áreas de construção, tanto do prédio principal, como também das dependências, não poderão exceder, respectivamente, a um terço (1/3) e um décimo (1/10) da área do lote correspondente.

DÉCIMO-SEXTO - A edificação, tanto do prédio principal, quanto das dependências, deverá obedecer às posturas municipais, ainda que, por hipótese, estas não incidam sobre a área do loteamento.

DÉCIMO-SÉTIMO - O prédio principal, com suas dependências, destinar-se-á, exclusivamente, à moradia de uma mesma família e seus empregados domésticos, ficando, assim, proibida a construção ou sua utilização, para ou como habitação coletiva. Igualmente, não poderão ser eles adaptados ou utilizados para fins comerciais, industriais, de ensino, hospitalares, cinematográficos, teatrais, ou mesmo templos, hotéis, pensões, ou de qualquer outra natureza que não seja, exclusivamente, a de residência familiar.

DÉCIMO-OITAVO - Todos os lotes, e cada um deles, na face em que con-
frontarem com a rua, deverão ter o seu fêcho, cuja
altura não poderá ultrapassar de 1,50 m (um metro e cinquenta cen-
tímetros). Havendo necessidade de serem construídos muros de arri-
mo, êstes poderão ser erigidos até a altura máxima de 2,00 m (dois
metros), desde que sejam recobertos com trepadeiras ou sebes vivas,
que os respectivos COMPRADORES se obrigam a plantar e a manter tra-
tados, podendo, ainda, ser erigido, sôbre referido muro, um gradil,
cuja altura máxima não poderá exceder, entretanto, a 1,00 m (um me-
tro). Serão dispensadas as sebes vivas e trepadeiras se o muro de
arrimo fôr de alvenaria de pedra de primeira qualidade, com suas
juntas tomadas.

DÉCIMO-NONO - Os fêchos laterais divisórios, na extensão que medear
entre o alinhamento da rua e as edificações feitas no
lote, obedecerão à mesma altura máxima de 1,50 m (um metro e cinquen-
ta centímetros), sendo que, na extensão restante das divisas late-
rais, e também nos fundos, referidos fêchos terão a altura máxima
de 2,00 m (dois metros).

VIGÉSIMO - Além dos fêchos a que se refere a condição do item 189,-
caberá aos COMPRADORES de cada um dos lotes construir,
quando necessários, os respectivos passeios, na face em que os mes-
mos confrontarem com a rua.

VIGÉSIMO-PRIMEIRO - Tanto os fêchos de frente, como os passeios, de-
verão ser construídos dentro do prazo de doze
(12) meses, contados desta data. Se o COMPRADOR ou proprietário do
correspondente lote não cumprir o estabelecido nesta condição, pode-
rão os VENDEDORES executar as correspondentes obras, cobrando a res-
pectiva importância, acrescida de uma parcela correspondente a vin-
te e cinco por cento (25%) de seus custos, a título de administra-
ção, devendo o respectivo montante ser imediatamente solvido pelo(s)
COMPRADOR(ES), sob pena de responder(em) pelos juros compensatórios,
que serão contados à base de um por cento (1%) ao mês.

VIGÉSIMO-SEGUNDO - As ligações externas de luz elétrica, telefone,
água e campainha serão obrigatoriamente subterrâ-
neas, entre a via pública e a edificação principal, bem assim en-
tre esta e as dependências, no caso de as últimas serem externas, o-
bedecendo-se em qualquer caso aos padrões requeridos pela Cia. Pau-
lista de Fôrça e Luz.

VIGÉSIMO-TERCEIRO - Os encanamentos de água integrantes da rede de
de distribuição poderão, se necessário, atraves-
sar qualquer dos lotes, devendo, porém, se ocorrer a hipótese, ser
implantados ao longo das divisas laterais, e a uma distância de 2,00
m (dois metros) das mesmas.

VIGÉSIMO-QUARTO - Nenhum dos lotes poderá impedir o escoamento natural das águas pluviais provindas dos lotes vizinhos.

VIGÉSIMO-QUINTO - Qualquer construção só poderá ser erigida depois de aprovados os respectivos projetos pela Prefeitura Municipal, e obtido o competente Alvará de Licença.

VIGÉSIMO-SEXTO - É proibida a colocação de letreiros e anúncios de qualquer espécie, tanto nos lotes, quanto nas edificações, salvo os que se referirem à venda, locação, ou nome do respectivo proprietário.

VIGÉSIMO-SÉTIMO - Quanto aos seis (6) lotes, e respectivas benfeitorias, que constituem a parte institucional do loteamento, por passarem a constituir um condomínio, tanto de fato quanto de direito, serão regidos pela disposições legais pertinentes, bem assim pelo Regulamento mencionado no item 32º deste contrato, aqui anexo e que dele fica fazendo parte integrante.

VIGÉSIMO-OITAVO - O presente compromisso é irrevogável e irretroatável, e obriga não só os contratantes, como seus herdeiros e sucessores, só podendo ser rescindido na hipótese de deixar (em) o(s) COMPRADOR (ES) de efetuar o pagamento do preço, consoante o previsto no item sétimo deste contrato.

VIGÉSIMO-NONO - O(s) COMPRADOR(ES) se compromete(m) e obriga(m) a contribuir, mensalmente, com a parcela que lhe(s) tocar no rateio das despesas de manutenção da parte institucional, a partir de quando as benfeitorias estiverem construídas e entregues ao uso dos co-proprietários, devendo os pagamentos ser feitos ao Administrador escolhido na forma do Regulamento do Condomínio.

TRIGÉSIMO - OS VENDEDORES declaram que, não sendo empregadores, não estão vinculados à Previdência Social, eximindo-se, portanto, das obrigações previstas nos Arts. 141 e 142 da Lei 3.807, de 26.8.60, com a redação que lhe foi dada pelo Art. 25 do Decreto Lei nº 66, de 21.11.66, e que não sendo contribuintes do FUNRURAL, não estão sujeitos às exigências do Art.165, do Regulamento aprovado pelo Art. 1º do Decreto nº 69.919, de 10.1.72.

TRIGÉSIMO-PRIMEIRO - Os contratantes elegem o fôro desta Comarca de Serra Negra, que é o da situação do imóvel, para nele serem dirimidas quaisquer questões atinentes ao presente contrato. A parte culpada arcará, sempre, com tôdas as despesas a que tiver dado causa, judiciais ou extra-judiciais, inclusive honorários advocatícios, calculados desde já em dez por cento (10%) sobre o valor da pendência.

TRIGÉSIMO-SEGUNDO - O(s) COMPRADOR(ES) declara(m) desde já que tem pleno conhecimento da instituição da convenção de condomínio retro mencionada e cuja minuta foi arquivada com o contrato-tipo dêste instrumento no processo de loteamento constante no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, sendo uma cópia anexada a êste contrato, e com que o(s) COMPRADOR(ES) declara(m) estar de pleno acôrdo, comprometendo-se a cumpri-la e a fazê-la cumprir nos seus expressos termos, por si e por seus herdeiros e sucessores.

TRIGÉSIMO-TERCEIRO - A convenção acima referida deixará de se aplicar às áreas inalienáveis e de uso público, ou sejam as ruas, praças, avenidas, bosques, e todos os serviços de caráter público, a partir da data em que o Poder Público Municipal assumira total responsabilidade pelas mesmas, mantendo-as por sua exclusiva conta, sem quaisquer ônus para os proprietários adquirentes de lotes, ressalvado o direito, por parte do mesmo Poder Público, da cobrança dos Impostos e Taxas. Dessa data em diante, os proprietários adquirentes de lotes passarão a concorrer somente com as despesas de rateio da conservação e manutenção das áreas destinadas a uso comum, tais como praças de esportes, fontes, casas do Zelador e outros, que foram objeto de doação, conforme preceitua a cláusula 4a. dêste contrato.

TRIGÉSIMO-QUARTO - Os casos omissos serão resolvidos pela legislação vigente do País.

Estando assim justos e contratados, assinam o presente instrumento em duas (2) vias, na presença de duas testemunhas, maiores e capazes, aqui residentes e domiciliadas.

Serra Negra, de _____ de 198

Glézia Silva Pinto

GLÉZIA SILVA PINTO

Francisco Pinto Jr.

FRANCISCO PINTO JÚNIOR

Testemunhas:

1. _____

2. _____