

"Loteamento Bosque do Jequitibás"

13

LOTEAMENTO "BOSQUE DOS JEQUITIBÁS"

COMPROMISSO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA

| | |
|---------------|-----------------|
| Quadra | Área total..... |
| Lote nº | Valor |

Pelo presente instrumento de compromisso particular de venda e compra, os abaixo assinados, de um lado como promitentes vendedores JOSÉ MILTON DALLARI SOARES, brasileiro, maior, casado, engenheiro, domiciliado e residente a Rua Teixeira da Silva, nº 426 aptº 123, na cidade de São Paulo, portador do CPF nº 024686118, e sua esposa JANILZE APARECIDA DEMATTÊ SOARES, IVANOIR JOSÉ ARMANDO DE OLIVEIRA, brasileiro, maior, casado engenheiro, domiciliado e residente a Rua Domingos de Moraes, nº 1372 aptº 101 na cidade de São Paulo, portador do CPF nº 070101688, e sua esposa MARIA HELENA LOPES CAMPOS DE OLIVEIRA, NEY CARLOS BARBOSA, brasileiro, maior, casado, engenheiro, domiciliado e residente a Rua Engº Francisco Azevedo, nº 337, na cidade de São Paulo, portador do CPF nº 044024058 e sua esposa DIVA FRANCO BARBOSA, HELLÁDIO PARIS DA COSTA, brasileiro, maior, casado, engenheiro, domiciliado e residente a Alameda Campinas, nº 834 aptº 92, na cidade de São Paulo, portador do CPF nº 107572878/91 e sua esposa LEIDE TERESINHA ROBERTI UNGARI DA COSTA, aqui representados por seu bastante procurador, brasileiro, maior, engenheiro, casado, domiciliado e residente à, portador do CPF nº, e de outro lado, como promitente (s) comprador (es).....

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

- 1º - Os promitentes vendedores, proprietários de uma área de terreno situada no Bairro das Posses deste município, contendo 63.655 m² confrontado na sua integridade com a Rodovia Estadual que liga Serra Negra e Amparo, com Francisco Garcia Bastos, com Claudio Braga Ferreira e outros, com a Prefeitura Municipal da Estância de Serra Negra, com Joaquim de Araújo Almeida e com José Milton Dallari Soares e outros, havido pela transcrição nº

a fls do livro nº do Registro de Imóveis desta comarca; onde está localizado o loteamento denominado "BOSQUE DOS JEQUITIBÁS", também de sua propriedade cuja planta foi aprovada pela Prefeitura Municipal de Serra Negra e se encontra inscrito sob número de ordem a fls..... do livro nº do Registro de Imóveis desta Comarca de Serra Negra prometem vender livre de quaisquer onus ao (s) promitente (s) comprador (es) e este (s) se obriga (am) a comprar (em) o lote de terreno nº..... (.....) da quadra com as seguintes confrontações, áreas e características:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

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

A primeira das referidas prestações mensais vencerá em de de 197... e cada uma das seguintes em cada dia 5 (cinco) dos meses subsequentes até final liquidação do preço contratado.

3º - O (s) promitente (s) comprador (es) se obriga (am) a pagar todas as quantias estipuladas na cláusula anterior no escritório dos promitentes vendedores situado a Praça Lourenço Franco de Oliveira nº 123 neste município, ou no endereço que os promitentes vendedores indicarem por escrito ao (s) promitente (s) comprador (es) ou por cobrança bancária.

- 4º - Não paga qualquer prestação, no seu vencimento, obriga (m) - se o (s) promitente (s) comprador (es) pelo pagamento de juro moratório de 12% (doze por cento) ao ano, 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 sevidões que recairem 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. Os promitentes vendedores poderão, 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) promitente (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) promitente (s) comprador (es), perderá (ão) - este (s) em favor dos promitentes vendedores o que já houver - pago por conta do preço e todas as benfeitorias feitas no terreno sem direito a qualquer indenização restituição ou reten-ção devolvendo o lote supra descrito ao promitente-vendedor. - E, no caso de procedimento judicial para restituição do terreno, incorrerá (ão) o (s) promitente (s) comprador (es) na multa de 10% sobre o valor do seu débito.
- 7º - Os promitentes-vendedores não são obrigados a receber qualquer importância em débito sem que o (s) promitente (s) comprador - (es) ponha (m) em dia todos os pagamentos devidos, e, qualquer recebimento fora dos prazos estabelecidos neste contrato deverã ser considerado como uma mera liberalidade feita pelos promitentes-vendedores ao (s) promitente (s) comprador (es), sem efeito algum sobre a vigência ou validade de qualquer cláusula deste contrato, nunca importando em novação ou alteração dele.
- 8º - A partir desta data todos os impostos, taxas e contribuições - de qualquer origem ou natureza, bem como quaisquer ençar

gos que forem criados pelos órgãos públicos, serão de responsabilidade exclusiva dos promitentes compradores ou sucessores, e deverão ser pagos pontualmente às repartições arrecadadoras competentes. Não o fazendo, os promitentes vendedores poderão efetuar ditos pagamentos e cobrar a despesa do (s) promitente 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) promitente (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) promitente (s) comprador (es) quaisquer obras ou serviços que forem exigidos pela Prefeitura Municipal, Serviço Sanitário ou qualquer autoridade, os promitentes vendedores poderão fazê-los ou mandar fazê-los se assim entender necessário, e, neste caso, cobrarão do (s) promitente (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) promitente (s) comprador (es) aos promitentes vendedores juntamente com a primeira prestação seguinte à sua apresentação ao (s) promitente (s) comprador (es).
- 109 - Uma vez integralmente pago o terreno e cumprido este contrato, em todas as suas cláusulas, os promitentes-vendedores outorgarão ao (s) promitente (s) comprador (es) ou a quem este indicar, a escritura definitiva 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) promitente (s) comprador (es).
- 119 - O promitente (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, 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., este compromisso, plano esse que o PROMITENTE COMPRADOR declara conhecer integralmente. Da escritura definitiva constarão essas menções como-parte integrante

da mesma.

- § 1º - Todas e quaisquer benfeitorias, obras ou construções que fizer o promitente comprador no lote compromissado, deverão ser previamente aprovadas pelo Promitente Vendedor, obedecendo estritamente as leis e regulamentos em vigor e mais as seguintes restrições, - que, como condições de venda, serão anotadas à margem da inscrição do presente compromisso e da transcrição aquisitiva no Registro de Imóveis competente.
- § 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.
- § 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 considerada exceção ÚNICA, as construções necessárias para o ABASTECIMENTO DE ÁGUA, as quais deverão ser feitas pelo Promitente Vendedor.
- § 4º - As construções executadas nos lotes deverão ter como área mínima construída 100m².
- § 5º - As construções deverão obedecer aos seguintes recuos mínimos: 4,0 (quatro) metros do alinhamento da rua - ou ruas; 2,0 (dois) metros das divisas dos lotes.
- § 6º - O escoamento das águas pluviais, provenientes dos lotes vizinhos, quando a conformação do local exigir, será feito através do lote comprometido, por uma das faixas laterais de recuo.
- § 7º - 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.
- § 8º - 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 - se necessário usarem as faixas de recuos laterais - dos lotes vizinhos, para passagem de sua rede de esgoto até atingir a rede coletora de esgotos do Poder Público.

- 12º - Se os promitentes vendedores forem multados ou citados para qualquer ação judicial ou processo administrativo, em virtude de ato, omissão, obra ou construção do (s) promitente (s) comprador (es) ficará (ão) este (s) responsável (eis) pelas despesas que eles houverem 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) promitente (s) comprador (es), com a anuência expressa dos promitentes vendedores transferir os direitos e obrigações deste compromisso particular, desde que esteja 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 os promitentes-vendedores cobrarão do cedente 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 promitente-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-se, ainda, o (s) Promitente (s) Comprador (es), a contribuir com a quota que lhe couber referente a execução ou conservação de melhoramentos públicos ou particulares, tais como, água, luz, esgoto, conservação de ruas, calçamento ou asfalto, quota essa a ser paga aos promitentes vendedores ou a Prefeitura Municipal da Estância de Serra Negra, ou ao órgão público competente o caso.

§ 1 - Quando esses serviços forem executados pelos Promitentes Vendedores, sob administração direta, o custo correspondente será rateado entre os proprietários dos lotes beneficiados com os melhoramentos recebidos, acrescido de 10% de taxa de administração.

§ 2 - Não poderão ser cobrados do (s) promitente (es) compradores pelos promitentes vendedores os custos de

execução das benfeitorias descritas no memorial depositado - para a inscrição referida na cláusula primeira exceto as taxas de conservação que serão sempre cobradas do (s) promitente (s) comprador (es).

- 16º - O (s) promitente (s) comprador (es) obriga (m)-se a comunicar por escrito aos promitentes vendedores qualquer mudança no seu endereço acima declarado, o qual valerá e produzirá - os efeitos legais, enquanto não for feita a notificação da mudança.
- 17º - O imposto sobre a venda referente ao lucro imobiliário incidente na presente venda, caso venha a ser novamente instituído, será satisfeito pelo (s) promitente (s) comprador (es) - no momento da lavratura da Escritura definitiva.
- 18º - Este compromisso é feito em caráter irrevogável, irrevogável e irrescindível, obrigando não só a nós vendedores e compradores, bem como a nossos herdeiros e sucessores.
- 19º - Para qualquer questão judicial que porventura surgir em virtude do presente contrato, elegem as parte contratantes, desde já, por comum acordo o foro da Comarca de Serra Negra. E por estarem de perfeito acordo, assinam o presente contrato com as testemunhas abaixo, em duas vias de igual teor, pagando os selos devidos na forma da legislação vigente.

Serra Negra,..... dede 197..

TESTEMUNHAS

