

Loteamento Jardim do Lago

CONTRATO E PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

Por êste instrumento particular de promessa de compra e venda, de um lado, a Sociedade Comercial e Urbanizadora "SOMERA" Ltda., com sede nesta Capital, no Largo de Santa Cecília, 158 - 1.º andar, neste ato representada pelos seus gerentes abaixo assinados, daqui por diante designada, simplesmente, "Promitente Vendedora"; e, de outro lado, Sr.

XXXXXXXXXXXXX LINNEU DIAS DE GOUVEA XXXXXXXXXXXX

domiciliado em São Paulo, onde reside à Alameda Tietê, n. 325

XX

daqui por diante designado, simplesmente, "Promitente Comprador", têm entre si por justo e combinado o presente contrato de promessa de compra e venda de lote de terreno, mediante as cláusulas e condições seguintes, que recíprocamente aceitam e outorgam, a saber:

1.ª — A Promitente Vendedora é senhora e legítima possuidora de um imóvel constituído de 2 (duas) glebas de terras, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, dívidas, dívidas e restrições, situadas no município de Serra Negra deste Estado, distantes cêrca de 2.000 metros do perímetro urbano, tendo sido uma gleba, com área de 125.868 m² (cento e vinte e cinco mil, oitocentos e sessenta e oito metros quadrados), destacada da "Fazenda Boa Vista", adquirida por ela, Promitente Vendedora, por escritura pública de conferência de imóvel e instituição de servidões, lavrada nas notas do 11.º Tabelionato desta Capital, em 30 de outubro de 1956 e transcrita sob n.º..... no Registro de Imóveis de Serra Negra e a outra gleba, com área aproximada de 15.000 m² (quinze mil metros quadrados), também desmembrada de área maior pertencente à "Fazenda Boa Vista", adquirida igualmente por ela, Promitente Vendedora, por compra feita a Maria Aparecida Ferreira Troyano e outros, conforme escritura pública de compra e venda lavrada nas notas do 9.º Tabelionato desta Capital, em 26 de fevereiro de 1960, livro 540, fls. 66 v., pendente de transcrição no Registro de Imóveis de Serra Negra.

2.ª — Êsse imóvel (2 glebas), referido na cláusula anterior, foi arruado e dividido em lotes, pela Promitente Vendedora, sob a denominação de "Jardim do Lago", para assim ser vendido, em cuja transação será obedecido, ainda, o regime de loteamento previsto pelo Decreto-Lei Federal n.º 58, de 10 de dezembro de 1937, e legislação posterior, para o que a Promitente Vendedora se obriga a proceder a respectiva inscrição no Registro de Imóveis competente, na forma da lei.

Parágrafo primeiro — Tão logo tenha sido inscrito o loteamento do "Jardim do Lago", cuja planta o Promitente Comprador declara conhecer, êste contrato passará a ser regido, automaticamente, pela legislação pertinente a loteamento, acima referida, mantidas tôdas as suas cláusulas e condições, e será, ainda, averbado à margem da inscrição respectiva, na forma da lei.

Parágrafo segundo — Em favor do imóvel loteado foram instituídas as servidões perpétuas de uso de nascente de água, de passagem para a adutora de rêde de abastecimento de água e de passagem para a linha de transmissão de fôrça e luz, nos têrmos da escritura de conferência de imóvel e instituição de servidões, acima referida, devidamente inscritas no Registro de Imóveis competente.

3.^a — A Promitente Vendedora se obriga a vender ao Promitente Comprador e este a comprar-lhe, o lote n.º 4 (quatro ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~), da quadra 6 (seis ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~), do loteamento denominado "Jardim do Lago", referido na cláusula anterior, medindo 36,00 metros de frente para a rua das Camélias ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ ; 40,00 metros do lado direito de quem olha da rua das Camélias ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ para o terreno, onde confronta com o lote 3, da Avenida Placido Ribeiro - ; 26,50 metros do lado esquerdo, onde confina com o lote 5, da rua das Camélias ~~xxxxxx~~ e 20,00 metros nos fundos onde divide com o lote 8, da Avenida Suzana ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, fechando a área total de 877 ~~XXXXXXXXXXXX~~ m², tudo de conformidade com a planta, em anexo, que, em 3 (três) vias, autenticadas pelas partes, fica fazendo parte integrante deste contrato.

4.^a — O preço certo e ajustado de venda do descrito lote de terreno, n.º 4, da quadra 6 ~~xx~~, é de Cr\$ 306.950,00 ~~xx~~ (Trezentos e seis mil, no - vecentos e cinquenta cruzeiros), cujo pagamento o Promitente Comprador se obriga a fazer nas seguintes condições: a) — a parcela de Cr\$ 12.278,00 (Doze ~~xx~~ mil, duzentos e setenta e oito cruzeiros ~~xxx~~), neste ato, como sinal e princípio de pagamento, cujo recebimento a Promitente Vendedora confessa e da qual dá quitação; b) — a parcela de Cr\$ 9.208,50 (Nove mil, duzentos e oito cruzeiros e cinquenta cen/^{tavos}), dentro do prazo de 60 (sessenta) dias, contado desta data; c) — a parcela de Cr\$ 9.208,50 ~~xx~~ (Nove mil, duzentos e oito cruzeiros e cinquenta cen/^{tavos}), no prazo de 120 (cento e vinte) dias, contado desta data; d) — o saldo de Cr\$ 276.255,00 (Duzentos e setenta e seis mil, duzentos e cinquenta e cinco cruzeiros), em 72 (~~XXXXXXX~~ setenta e duas ~~xxxxx~~ ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~) prestações mensais, iguais e sucessivas, sem juros, de Cr\$ 3.837,00 (Três mil, oitocentos e trinta e sete cruzeiros), cada uma, vencendo-se a primeira no dia 30 do mês de outubro de 1960 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes.

Parágrafo primeiro — Juntamente com as prestações referidas nesta cláusula, o Promitente Comprador se obriga a pagar a taxa mensal de Cr\$ 200,00 (duzentos cruzeiros ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~), para custeio das despesas de condomínio, taxa essa que poderá ser elevada pela Promitente Vendedora, se se mostrar comprovadamente insuficiente para cobrir tais despesas. A partir da data em que entrar em vigor a convenção do condomínio, as despesas serão rateadas entre os condôminos, obrigando-se o Promitente Comprador a pagar a quota-parte que lhe tocar de conformidade com o que fôr estabelecido em dita convenção.

Parágrafo segundo — Os pagamentos serão feitos mediante depósito no Banco Mercantil de São Paulo S/A., em sua sede, nesta Capital, na conta da Promitente Vendedora, valendo o conhecimento de depósito como quitação da prestação paga.

Parágrafo terceiro — Mediante prévio aviso ao Promitente Comprador, poderá a Promitente Vendedora alterar o local do pagamento das prestações.

Parágrafo quarto — Sòmente depois de pago integralmente o preço, é que o Promitente Comprador terá direito à escritura definitiva de compra e venda, na qual constarão as obrigações decorrentes deste contrato.

Jardim do Lago

5.^a — As ruas, avenidas e praças desmembrados do imóvel, o lago e suas margens, e a rede externa de água e respectivo reservatório, já construídos, pertencerão aos proprietários de lotes, em regime de condomínio, como bens comuns do loteamento "Jardim do Lago".

Parágrafo primeiro — A rede externa de energia elétrica, que já se acha instalada para servir o loteamento, será doada à empresa concessionária pela Promitente Vendedora.

Parágrafo segundo — Incumbe aos proprietários de lotes manter e conservar os bens comuns do loteamento.

6.^a — Sobre as prestações em atraso e sobre outras importâncias em débito, o Promitente Comprador pagará juros de 12% (doze por cento) ao ano.

Parágrafo único — Qualquer recebimento fora dos prazos estabelecidos será considerado mera tolerância da Promitente Vendedora, sem prejuízo de qualquer cláusula deste contrato.

7.^a — O Promitente Comprador poderá transferir seus direitos decorrentes deste contrato de promessa de compra e venda a terceiros, desde que esteja em dia com todos os seus pagamentos e não tenha infringido qualquer cláusula deste contrato.

8.^a — A Promitente Vendedora transfere, neste ato, a título precário, a posse do lote ora prometido ao Promitente Comprador, que poderá fazer as obras ou construções que entender, respeitadas as disposições legais e as deste contrato.

9.^a — O Promitente Comprador se obriga a manter o terreno em perfeito estado de limpeza. Se o Promitente Comprador descumprir essa obrigação, é facultado à Promitente Vendedora executar o serviço de limpeza por conta do Promitente Comprador, ficando a Promitente Vendedora com o direito de ser imediatamente reembolsado pelo Promitente Comprador do que tiver dispendido.

10.^a — O Promitente Comprador não poderá no lote construir, instalar ou explorar hotel, pensão, colégio, clínicas, hospital, estabelecimento industrial ou comercial, diversões e jogos de azar, bem assim fazer obras que, de qualquer forma, venham a prejudicar os lotes vizinhos.

11.^a — O Promitente Comprador no lote não poderá construir mais de uma casa, de 2 (dois) pavimentos e respectivas dependências, casa essa que será destinada a moradia e não poderá ser adaptada ou usada para fins comerciais e industriais. Igualmente, fica vedada a construção de prédio de apartamentos e de habitação coletiva.

Parágrafo único — A casa ficará recuada 4 (quatro) metros, no mínimo, do alinhamento da rua ou ruas, e 3 (três) metros, no mínimo, de quaisquer das divisas laterais do terreno.

12.^a — O Promitente Comprador se obriga a permitir a passagem dos encanamentos de água e esgoto pelo lote, e o escoamento de águas pluviais, quando necessário.

13.^a — O Promitente Comprador se obriga a assinar a escritura de convenção do condomínio na data em que para isso fôr convocado, sob pena de rescisão do presente contrato, com a perda de todas as prestações pagas e das genfeitorias realizadas no lote, conferindo, desde já, plenos poderes à Promitente Vendedora para redigir dita convenção, na qual serão observadas as regras usuais.

14.^a — A Promitente Vendedora se obriga, dentro de 30 (trinta) dias contados da abertura dos alicerces para construção de casa no lote, a fazer chegarem, em condições de serem ligadas, as redes externas de energia elétrica e água na entrada do mesmo lote. As despesas de ligação e de consumo de energia elétrica, no prédio que fôr construído, correrão por conta do Promitente Comprador, que as pagará diretamente à empresa fornecedora, de acordo com as exigências e Regulamento desta. A água será utilizada gratuitamente e o limite de seu consumo será estabelecido na convenção do condomínio.

15.^a — Este contrato se rescindirá, de pleno direito, se o Promitente Comprador faltar com o pagamento de qualquer das prestações previstas nas letras "b" e "c" da cláusula quarta, supra, ou se deixar de pagar 3 (três) das prestações mensais estipuladas na letra "d" da mesma cláusula (quarta). Também se rescindirá este contrato, se o Promitente Comprador violar qualquer outra obrigação por ele aqui contraída.

Parágrafo único — Rescindido este contrato por culpa do Promitente Comprador, perderá este todas as prestações pagas por conta do preço, bem como as benfeitorias feitas no lote, sem direito a qualquer indenização, retenção ou compensação.

16.^a — Todas as despesas deste contrato ficarão a cargo do Promitente Comprador, por conta de quem igualmente correrão as despesas na escritura definitiva, certidões, e quaisquer outros impostos e taxas relativos a transmissão.

17.^a — A partir desta data correrão por conta do Promitente Comprador todos os impostos, taxas e demais tributos que recaiam ou vierem a recair sobre o lote e benfeitorias que nele foram feitas, ainda que lançadas em nome da Promitente Vendedora.

18.^a — Fica eleito o foro da Comarca da Capital deste Estado como competente para o procedimento de qualquer penhora judicial entre as partes, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por terem assim justo e contratado, assinam o presente instrumento em 2 (duas) vias de igual teor com as duas testemunhas abaixo, a tudo presentes.

São Paulo, 13 de outubro de 1960.



MINISTÉRIO DA FAZENDA
RECEBEDORIA FEDERAL EM SÃO PAULO

A primeira via está selada com a importância de duzentos e cinquenta mil reais em moeda corrente nacional, conforme a verba n.º 10 de 10 de 1960 do 10 de 1960.

S. Paulo, 13 de outubro de 1960.
O Ajudante de Tesoureiro

MINISTÉRIO DA FAZENDA
RECEBEDORIA FEDERAL EM SÃO PAULO
GUARDE O CONHECIMENTO
ESTE SELADO POR VERBA ESCALADA

TESTEMUNHAS:
Árvoreca Béliis
Milom Buben de Castro

15.º Tabelionato UBALDINO
RUA BENJAMIN CONSTANT, 177

Conheço por semelhança a firma Roberto de Pover, Sr.
Eric Manoel Pover Romo Danada Linco
dos S. Joviana Leoni, Carlos Béliis e Milcon
Buben de Castro Pessoa (5)

Em test. da verdade

ANTONIO CORREA - Esc. Autorizada

